



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

190/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CheBanca! S.p.A.

DEBITORE:

Alessandra MACCIO'

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:

Dott. Gianluca TARTARO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. Ing. Marco SABBATINI

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

telefono: 3356178575

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC:

marco.sabbatini@pec.ording.roma.it





TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO a RIANO Via Vigna del Piano 33, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento in un fabbricato di maggior consistenza, situato al piano 1° e 2° collegati da scala a chiocciola, composto al p.t. da: ingresso, angolo cottura, soggiorno/pranzo, n° 2 camere, bagno e balconi, al p. 2° da: locali soffitta e balconi.

Identificazione catastale: foglio 16 particella 794 sub. 65 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA VIGNA DEL PIANO n. SNC, piano: Edificio B Scala A Interno 11 Piano 1-2, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/03/2004 Pratica n. RM0215981

Confini: **N** uiu sub. 64, **S** uiu sub. 66, **E/O** spazio condominiale

A.1

Locale cantina

Identificazione catastale: foglio 16 particella 794 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 15,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VIGNA DEL PIANO n. SNC, piano: S1° Edificio C, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/03/2004 Pratica n. RM0215981

Confini: **N/E** terrapieno, **S** spazio di manovra, **O** uiu vano scala Edif. C

A.2

Posto auto

Identificazione catastale: foglio 16 particella 794 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 10,54 Euro, indirizzo catastale: VIA VIGNA DEL PIANO n. SNC, piano: Piano S1 Edificio B, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/03/2004 Pratica n. RM0215981

Confini: **N** spazio di manovra, **S/O** terrapieno, **E** uiu sub. 12

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **102,30 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **7,80 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.506,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.300,00**



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si evidenzia che la formalità (ipoteca n.p. 5437 del 30/03/2009) non è indicata nella relazione notarile agli atti e non potrà essere cancellata dalla procedura esecutiva.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

ipoteca giudiziale, atto giudiziario del 07/10/2008 Tribunale di Tivoli rep. n. 481, iscritta il 30/03/2009 a Roma 2 ai nn. 5437/18739, a favore di _____, contro debitore e altri soggetti estranei alla procedura, derivante da sentenza di condanna.

Importo capitale: € 26.000.

La formalità è riferita solamente a abitazione.

SEZ. D : le condizioni per la risoluzione dell'iscrizione ipotecaria sono le seguenti: il pagamento della somma indicata al quadro 'a' e l'adempimento dell'obbligo a fare (ante-opera) da eseguire, come disposto dal giudice, sulla proprietà oggetto di causa, distinto in catasto al fg.16 p.lla 794 (ex fg.16 p.lle 269-279-280-281-284-285-287-2889) sita a Riano in via vigna del piano 33. la presente in estensione alla iscrizione del 20.01.2009 iscritta al numero 1086 del registro particolare, gli immobili sui quali si iscrive sono diversi dalla precedente perché relativi all'obbligazione della sentenza.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 26/05/2008 a firma di notaio A. Leofreddi ai nn. 17058/9430 di repertorio, iscritta il 10/06/2008 a Roma 2 ai nn. 34180/7632, a favore di creditore procedente, contro debitore, derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo capitale: € 450.000

Durata ipoteca: 33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 1909 di repertorio del 22/05/2023, trascritto il 09/06/2023 a Roma 2 ai nn. 32385/22743, a favore di creditore procedente, contro debitore

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

•

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:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 190,30
Millesimi condominiali:	46,00
Ulteriori avvertenze:	

viene allegato alla perizia il Regolamento Condominiale e l'estratto contabile della posizione debitoria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2008), con atto stipulato il 26/05/2008 a firma di notaio A. Leofreddi ai nn. 17056/9428 di repertorio, trascritto il 10/06/2008 a Roma 2 ai nn. 34179/19492

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Debitore e Maiello Giovanni Battista nato a Roma il 10/04/1961 c.f. MLLGNN61D10H501N per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2004 fino al 26/05/2008), con atto stipulato il 27/10/2004 a firma di notaio R. De Corato ai nn. 78603/19916 di repertorio, trascritto il 05/11/2004 a Roma 2 ai nn. 63496/39103

SOCOT Srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2001 fino al 27/10/2004), con atto stipulato il 01/07/2001 a firma di notaio M. Vaccari ai nn. 70801 di repertorio, trascritto il 20/07/2001 a Roma 2 ai nn. 28444/19269.

Acquisto della ex p.lla 269 (già p.lla 794 ente urbano, su cui insistono gli odierni immobili)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 74/01 e successive varianti, intestata a Socot Srl, agibilità **presentata con prot. 2547/04.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

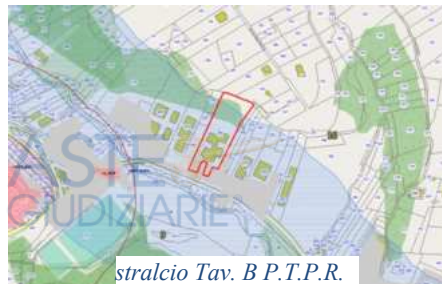
EDIFICAZIONE NON REALIZZATA IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA E SIA STATO FINANZIATO IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE AI FINI DELLE DETERMINAZIONI PREVISTE DALL'ART. 1, COMMI 376 E SS. DELLA L. N. 178/2020

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

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



stralcio P.R.G.



stralcio Tav. B.P.T.P.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

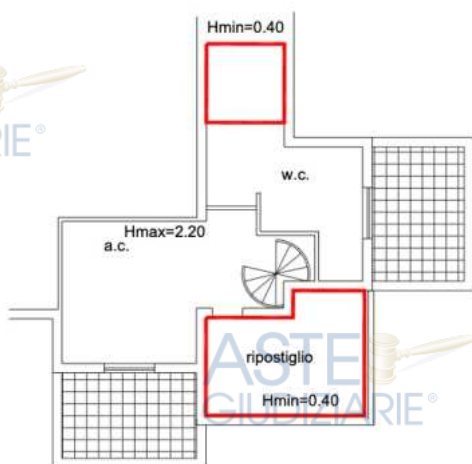
CRITICITÀ: ALTA

Trasformazione a scopo residenziale di parte del piano sottotetto
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- opere di ripristino : €. 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: ALTA

Diversa distribuzione degli spazi interni per eliminazione dell'angolo cottura/cucina rappresentato nel progetto legittimato; la modifica deve essere ripristina perché l'attuale a.c./cucina presente al piano sottotetto non è legittimabile con sanatoria (vedi p.to precedente)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino : €. 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



Planimetria catastale con angolo cottura



CRITICITÀ: MEDIA

Ampliamento della superficie del locale sottotetto (da ripristinare ad uso non residenziale) e mancata rappresentazione nell'elaborato grafico legittimato dal titolo edilizio della cantina posta nel corpo C, compresa nel presente lotto unico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Legittimazione ai sensi dell'art. 37 DPR 380/01 perché ritenute trasformazioni rientranti nella fattispecie prevista dall'art. art. 34 bis del DPR 380/01, salvo diversa interpretazione dell'ufficio tecnico comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, onorari, diritti, etc.: €. 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Errata toponomastica e aggiornamento planimetria a seguito di pratica edilizia per legittimazione ampliamento piano sottotetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia catastale per variazione toponomastica e ampliamento p. 2°

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

Costi di regolarizzazione:

- onerari professionali, diritti: €. 700,00

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 RIANO VIA VIGNA DEL PIANO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO a RIANO Via Vigna del Piano 33, per la quota di 1/1 di piena proprietà

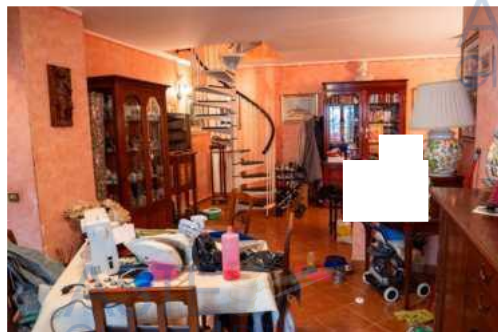


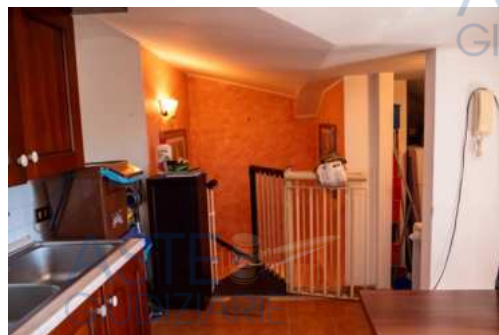
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



STATO DI CONSERVAZIONE: **discreto**





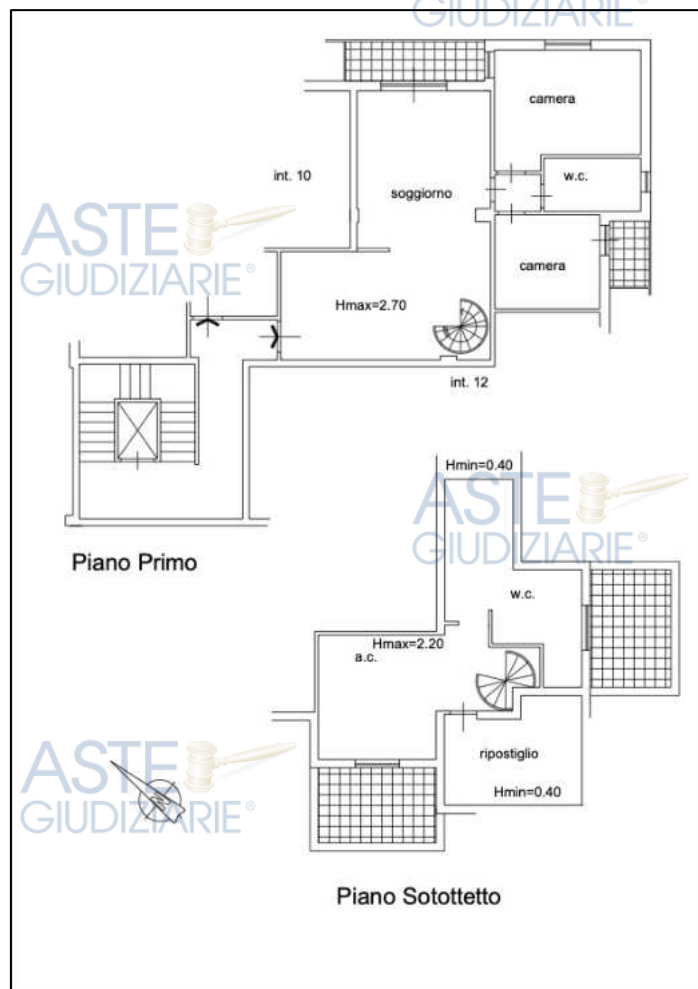
Piano sottotetto

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	75,00	x	100 %	=	75,00
balconi p. 1°	7,00	x	30 %	=	2,10
locale sottotetto	55,00	x	40 %	=	22,00
balconi p. 2°	16,00	x	20 %	=	3,20
Totale:	153,00				102,30



ACCESSORI:
LOCALE CANTINA

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	21,00	x	20 %	=	4,20
Totale:	21,00				4,20





POSTO AUTO COPERTO



descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto coperto	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	12,00				3,60





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: 01/11/2022

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it

Descrizione: abitazione con p.a. e cantina in medesimo condominio

Indirizzo: medesimo

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.158,54 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2022

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it

Descrizione: abitazione con p.a. e cantina in medesimo condominio

Indirizzo: medesimo

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.078,43 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/11/2022

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it

Descrizione: abitazione con p.a. e cantina

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: www.comparaitalia.it

tecnico incaricato: Geom. Ing. Marco SABBATINI

Pagina 11 di 15



Descrizione: abitazione con p.a. e cantina
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 1.235,29 Euro/mq
Distanza: 200.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I.

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (VIA XXIV MAGGIO) Codice di zona: B1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA CON IL METODO M.C.A.

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 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	95.000,00	110.000,00
Consistenza	110,10	82,00	102,00
Data [mesi]	0	25,00	30,00
Prezzo unitario	-	1.158,54	1.078,43
	6,00	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,50	475,00	550,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.078,43	1.078,43

tecnico incaricato: Geom. Ing. Marco SABBATINI

Pagina 12 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10 %

0,00

0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	95.000,00	110.000,00
Data [mesi]	11.875,00	16.500,00
Prezzo unitario	30.303,92	8.735,29
	0,00	0,00
Prezzo corretto	137.178,92	135.235,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

136.207,11

Divergenza:

1,42%

<

2%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

102,30

x

1.237,12

=

126.557,38

Valore superficie accessori:

7,80

x

1.237,12

=

9.649,54

136.206,92

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 136.206,92

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

€. 136.206,92

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di comune di Riano, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: www.comparaitalia.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,30	7,80	136.206,92	136.206,92
				136.206,92 €	136.206,92 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

nulla da segnalare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.700,00**

Spese condominiali e/o insolute: **€. 190,30**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.316,62**

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: **€. 13.031,66**



Riduzione/aumento per arrotondamento:

€. 15,04

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

€. 117.300,00

data di deposito



Esperto Stimatore
Geom. Ing. Marco SABBATINI

