

Relazione di stima

Studio UBIK - Area Tecnica - Viale Cassiano n° 20b 00019 Tivoli
Marco Sabbatini geometra
tel. e fax +39 0774553811 cell. 3356178575 pec marco.sabbatini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SIECIC

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

ERIS FINANCE S.r.l.

contro

N. Gen. Rep. 004430/10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. F. M. Tropiano

Custode Giudiziario Avv. Tonino Bernardini

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO VALORE DI STIMA INDIVIDUATO

Lotto n° 001 (abitazione)

Riepilogo:

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

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:

€ 3.928,79

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 c.t.

€ 28.500,00

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

La garanzia oggetto di procedura esecutiva è composto da :

ABITAZIONE insistente nel fabbricato per civile abitazione identificato presso l'AdT di Roma, comune di Campagnano di Roma, foglio 30 p.IIa 196.

Il fabbricato edificato antecedentemente al 1967 a carattere residenziale, si compone 4 piani fuori terra.

L'edificio, realizzato in muratura portante, presenta facciate esterne rifinite con tinteggiate e nel complesso il fabbricato risulta essere in sufficiente stato conservativo.

Il fabbricato, con antistante comodo parcheggio condominiale, è situato al termine della zona edificata della strada comunale denominata Via dei Condotti, in parte a fondo naturale.

L'unità in garanzia, distinta col sub. 501, non insiste nell'area coperta del fabbricato principale bensì su corpo in aderenza, di limitata superficie e cubatura; risulta avere un accesso indipendente rispetto al resto delle unità del fabbricato principale.

Le finiture di tipo economico, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera protetti da persiane.

Le dotazioni impiantistiche appaiono in generale di livello buono e conformi alle normative vigenti all'epoca di costruzione.

Beni in Campagnano Di Roma (Roma) Via dei Condotti n°48
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. 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 a.c., camera e bagno oltre corte esclusiva. posto al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 30,00*

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

Coerenze: l'u.i. risulta correttamente intestata al debitore.

* per superficie lorda si intende comprensiva delle murature perimetrali

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La garanzia è stata oggetto di liberazione forzata su autorizzazione del Giudice

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**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Atto di mutuo a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro debitore, a firma di notaio D. Galelli in data 17/07/2002 ai nn. 134957/11949 iscritto a Roma 2 in data 22/07/2002 ai nn. 7694

importo ipoteca: € 140.994

importo capitale: € 67.140

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario a favore di Creditore Procedente contro Debitore a firma di Trib. di Tivoli in data 13/12/2010 ai nn. 4975 trascritto a Roma 2 in data 05/01/2011 ai nn. 160/257

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Gli atti autorizzativi edilizi della garanzia, estrapolati dalle dichiarazioni riportate nell'atto notarile e consistenti nella dichiarazione di edificazione antecedente al 01/09/1967 e successiva ristrutturazione edilizia rilasciata in data 31/10/1984 verbale n. 18, non hanno avuto riscontro alcuno.

Difatti lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti inviata all'ufficio tecnico del comune di Campagnano di Roma, si è recato presso detto ufficio non rinvenendo alcun atto edilizio con i riferimenti indicati nell'atto notarile (verbale n°18/84).

L'unica autorizzazione amministrativa riconducibile al maggior fabbricato, dove è ricompreso il bene in garanzia, è rappresentata dalla concessione edilizia n° 36/83, rilasciata per il rifacimento della copertura dell'edificio a tetto e ristrutturazione.

Invero gli elaborati grafici concessionati non sono in alcun modo riconducibile al bene in garanzia bensì rappresentano delle unità per piani tipo, insistenti all'interno del fabbricato de quo, mentre il bene in oggetto è stato realizzato in aderenza all'edificio principale.

L'unità in garanzia pertanto non è rappresentata e si ritiene non legittima.

Si renderà quindi necessario (avvalendosi del combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28/03/1985, n. 47) procedere alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria, con riferimento alla normativa dell'ultimo condono (L.326/2003), che prevedeva un'oblazione di €. 110,00 al mq. e oneri concessori pari a €. 38 al mq. (comune con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti).

Dai calcoli eseguiti dal sottoscritto, avvalendosi di tali dati, è risultato un importo totale di circa €. 5.500,00 e considerato in aggiunta l'onorario spettante al tecnico che dovrà svolgere la pratica, ipotizzabile in €. 1.500,00, si può quindi indicare, con buona approssimazione, una spesa di circa €. 7.000,00 per la pratica di richiesta di concessione in sanatoria, necessaria per regolarizzare la posizione edilizia della garanzia in oggetto.

Tale onere, a carico dell'eventuale aggiudicatario, sarà decurtato dal valore di stima successivamente individuato.

applicazione L. 47/85 art. 40 c. 6 e s.m.i.: € 7.000,00

4.3.2. Conformità catastale: conforme

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

ASTE GIUDIZIARIE.it
N.P.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

DEBITORE proprietario dal 17/07/2002 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di notaio D. Galelli in data 17/07/2002 ai nn. 134956/11948 trascritto a Roma 2 in data 22/07/2002 ai nn. 22512

6.2 Precedenti proprietari:

proprietario da data antecedente il ventennio al 17/07/1991 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Galelli in data 17/07/1991 ai nn. 108101/5568 trascritto a Roma 2 in data 30/07/1991 ai nn. 23100

proprietario dal 17/07/1991 al 02/03/1992 in forza di atto di compravendita a firma di notaio F. Guerritore in data 02/03/1992 ai nn. 172/31 trascritto a Roma 2 in data 07/05/1992 ai nn. 14550

proprietario dal 02/03/1992 al 16/04/1992 in forza di atto di compravendita a firma di notaio F. Guerritore in data 16/04/1992 ai nn. 347/66 trascritto a Roma 2 in data 07/05/1992 ai nn. 14550

proprietario dal 16/04/1992 al 25/01/1994 in forza di atto di compravendita a firma di notaio F. Guerritore in data 16/04/1992 ai nn. 347/66 trascritto a Roma 2 in data 07/05/1992 ai nn. 14550

proprietario dal 25/01/1994 al 03/02/2000 in forza di atto di compravendita a firma di notaio D. Galelli in data 25/01/1994 ai nn. 119824/7098 trascritto a Roma 2 in data 26/01/1994 ai nn. 1897

proprietario dal 03/02/2000 al 01/05/2001 in forza di atto di compravendita a firma di notaio D. Galelli in data 03/02/2000 ai nn. 130597/10506 trascritto a Roma 2 in data 23/02/2000 ai nn. 4503

proprietario dal 01/05/2001 al 17/07/2002 in forza di atto di compravendita a firma di notaio D. Galelli in data 01/05/2001 ai nn. 132949/11271 trascritto a Roma 2 in data 27/06/2001 ai nn. 16578

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967

Concessione Edilizia n° 36/83 per lavori di copertura a tetto e ristrutturazione intestata a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio UBIK - Area Tecnica - Viale Cassiano n° 20b 00019 Tivoli
C.T.U. Marco Sabbatini geometra

Descrizione appartamento di cui al punto A

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 a.c., camera e bagno oltre corte esclusiva.

L'edificio è stato costruito nel antec. al 1967, ristrutturato nel 1983

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2.90.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
abitazione mq 27,00 utili ca.	Sup. reale lorda	30,00	1,00	30,00
corte esclusiva	Sup. reale lorda	28,50	0,15	4,28
	Sup. reale lorda	58,50		34,28

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna.

materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Infissi esterni.

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.

Portone di ingresso.

tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: scarse.

Impianti:

Termica.

scaldabagno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore di stima di seguito riportato può considerarsi equivalente 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 delle 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 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 (*Internationale Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11*).

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile 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.

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 testé individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Inoltre la **superficie lorda vendibile** dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale :

Superficie coperta

100% delle superficie calpestabile

100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)

50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)

Superfici scoperta

15% dei giardini di appartamento

Tenuto conto della natura stessa della vendita giuridica, si ritiene di poter operare un'ulteriore riduzione del 10% sul valore stimato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agenzia del Territorio della provincia di Roma, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma, ufficio tecnico di Campagnano di Roma, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare e agenzie immobiliari operanti sul territorio.

8.3. Valutazione corpi
A. appartamento

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE	30.00	1.00	30.00
corte	28.50	0.15	4.28
TOTALI	58.50		34.28

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
Abitazione nello stesso stabile (annuncio da Agenzia Immobiliare)	€	1'200.00
Abitazione in zona limitrofa (fonte Agenzia Immobiliare)	€	1'250.00
Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio. Valore OMI minimo (m ²): 1'400.00 Valore OMI massimo (m ²): 2'000.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :1.00 K2 (Livello di Piano) :0.20 K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.4 Valore Unitario €/m ² :1'640.00 Coefficiente Correttivo :0.9524 Valore normale unitario €/m ² :1'562.00	€	1'562.00
Valore Medio	€	1'337.33

COEFFICIENTI CORRETTIVI				
Descrizione	Qualità	Importanza	Coefficiente	Valore
MANUTENZIONE E QUALITÀ DELL'EDIFICIO	sufficiente	100	0.95	0.95
ETA' EDIFICIO - EDIFICIO COSTRUITO DA OLTRE VENTI ANNI	sufficiente	100	0.95	0.95
STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO	sufficiente	100	0.95	0.95
			Totale	0.857

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	34.28
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'337.33
Coefficiente Correttivo Finale :		0.857
[1'337.33 * 0.857] = Prezzo Stima :	(€ / m²)	1'146.09
[34.28 * 1'146.09] = Valore Stima :	€	39'287.97

Riepilogo:

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

- Valore corpo: € 39.287,97
- Valore complessivo diritto e quota: € 39.287,97

8.4. 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: € 3.928,79

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.000,00

8.5. 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 c.t. € 28.500,00

Relazione lotto 001 creata in data 19/02/2014
Codice documento: E142-10-004430-001

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto, secondo dettami dell'arte e della coscienza.
Tivoli, lì febbraio 2014

IL C.T.U.
Geom. Marco Sabbatini

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

1. vista satellitare e mappa stradale
2. certificazioni catastali e planimetrie
3. certificazioni edilizie negative
4. documentazione fotografica
5. risultanze presso la Conservatoria Registri Immobiliari

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Studio UBIK – Area Tecnica – Viale Cassiano n° 20b 00019 Tivoli
C.T.U. Marco Sabbatini geometra