

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 4430/2010

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ERIS FINANCE S.r.l.

GIUDICE:

Dott. V. MEDAGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DI STIMA GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Estimatore: **Dott. Geom. Marco Sabbatini**

con studio in Tivoli, Via Antonio del Re, 9

tel. 0774-553811 pec marco.sabbatini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nell'udienza del 11/10/2018 il G.E. Dott. Valerio Medaglia ha ordinato all'Esperto Estimatore di procedere ad una integrazione di perizia in cui si dia atto del valore aggiornato dell'immobile, della continuità delle trascrizioni, della pendenza del giudizio di usucapione i cui effetti sono opponibili ai potenziali aggiudicatari.

IDENTIFICAZIONE BENI SOTTOPOSTI A PROCEDURA ESECUTIVA

La garanzia oggetto di procedura esecutiva è composta da:

Piena proprietà per la quota di 100/100 di appartamento sito in Campagnano Di Roma (Roma), frazione Valle Fredda, Via dei Condotti n°48.

Appartamento composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera e bagno oltre corte esclusiva.

Identificato al catasto fabbricati: **foglio 30 mappale 196 subalterno 501**, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2,50, posto al piano T, - rendita: 167,85.

VALUTAZIONE DI MERCATO (epoca febbraio 2014)

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	30	€ 39.287,97	€ 39.287,97

Come da richiesta del G.E., il valore di stima individuato, con riferimento temporale a febbraio 2014, viene aggiornato all'attualità.

A tal fine si ritiene potersi moltiplicare il valore individuato all'epoca, con il dato proporzionale di variazione del prezzo medio fra i dati statistici OMI 1° sem. 2014 e O.M.I. 2° sem. 2018.

Valore medio OMI 2014 (abitazioni civili) = € 1.775

Valore medio OMI 2018 (abitazioni civili) = € 1.300

Valore proporzionale = € 1.300/1.700 = 0,76

Valore di mercato aggiornato = € 39.287,97 x 0,76 = € 30.043,74



Esperto Estimatore: **Dott. Marco Sabbatini geometra laureato** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli



RIEPILOGO VALORE DI STIMA INDIVIDUATO

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore di stima anno 14	Valore di stima attualità
A	appartamento	€ 39.287,97	€ 30.043,74

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 3.004,37

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.000,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:
in cifra tonda

€ 20.040,00

Per quanto all'aggiornamento delle continuità delle trascrizioni, l'Esperto Estimatore ha eseguito la visura presso l'A.d.T. di Roma, Servizio di Pubblicità Immobiliari, dalla quale peraltro si evidenzia, che nulla è variato rispetto alla precedente versata agli atti del fascicolo giudiziario. Relativamente al giudizio di usucapione, si evidenzia che la sentenza di rigetto della domanda - emessa dal Tribunale di Tivoli Giudice Dott.ssa Coccoli n. 1171/2017 - è stata impugnata dinanzi la Corte di Appello di Roma, con prossima udienza fissata al 11/06/2019 per la precisazione delle conclusioni.

Tivoli, lì 29 marzo 2019

l'Esperto Estimatore
Dott. Geom. Marco SABBATINI
(firmato digitalmente)



Esperto Estimatore: **Dott. Marco Sabbatini geometra laureato** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli



Tribunale di Tivoli

Esecuzione Immobiliare Forzata R.G.E. n° 0004430/10

Allegati:

- Estratti OMI anno 2014 e anno 2018
- Visura catastale e visura pubblicità immobiliare aggiornate

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Estimatore: **Dott. Marco Sabbatini geometra laureato** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli

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

