

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

339/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BELGIRATE SECURISATION S.R.L.

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avv. Alessia TARTARO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Geom. Ing. Marco Sabbatini

con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9

telefono: 3356178375

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC: marco.sabbatini@pec.cofinroma.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE a TIVOLI Via del Lavoro 22, mq per la quotadi 1/1 di piena proprietà

Abitazione al p. terra di un fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno/pranzo, camera e w.c.

Identificazione catastale: foglio 74 particella 407 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: via del lavoro n. 18, piano: Piano T, Interno 3, intestato a debitore, derivante da Variazione del 04/05/2007 Pratica n. RM0529055 per esatta rappresentazione grafica (n. 41258.1/2007)

Confini: **N** p.lla 412, **S** via del lavoro, **E** p.lla 172, **O** p.lla 463

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.827,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.900,00
Data della valutazione:	25/09/2024

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. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/05/2007 a firma di notaio Bocca ai nn. 16856 di repertorio, iscritta il 25/05/2007 a Roma 2 ai nn. 12329, a favore di Banca per la Casa S.p.a., contro debitore, derivante da garanzia mutuo.

Importo capitale: € 100.000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 3417 di repertorio del 06/09/2023, trascritto il 09/10/2023 a Roma 2 ai nn. 38890, a favore di creditore procedente, contro debitore

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

N.P.

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

N.P.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

N.P.

Ulteriori avvertenze:

non è presente alcuna amministrazione condominiale



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/05/2007), con atto stipulato il 21/05/2007 a firma di notaio Bocca ai nn. 16855/11495 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 a Roma 2 ai nn. 20539

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 12/12/2006), con atto stipulato il 30/01/1986 a firma di notaio L. Celli ai nn. 60288 di repertorio, trascritto il 08/02/1986 a Roma 2 ai nn. 3909

(dal _____), registrato il _____ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione

trascritto il _____

Accettazione Tacita di Eredità al n. _____

Loredana, notaio in Palestrina, del _____

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2

(atto notarile pubblico a rogito Dott. Bocca

trascritto presso l'Agenzia del _____



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato in data anteriore al 01/09/1967 (art. 40 L. 47/85)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B (completamento)



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 soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

Non risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E 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 né sulle parti comuni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata toponomastica e indicazione interno; come riportato anche nell'atto di compravendita l'unità immobiliare è individuata con l'interno n. 2 mentre catastalmente risulta individuata con l'int. n. 3

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale: oneri professionali e diritti catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN TIVOLI VIA DEL LAVORO 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE a TIVOLI Via del Lavoro 22, per la quota di 1/1 di piena proprietà



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



STATO DI MANUTENZIONE: APPENA SUFFICIENTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Marco Sabbatini

Pagina 6 di 12

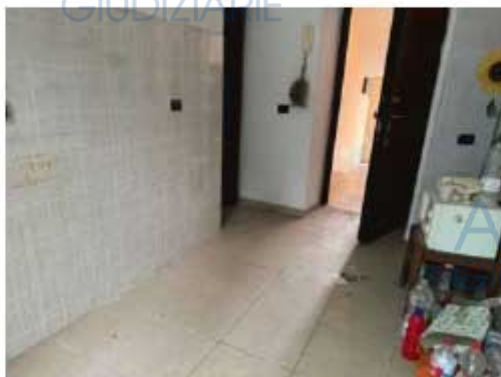
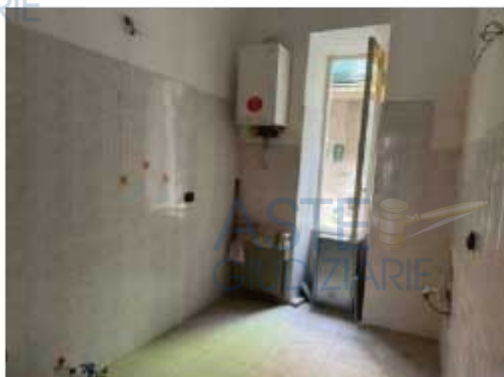
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

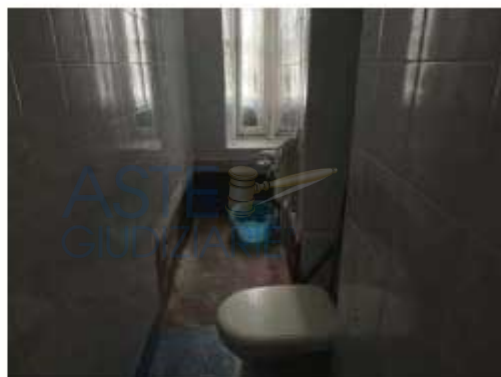


ASTE
GIUDIZIARIE®

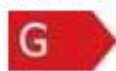


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non rinvenibile certificato energetico (A.P.E.)

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
abitazione	37,00	x	100 %	=	37,00
Totale:	37,00				37,00

tecnico incaricato: Marco Sabatini

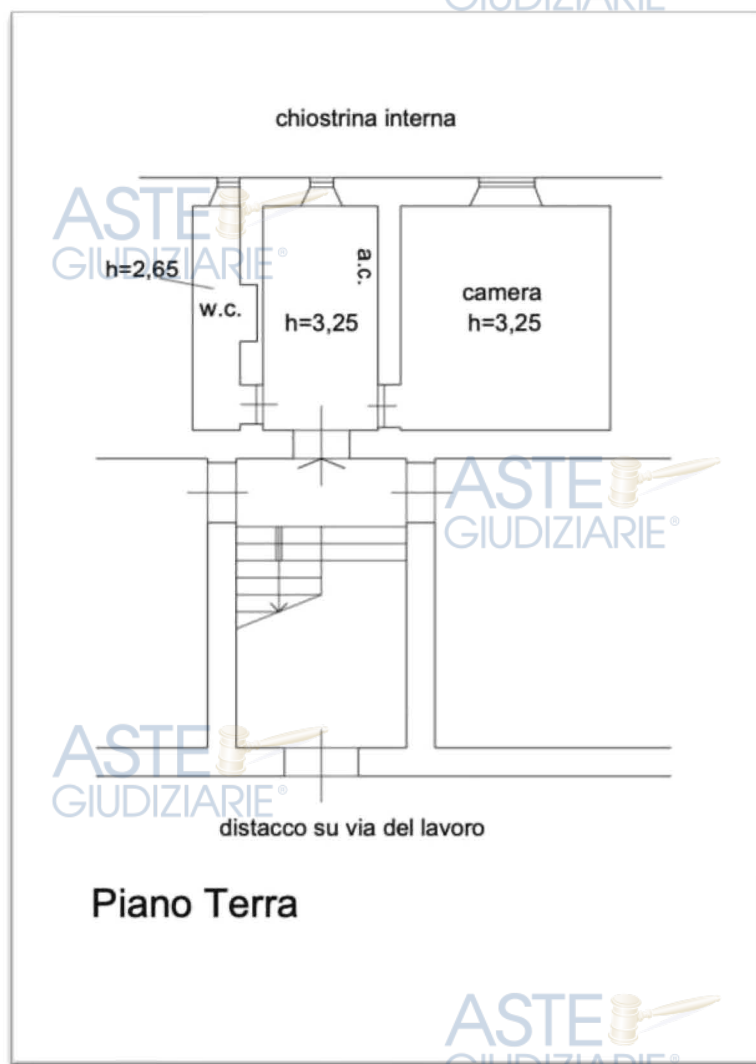
Pagina 7 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2023

Fonte di informazione: R.R.I.I. Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: abitazione con piccola cantina

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.079,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/01/2023

Fonte di informazione: R.R.I.I. Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.379,31 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: R.R.I.I. Conservatoria Registri Immobiliari

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 1.288,89 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima con il metodo M.C.A. (market comparison approach)

Il metodo M.C.A. è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato che pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Molto più semplicemente il market comparison approach (MCA), è il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili (solitamente tre) compravenduti di recente e di prezzo noto.

In sostanza il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserebbe il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili e può essere applicata solo in presenza di un idoneo campione di riferimento.

Il lotto ricade all'interno di segmenti immobiliari attivi a livello commerciale e, di talché, si è ritenuto applicare a questi, il metodo sopra descritto, individuando di volta in volta, comparabili il più possibile simili, per posizione e caratteristiche, al subject indagato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		80.000,00	58.000,00
Consistenza	37,00	58,00	45,00
Data [mesi]	0	21,00	20,00
Prezzo unitario	-	1.379,31	1.288,89
stato manutenzione	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,42	333,33	241,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.288,89	1.288,89
stato manutenzione	10 %	8.000,00	5.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	80.000,00	58.000,00
Data [mesi]	7.000,00	4.833,33
Prezzo unitario	-27.066,67	-10.311,11
stato manutenzione	-8.000,00	-5.800,00
Prezzo corretto	51.933,33	46.722,22

49.327,78



Valore corpo (media dei prezzi corretti):

Divergenza:



10,00

<

10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

37,00

x

1.333,18

=

49.327,66

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 49.327,66

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 49.327,66



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'esposizione 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 attendibile 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).

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	37,00	0,00	49.327,66	49.327,66
				49.327,66 €	49.327,66 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota pignorata è pari all'intero diritto di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 48.827,66

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:

€. 4.882,77

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 43.900,00*

data 25/09/2024

l'esperto stimatore

Geom. Ing. Marco Sabbatini

* in cifra tonda

tecnico incaricato: Marco Sabbatini

Pagina 12 di 12