



# TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 93/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTENSA S. PAOLO S.p.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:

Avv. Massimo CARAVETTA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Ing. Marco SABBATINI**

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

telefono: 3356178575

email: [studiosabbatini@gmail.com](mailto:studiosabbatini@gmail.com)

PEC: [marco.sabbatini@pec.ording.roma.it](mailto:marco.sabbatini@pec.ording.roma.it)





TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 1

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

**A**

**Abitazione** a GUIDONIA MONTECELIO Via Stilicone 14, p. terra, scala B, int. 1, per la quota di 1/1 di diritto di superficie (coord. geografiche 41.9856, 12.713259).

Abitazione al p. terra in un fabbricato di maggior consistenza, composto da soggiorno con a.c., n. 2 camere, n. 2 w.c. e disimpegno oltre terrazzo a livello.

**Identificazione catastale: foglio 31 particella 779 sub. 16** (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: IA STILICONE n. SNC, piano: Scala B Interno 1 Piano T, intestato a debitori, derivante da COSTITUZIONE del 21/09/2004 Pratica n. RM0670250 in atti dal 21/09/2004 COSTITUZIONE (n. 8054.1/2004)

**Confini:** N p.lla 7000, **S** Via Stilicone, **E** u.i.u. sub. 17, **O** u.i.u. sub. 7

**A.1**

**Box auto**, identificato con il numero 1, sito in GUIDONIA MONTECELIO Via Stilicone 14, per la quota di 1/1 di diritto di superficie

**Identificazione catastale: foglio 31 particella 779 sub. 30** (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 mq, rendita 62,80 Euro, indirizzo catastale: VIA STILICONE n. SNC, piano: S1°, intestato a debitori, derivante da COSTITUZIONE del 21/09/2004 Pratica n. RM0670250 in atti dal 21/09/2004 COSTITUZIONE (n. 8054.1/2004)

**Confini:** N sub. 3 (spazio di manovra), **S/E** terrapieno, **O** u.i.u. sub. 31

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                    |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                              | 76,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                     | 5,70 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 126.761,72        |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile:                                       | €. 110.400,00        |
| Data della valutazione:                                                            | 21/08/2024           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore





#### 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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 02/11/2000 a firma di notaio L. Pocaterra ai nn. 44842 di repertorio, trascritta il 16/11/2000 a Roma 2 ai nn. 29068, a favore di comune di Guidonia Montecelio

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/05/2003 a Roma 2 ai nn. 23364/5567, a favore di Banca Intesa S.p.A., contro derivante da garanzia di mutuo condizionato.  
Importo capitale: E. 537.115,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 28/05/2003 a Roma 2 ai nn. 23365/5568, a favore di Banca Intesa S.p.A., contro Impresa derivante da garanzia di mutuo condizionato.  
Importo capitale: E. 826.331,00

ipoteca **volontaria**, iscritta il 22/02/2008 a Roma 2 ai nn. 11155/2150, a favore di Banca Intesa S.p.A., contro debitori, derivante da garanzia di mutuo fondiario.  
Importo capitale: E. 95.850,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 24/03/2003 a Roma 2 ai nn. 16706/11192, a favore di Banca Intesa S. Paolo S.p.A., contro debitori.

Pignoramento in rettifica alla precedente, trascritta all'Agenzia del territorio di Roma 2 in data 03/04/2023 ai numeri 18680/12664 in quanto, per mero errore era stata inserita la piena proprietà invece della proprietà superficiaria.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                 |             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                | €. 105,00   |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate scadute:         | €. 179,75   |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 6.499,18 |

##### ULTERIORI AVVERTENZE:

Regolamento di Condominio che trovasi allegato all'atto notaio M. Giannotti del 20/10/2004 Rep. n. 15933.

**Sub. 16 tab. A mill. 41,37 - sub. 30 tab. A mill. 3,41**

La vendita soggiace alle condizioni previste dalla convenzione edilizia stipulata il 02/11/2000 a firma del notaio L. Pocaterra con rep. ai nn. 44842 di repertorio, trascritta il 16/11/2000 a Roma 2 ai nn. 29068.



**L'aggiudicatario dovrà dichiarare di essere in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla legge per l'acquisto in proprietà dell'alloggio di che trattasi, realizzato in osservanza delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Debitori per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2006), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma di notaio L. Pocaterra ai nn. 51059/16191 di repertorio, trascritto il 27/12/2006 a Roma 2 ai nn. 86936/50988

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

C.R.S. 2000 S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 02/11/2000 fino al 07/02/2003), con atto stipulato il 02/11/2000 a firma di notaio L. Pocaterra ai nn. 40967 di repertorio, trascritto il 16/11/2000 a Roma 2 ai nn. 29068

Comune Di Guidonia Montecelio per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2002 fino al 07/02/2003), con atto stipulato il 16/12/2002 a firma di notaio L. Pocaterra ai nn. 44842 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 a Roma 2 ai nn. 57594/40584

Impresa per la quota di 1/1, in forza di atto di mutamento di denominazione (dal 07/02/2003 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 07/02/2003 a firma di notaio M. Giannotti ai nn. 12722 di repertorio, trascritto il 17/02/2003 a Roma 2 ai nn. 6256/4179

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**C.E. n. 684/00 e n. 166/02 con Certificato di abitabilità/agibilità n. 69 del 31 maggio 2005**

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona per l'edificazione in Edilizia Economica Popolare. Norme tecniche di attuazione ed indici: LOTTO C comparto C1/2.

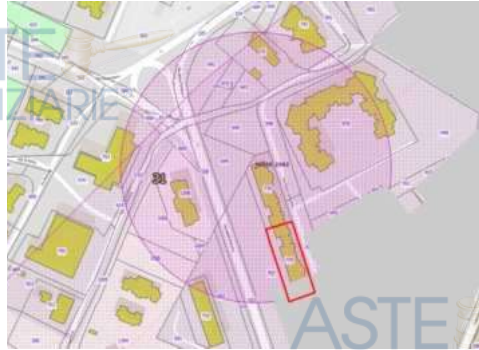


**EDIFICAZIONE REALIZZATA IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA E SIA STATO FINANZIATO IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE AI FINI DELLE DETERMINAZIONI PREVISTE DALL'ART. 1, COMMI 376 E SS. DELLA L. N. 178/2020**

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.

Stralcio di PTPR Regione Lazio Tav. B



## 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:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni per avvenuta realizzazione di divisorio per il vano cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria (onorari, sanzioni e diritti): € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario







## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni e variazione della toponomastica.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ricompreso nel precedente p.to su conformità edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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



BENI IN GUIDONIA MONTECELIO VIA STILICONE 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione** a GUIDONIA MONTECELIO Via Stilicone 14, per la quota di 1/1 di diritto di superficie (coord. geografiche 41.9856, 12.713259).



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sotto della media

nella media

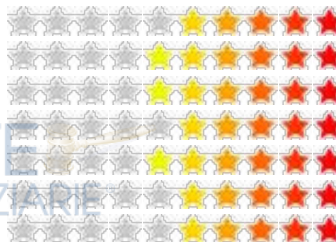
nella media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

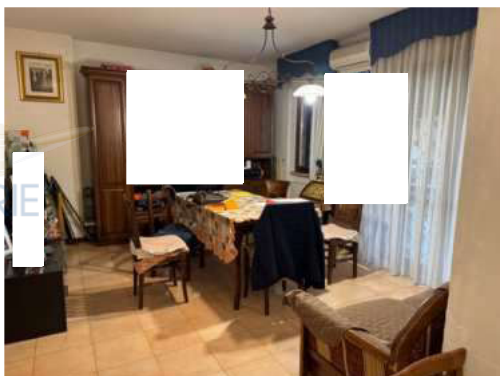
*infissi interni:* realizzati in legno e doppio vetro al di sotto della media

*infissi esterni:* realizzati in avvolgibili in plastica, protezione grate in ferro

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica economica



STATO DI MANUTENZIONE: SUFFICIENTE







CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE non si è rinvenuto certificato energetico

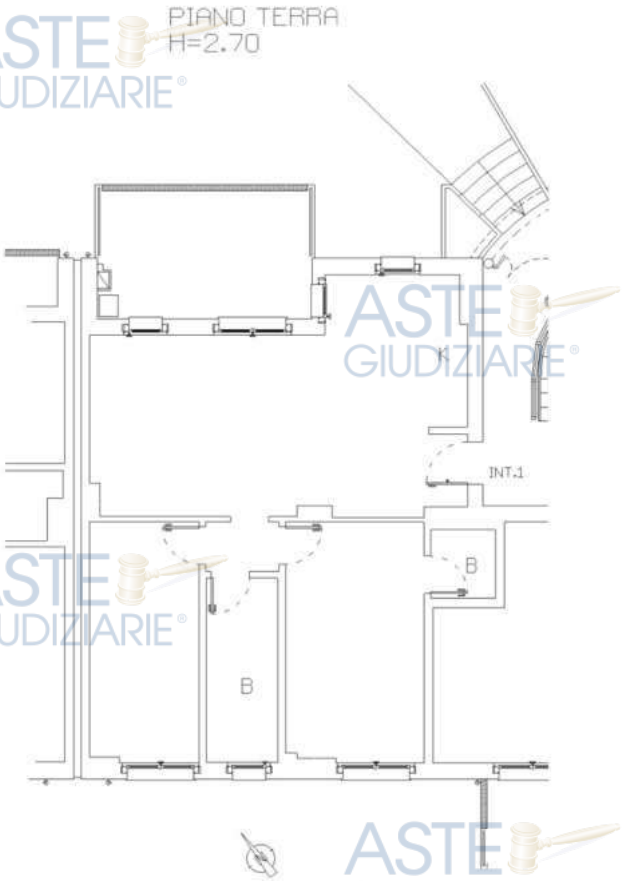
CONSISTENZA:

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     | 82,00       | x | 100 %  | = | 82,00        |
| terrazzo       | 15,00       | x | 30 %   | = | 4,50         |
| <b>Totale:</b> |             |   |        |   | <b>86,50</b> |

planimetria catastale





**ACCESSORI:**

**Box auto**, identificato con il numero 1, sito in GUIDONIA MONTECELIO Via Stilicone 14, per la quota di 1/1 di diritto di superficie

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box auto       | 19,00        | x | 60 %   | = | 11,40        |
| <b>Totale:</b> | <b>19,00</b> |   |        |   | <b>11,40</b> |



## 9. VALUTAZIONE

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'unità immobiliare descritta sarà valutata in considerazione dell'atto di convenzione edilizia stipulata il 02/11/2000 a firma di notaio L. Pocaterra ai nn. 44842 in conformità a quanto previsto dagli art. 10, in quanto, per orientamento ormai consolidato, le abitazioni costruite nell'ambito della cosiddetta "edilizia economica popolare convenzionata", sono soggette ad un prezzo di vendita vincolato; ciò significa che questi immobili non possono essere rivenduti ad un prezzo variabile in base alle oscillazioni di mercato: al contrario, il prezzo di vendita dovrà essere sempre uguale a quello pattuito originariamente (cfr. Suprema Corte di Cassazione, sentenza 18135/15 seguita dalle sentenze n. 21/2017 e 28949/17).

Ciò posto, lo scrivente ritiene doversi determinare il prezzo come indicato nell'art. 10 quindi, applicando, al valore dichiarato nella tabella prezzi di cessione alloggi comunicato al comune con prot. 70770/04, pari ad € 104.840,00, l'adeguamento Istat, con diminuzione in base al coefficiente di vetustà per come stabilito dalla L. 392/78 e, quindi: € 104.840,00 x 1,374 x 0,88 (12%) = € 126.761,72

| Dicembre 2006 - Luglio 2024 |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| Coefficiente                | Euro       | Lire        |
| 1,374                       | 151.976,60 | 294.267,731 |

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

€ 126.761,720

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€ 126.761,72

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

€ 126.761,72

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di stima precedentemente individuato 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 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 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 Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di U.P. di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di U.P. di Roma, ufficio tecnico di Guidonia Montecelio, agenzie operanti sul territorio

### 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  | appartamento | 86,50       | 11,40           | 126.761,72          | 126.761,72          |
|    |              |             |                 | <b>126.761,72 €</b> | <b>126.761,72 €</b> |





ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione                                                                                                   | importo    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie e affrancazione del prezzo di massima cessione: | -1.139,62  |
|                                                                                                               | 1.139,62 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

nulla da rilevare

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

€. 3.000,00

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

€. 12.622,10

**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:

€. 12.262,21

Aumento/riduzione per arrotondamento:

€. 40,11

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

€. 110.400,00

data 21/08/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Ing. Marco SABBATINI

