# TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 318/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]V.G. s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

## LOTTO n° 11

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:
Ing. Marco SABBATINI
con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9
telefono: 3356178575
email: studiosabbatini@gmail.com
PEC: marco.sabbatini@oeo.ordine.roma.it

-



Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab467ea3f3bb25aeea9da362e8e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# LOTTO 11

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

**Posto auto coperto** a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commercialedi **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Posto auto coperto al piano S1°.

**Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 77** (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006Pratica n. RM0418050

Confini: **N** terrapieno, **S** spazio di manovra, **E** sub. 78, **O** sub. 76

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **12,00 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€ 6.000,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui sitrova: | **€. 5.400,00** |
| Data della valutazione: | **29/01/2024** |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna.***

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna.***

*4.1.3. Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuno.***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab467ea3f0bb26aeea8da362e8e2

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLAPROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 14/05/2018 a Roma 2 ai nn. 22492/3809, a favore di U.B.I. S.p.a., contro debitori

ipoteca **legale**, iscritta il 04/04/2019 a Roma 2 ai nn. 16455/2734, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, contro debitori

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 20/09/2021 a Roma 2 ai nn. 50439/36447, a favore di creditore procedenti, contro debitori

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|---|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | **€. 0,00** |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | **€. 0,00** |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | **€. 0,00** |

Ulteriori avvertenze:

**esistenza condominio dati non disponibili.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO (ultraventennale):**

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/07/2002 a firma di notaio E. Annunziata ai nn. 115724 di repertorio, trascritto il 24/07/2002 a Roma 2 ai nn. 22835

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.d.C. n° 17/2007**, intestata a debitore, per lavori di costruzione fabbricato residenziale, agibilità del 14/03/2007 con il n. 44 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, L'immobile ricade in zona C (zona edificabile).

-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab457ea3f3bb25aeea9da3352e8e2

Edificazione non realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art. 1, commi 376 e ss. della L. n. 178/2020

Non risultano esistere censi e/o usi civici.

Non soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

**DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

**LIMITI DELL'INCARICO**

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab457ea3f3bb25aeea9da3352e8e2

## BENI IN GUIDONIA MONTECELIO VIA CAIO CESTIO 35

## POSTO AUTO

### DI CUI AL PUNTO A

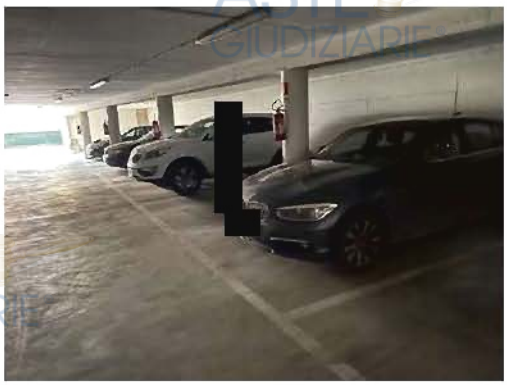
**Posto auto coperto** a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commercialedi **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

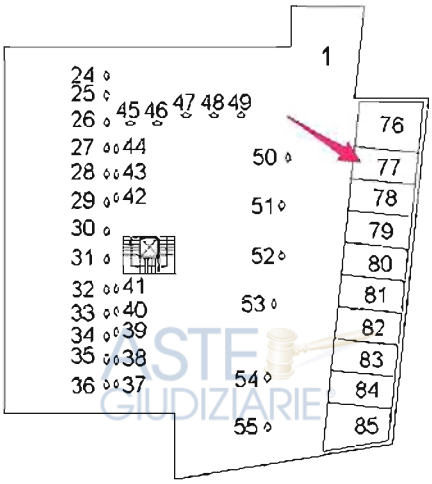
Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab457ea3f3bb25aeea9da352e8e2

CONSISTENZA:

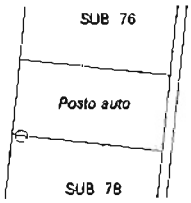
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| posto auto scoperto | 12,00 | x | 100 % | = | 12,00 |
| **Totale:** | **12,00** | | | | **12,00** |




PIANO SOTTOSTRADA 1




*PIANO SOTTOSTRADA 1 h= 2.45*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab457ea3f3bb25aeea9da3352e8e2

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare operante sul territorio
Descrizione: posto auto coperto
Indirizzo: medesimo fabbricato Superfici
principali e secondarie: 13Superfici
accessorie:
Prezzo: 4.000,00 pari a 307,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare operante sul territorio
Descrizione: abitazione
Indirizzo: medesimo fabbricato Superfici
principali e secondarie: 95Superfici
accessorie:
Prezzo: 159.000,00 pari a 1.673,68 Euro/mq
Valore Ctu: 334,00 pari al 45% (riduzione per destinazione d'uso)

COMPARATIVO 3
Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare operante sul territorio
Descrizione: abitazione
Indirizzo: fabbricato adiacente
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq
Valore Ctu: 334,00 pari al 45% (riduzione per destinazione d'uso)
Distanza: 100.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBIUARI:

Agenzia delle Entrate (30/06/2023)
Valore minimo: 1.350,00
Valore massimo: 2.000,00
Note: Fascia/zona: Periferica/GUIDONIA CENTRO-COLLEFIORITO Codice zona: D1
Valutazione statistica su valore/mq di abitazioni di tipo civile.
Valore utilizzato = Val medio x 20% = € 335,00
borsinoimmobiliare.it (30/06/2023)
Valore minimo: 1.289,00
Valore massimo: 1.681,00
Note: Fascia/zona: Periferica/GUIDONIA CENTRO-COLLEFIORITO Codice zona: D1
Valutazione statistica su valore/mq di abitazioni di tipo civile.
Valore utilizzato = Val medio x 20% = € 297,75



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab467ea3f0bb26aeea8da362e8e2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il piùprobabile valore di mercato da porre a base d'asta, con il criterio dell'ordinarietà e quindi del prezzo ordinario che un eventuale acquirente è disposto a pagare per un bene simile, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con analitica verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali.

Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili residenziali.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e accertanti la potenziale appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore a mq successivamente riportato.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento teste ´ individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma – ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750 e Circolare A.d.T.)

SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

| DESCRIZIONE | INCIDENZA | ANNOTAZIONI |
|---|---|---|
| Cantine, Soffitte e Locali accessori<br>* non collegati ai vani principali | 20% | Altezza minima di mt 1,50 |
| Locali accessori<br>* collegati ai vani principali | 35% | Altezza minima 2,40 |
| Locali tecnici | 15% | Altezza minima di mt 1,50 |
| Box<br>* in autorimessa collettiva | 45% | Dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| Box<br>* non collegato ai vani principali | 50% | |
| Box<br>* collegato ai vani principali | 60% | |
| Posti auto coperti<br>* in autorimessa collettiva | 35% | |
| Posti auto scoperti | 20% | |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 12,00 | x | 500,00 | = | **6.000,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab457ea3f3bb25aeea9da3352e8e2

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore precedentemente individuato deve essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia dell'esposizioni creditizie, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana).

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standard IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di GUIDONIA MONTECELIO, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;il
- valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;il
- valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|---|---|---|---|---|---|
| A | posto auto | 12,00 | 0,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| | | | | 6.000,00 € | 6.000,00 € |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*
**Il pignoramento riguarda l'intero diritto di proprietà**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

-



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab467ea3f0bb26aeea8da362e8e2

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 600,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.400,00**

data 29/01/2024

Il tecnico incaricato
Marco Sabbatini



Firmato Da: SABBATINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3dc8ab467ea3f0bb26aeea80a362e8e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009