



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**199/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Massimo SANTINI

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Dott. Marco SABBATINI**

CFS B8MR C73P07L182V

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

telefono: 0356178575

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC: marco.sabbatini@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 1 di 52



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A**

**Negozio** sito in Mentana, Via Crescenzo 28, centro storico, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Locale commerciale posto al piano terra composto da sala ristoro, cucina, magazzino, servizio igienico e ripostiglio\*.

**Identificazione catastale: foglio 43 particella 150 sub. 501** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 398,70 Euro, indirizzo catastale: VIA CRESCENZO n. 28, piano: terra, intestato a debitore, derivante da variazione della destinazione del 28/04/2014 RM0286313 da cantina - locale commerciale

Confini: **N** p.lla 109, **S/O** via Crescenzo, **E** p.lla 151

\* **distribuzione interna da ripristinare (vedi paragrafo 8.1 giudizi di conformità)**

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 70.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile:	<b>€ 63.000,00</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/01/2014, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 04/02/2014 a AdE Roma DPRM1 UT ROMA 3 ai nn. 122 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 18.000/anno.

Il contratto di locazione ha per oggetto il cespite in esame, il locale commerciale di cui al successivo lotto n. 2 (foglio 43 particella 109 sub. 501) e il locale cantina di cui al successivo lotto n. 3 (foglio 43 particella 184 sub. 1).

### 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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 2 di 52



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 giudiziale**, iscritta il 13/02/2019 a Roma 2 ai nn. 6986/1005, a favore di creditore, controdebitore, derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 24/10/2019 a Roma 2 ai nn. 52035/36335, a favore di creditore, contro debitore, derivante da verbale di pignoramento.

Procedura esecutiva rae n 353/2019 estinta con provvedimento del Trib.le di Tivoli in data 20/10/2020

**pignoramento, trascritto il 04/06/2021** a Roma 2 ai nn. 30846/22130, a favore di creditore, contro debitore, derivante da verbale di pignoramento

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:

**N.P.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**N.P.**

Ulteriori avvertenze:

**Non si ha evidenza di condominio costituito.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### CRITICITA' RILEVATE

La certificazione agli atti non dichiara il primo titolo negoziale antecedente al ventennio.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/08/2014), con atto stipulato il 04/08/2014 a firma di notaio R. Casertano ai nn. 75376 di repertorio, trascritto il 08/08/2014 a Roma 2 ai nn. 38257/24299

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2004 fino al 27/06/2011), con atto stipulato il 25/10/2004 a firma di notaio F. Torino, trascritto il 27/10/2004 a Roma 2 ai nn. 60957/37401

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2011 fino al 01/08/2012), con atto stipulato il 27/06/2011 a firma del notaio C. Verde, trascritto il 10/02/2023 a Roma 2 ai nn. 37446/23417

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2012 fino al 04/08/2014), con atto stipulato il 01/08/2012 a firma di notaio C. Verde, trascritto il 06/08/2012 a Roma 2 ai nn. 37385/26399



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Permesso di costruire N. 57/08**, per lavori di trasformazione d'uso da cantina a locale commerciale, rilasciata il 11/07/2008.

**D.I.A. N. prof. 17146/13**, per lavori di ristrutturazione per diversa distribuzione spazi interni

**D.I.A. ai sensi dell'art. 37 DPR 380/01 N. prof. 4739/17**, intestata a debitore, per accertamento di conformità per fusione, ampliamento e ristrutturazione, presentata il 27/02/2017 con il n. 4739 di protocollo.

Opere oggetto di SCIA in sanatoria: fusione dell'immobile staggito con il locale commerciale di cui al successivo lotto n. 2 (foglio 43 particella 109 sub. 501), demolizione delle tramezzature con creazione di un unico ambiente, realizzazione di un soppalco ad uso ripostiglio nel vano deposito del locale di cui al lotto n. 2 (foglio 43 particella 109 sub. 501) con conseguente aumento di superficie calpestabile (con altezza variabile da ml 1,20 circa a ml 2,10 circa) accessibile mediante scala retrattile; modifiche prospettiche per apertura di finestra.

**La SCIA edilizia è stata ritenuta dall'ufficio non valida (Diniego prof. 14029/17) con conseguente ordinanza di demolizione e ripristino stato dei luoghi n. 05/17**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - centro storico



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 risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

Soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.

Non soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 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.

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 4 di 52



## 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.



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi è corrispondente alla SCIA edilizia in sanatoria diniegata dal comune prot. 4739/17; l'eventuale aggiudicatario dovrà perciò ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al titolo edilizio valido.

Il locale commerciale in sintesi dovrà essere ripristinato come unità indipendente non potendo urbanisticamente essere unito, come è attualmente, con il locale commerciale adiacente (lotto 2 dell'odierna esecuzione immobiliare forzata (foglio 43 particella 109 sub. 501), così come dovranno essere ripristinate le ulteriori opere previste dal titolo diniegato (apertura finestra, etc.)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di ripristino (importo in quota parte): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 5 di 52



BENI IN MENTANA VIA CRESCENZIO 28, CENTRO STORICO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Negozi** sito in Mentana, Via Crescenzo 28, quartiere centro storico, per la quota di 1/1 di pienaproprietà.

Locale commerciale composto da sala ristoro, cucina, magazzino, servizio igienico e ripostiglio.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. 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:



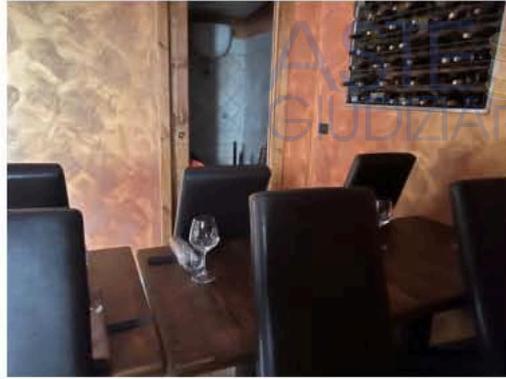
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 6 di 52



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

stato di conservazione: ottima



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE - non si è rinvenuto certificato di prestazione energetica

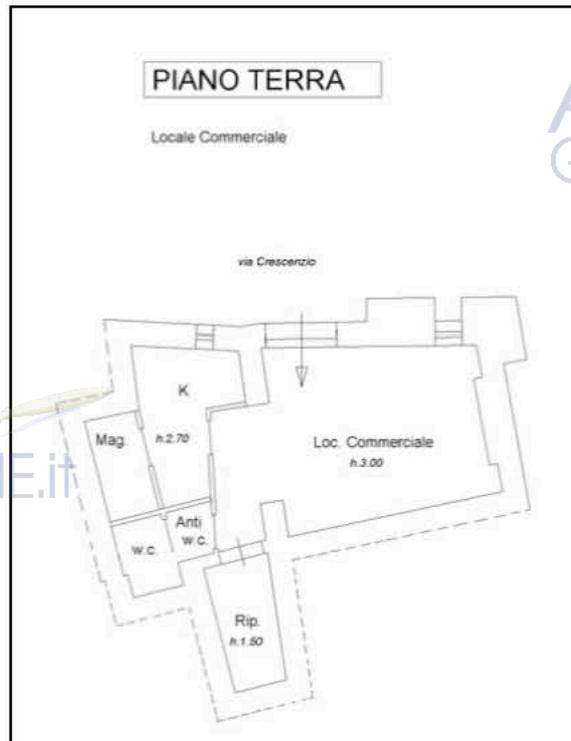
CONSISTENZA:

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
locale commerciale	50,00	x	100 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>50,00</b>





#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Codice Annuncio: EK-

99141706 Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: medesimo segmento

immobiliare Superfici principali e

secondarie: 35 Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 1.114,29 Euro/mq

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo:

927,00

Valore massimo: 1.266,00

O.M.I.

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 8 di 52

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750 e Circolare A.d.T.)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 1.500,00 = **75.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.000,00**

## VALORE LOCATIVO

#### DEFINIZIONI

Procedimento di stima reddituale: Capitalizzazione del valore immobiliare.

#### SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

Tale procedimento di stima (income capitalization approach) comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

La direct capitalization converte il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile; è un procedimento la cui formalizzazione in termini elementari è la seguente:

$$V = R/i$$

dove

V = valore dell'immobile da stimare

R = reddito annuo dell'immobile da valutare

i = saggio annuo di capitalizzazione

**Per la stima del valore di locazione lordo, occorrerà applicare la formula inversa  $R=V \cdot i$ .**

#### calcolo saggio di capitalizzazione (i)

Con tale metodologia il saggio di capitalizzazione dipende dalla combinazione di due fattori:

- il rendimento (al lordo delle imposte) per investimenti privi di rischio, come i titoli di Stato (Rf);

- il premio legato al rischio (il cui valore è determinabile in maniera soggettiva, per comparazione o utilizzando modelli statistici).
- il premio per il rischio è suddivisibile in due distinti componenti:
- il premio del settore in oggetto, in questo caso l'immobiliare (Pi);
- il premio afferente allo specifico immobile (P?).

La formula che determina il saggio di capitalizzazione (su base finanziaria) è la seguente:

$$r = R_f + P_i + P_?$$

dove:

r = saggio di capitalizzazione (o cap rate).

R<sub>f</sub> = rendimento titoli di Stato

P<sub>i</sub> = premio per il rischio di settore

P<sub>?</sub> = premio per l'immobile specifico

R<sub>f</sub> tiene conto dei tassi d'interesse presenti sul mercato dei titoli di stato con una scadenza analoga alla durata del periodo di analisi, e del tasso di inflazione atteso collegato, P<sub>i</sub> è normalmente compreso tra 1 a 3 punti percentuali mentre P<sub>?</sub> può variare da 0 a 5 punti percentuali.

L'ammontare del rischio specifico deriva dalle caratteristiche dell'immobile in esame come ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo, qualità dei contratti di locazione e rating finanziario dei locatari che sarà prossimo a 0 per immobili con buono posizionamento sul mercato ma elevato per immobili aventi pessimi posizionamenti.

#### Determinazione del saggio di capitalizzazione su base finanziaria

COMPONENTI DEL SAGGIO	DESCRIZIONE	VALORE
Saggio risk free	Saggio di minimo rischio (titoli di Stato a basso rischio: Bund Tedeschi), al netto dell'inflazione	1,50%
Premio per il rischio settoriale (P <sub>i</sub> )	Differenza tra la rischiosità dell'investimento finanziario e quella media dell'investimento immobiliare dovuta a maggiore illiquidità e ad altri maggiori rischi di gestione (non contemplati come spese nel calcolo del reddito netto)	2,00%
Premio per il rischio specifico (P <sub>?</sub> )	Differenza tra la rischiosità media dell'investimento immobiliare e quella dell'investimento specifico (particolari problemi di ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo, non contemplati come spese nel calcolo del reddito netto)	3,00%
	Totale	<b>6,50%</b>

#### Calcolo valore locativo

$$R = V * i = € 75.000 * 6,50\% = € 4.875,00$$

Il canone così determinato, non esistendo parametri comparativi nel segmento immobiliare, è derivato dal calcolo remunerativo in caso di investimento immobiliare.



## 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'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 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 Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

### 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	negozio	50,00	0,00	75.000,00	75.000,00
				<b>75.000,00 €</b>	<b>75.000,00 €</b>

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 11 di 52

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

**il pignoramento è relativo alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà**

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

€. 5.000,00

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

€. 70.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (F.V):**

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 7.000,00

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

€. 63.000,00

data 07/05/2023

l'esperto estimatore  
Geom. Dott. Marco SABBATINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 12 di 52



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

**A**

**negozio** sito in Mentana, Via Crescenzo 30, centro storico, quota di 1/1 di piena proprietà. Locale commerciale al piano terra composto da ristorante/pub, cucina, servizio igienico al piano terra e locale deposito al p. S1° \*

**Identificazione catastale: foglio 43 particella 109 sub. 501** (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 91 mq, rendita 775,46 Euro, indirizzo catastale: VIA CRESCENZIO n. 30, piano: terra, intestato a debitore, derivante da AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 87592.1/2018)

Confini: **N** piazza Borghese, **S** p.lla 151, **E** p.lla 155, **O** via Crescenzo

\* distribuzione interna da ripristinare (vedi paragrafo 8.1 giudizi di conformità)

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 153.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile:	<b>€ 138.200,00</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 15/01/2014, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 04/02/2014 [REDACTED] (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 18.000/anno.

Il contratto di locazione ha per oggetto il cespite in esame, il locale commerciale di cui al lotto n. 1 (foglio 43 particella 150 sub. 501) e il locale cantina di cui al successivo lotto n. 3 (foglio 43 particella 184 sub. 1).

### 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.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 13 di 52



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 **giudiziale**, iscritta il 13/02/2019 a Roma 2 ai nn. 6986/1005, a favore di creditore, controdebitore, derivante da decreto ingiuntivo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 24/10/2019 a Roma 2 ai nn. 52035/36335, a favore di creditore, contro debitore, derivante da verbale di pignoramento.

Procedura esecutiva rae n. 353/2019 estinta con provvedimento del Trib.le di Tivoli in data 20/10/2020

**pignoramento, trascritto il 04/06/2021** a Roma 2 ai nn. 30846/22130, a favore di creditore, contro debitore, derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

**Non si ha evidenza di condominio costituito.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### CRITICITA' RILEVATE

La certificazione agli atti non dichiara il primo titolo negoziale antecedente al ventennio.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/10/2000), con atto stipulato il 25/10/2000 a firma di notaio V. Silvestroni ai nn. 212948 di repertorio, trascritto il 25/10/2000 ai nn. 41200/27016

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (fino al 25/10/2000), trascritto il 03/10/2008 a Roma 2 ai nn. 58316/34937.

[REDACTED] - denuncia n. 48 vol. 18334



[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 25/10/2000), trascritto il 27/01/2009 a Roma 2 al nn.5002/2397.

n. 14 vol.18492

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **33/05**, per lavori di trasformazione d'uso da cantina a locale commerciale, rilasciata il 26/08/2005 con il n. 33 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

D.I.A. in variante N. **prof. 25864/05**, per lavori di ristrutturazione per diversa distribuzione spazi interni

D.I.A. ai sensi dell'art. 37 DPR 380/01 N. **prof. 4739/17**, intestata a debitore, per accertamento di conformità per fusione, ampliamento e ristrutturazione, presentata il 27/02/2017 con il n. 4739 di protocollo.

Opere oggetto di SCIA in sanatoria: fusione dell'immobile staggito con il locale commerciale di cui al lotto n. 1 (foglio 43 particella 150 sub. 501), demolizione delle tramezzature con creazione di un unico ambiente, realizzazione di un soppalco ad uso ripostiglio nel vano deposito del locale di cui al lotto n. 1 con conseguente aumento di superficie calpestabile (con altezza variabile da ml 1,20 circa a ml 2,10 circa) accessibile mediante scala retrattile; modifiche prospettiche per apertura di finestra.

**La SCIA edilizia è stata ritenuta dall'ufficio non valida (Diniego prof. 14029/17) con conseguente ordinanza di demolizione e ripristino stato dei luoghi n. 05/17**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - centro storico



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 risultano esistere livelli, censi e/o usi civici.

Soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.

Non soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 15 di 52



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 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.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi è corrispondente alla SCIA edilizia in sanatoria diniegata dal comune prot. 4739/17; l'eventuale aggiudicatario dovrà perciò ripristinare lo stato dei luoghi conformemente al titolo edilizio valido.

Il locale commerciale in sintesi dovrà essere ripristinato come unità indipendente non potendo urbanisticamente essere unito, come è attualmente, con il locale commerciale adiacente (lotto 1 dell'odierna esecuzione immobiliare forzata - foglio 43 particella 150 sub. 501), così come dovranno essere ripristinate le ulteriori opere previste dal titolo diniegato (soppalco, etc.)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri di ripristino (importo in quota parte): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 16 di 52



BENI IN MENTANA VIA CRESCENZIO 30, CENTRO STORICO

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Negozio** sito in Mentana, Via Crescenzo 30, centro storico, quota di 1/1 di piena proprietà. Locale commerciale composto da ristorante/pub, cucina, servizio igienico al piano terra e locale deposito al p. S1°.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. 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:



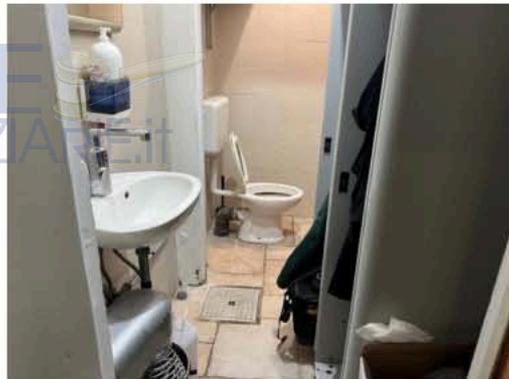
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 17 di 52



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

stato di conservazione: ottima



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE - non si è rinvenuto certificato di prestazione energetica

CONSISTENZA:

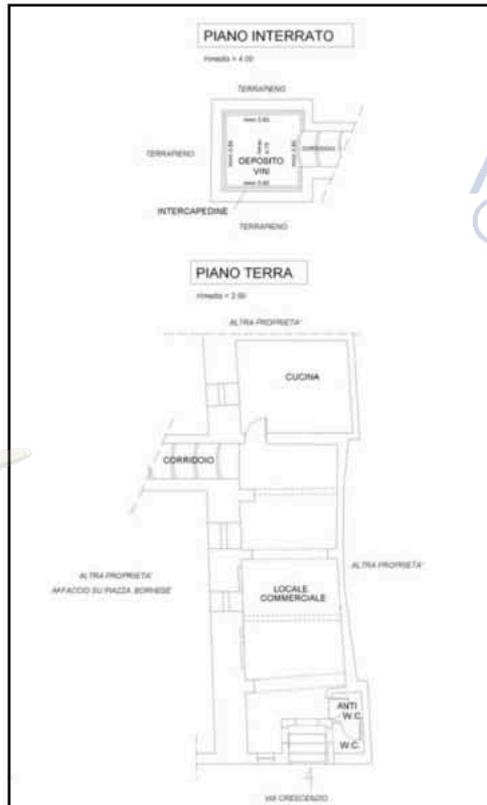
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	122,00	x	100 %	=	122,00
<b>Totale:</b>	<b>122,00</b>				<b>122,00</b>

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 18 di 52





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Codice Annuncio: EK-99141706

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: medesimo segmento

immobiliare Superfici principali e

secondarie: 35 Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 1.114,29 Euro/mq

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo:

927,00

Valore massimo: 1.266,00

O.M.I.

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 19 di 52



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750 e Circolare A.d.T.)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,00 x 1.300,00 = **158.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.600,00**

## VALORE LOCATIVO

#### DEFINIZIONI

Procedimento di stima reddituale: Capitalizzazione del valore immobiliare.

#### SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

Tale procedimento di stima (income capitalization approach) comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

La direct capitalization converte il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile; è un procedimento la cui formalizzazione in termini elementari è la seguente:

$$V = R/i$$

dove

V = valore dell'immobile da stimare

R = reddito annuo dell'immobile da valutare

i = saggio annuo di capitalizzazione

**Per la stima del valore di locazione lordo, occorrerà applicare la formula inversa  $R=V*i$ .**

#### calcolo saggio di capitalizzazione (i)

Con tale metodologia il saggio di capitalizzazione dipende dalla combinazione di due fattori:

- il rendimento (al lordo delle imposte) per investimenti privi di rischio, come i titoli di Stato ( $R_f$ );
- il premio legato al rischio (il cui valore è determinabile in maniera soggettiva, per comparazione o utilizzando modelli statistici);
- il premio per il rischio è suddivisibile in due distinti componenti:
  - il premio del settore in oggetto, in questo caso l'immobiliare ( $P_i$ );
  - il premio afferente allo specifico immobile ( $P_{\%}$ ).

La formula che determina il saggio di capitalizzazione (su base finanziaria) è la seguente:

$$r = R_f + P_i + P_{\%}$$

dove:

$r$  = saggio di capitalizzazione (o cap rate).

$R_f$  = rendimento titoli di Stato

$P_i$  = premio per il rischio di settore

$P_{\%}$  = premio per l'immobile specifico

$R_f$  tiene conto dei tassi d'interesse presenti sul mercato dei titoli di stato con una scadenza analoga alla durata del periodo di analisi, e del tasso di inflazione atteso collegato.  $P_i$  è normalmente compreso tra 1 a 3 punti percentuali mentre  $P_{\%}$  può variare da 0 a 5 punti percentuali.

L'ammontare del rischio specifico deriva dalle caratteristiche dell'immobile in esame come ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo, qualità dei contratti di locazione e rating finanziario dei locatari che sarà prossimo a 0 per immobili con buono posizionamento sul mercato ma elevato per immobili aventi pessimi posizionamenti.

#### Determinazione del saggio di capitalizzazione su base finanziaria

COMPONENTI DEL SAGGIO	DESCRIZIONE	VALORE
Saggio risk free	Saggio di minimo rischio (titoli di Stato a basso rischio: Bund Tedeschi), al netto dell'inflazione	1,50%
Premio per il rischio settoriale ( $P_i$ )	Differenza tra la rischiosità dell'investimento finanziario e quella media dell'investimento immobiliare dovuta a maggiore illiquidità e ad altri maggiori rischi di gestione (non contemplati come spese nel calcolo del reddito netto)	2,00%
Premio per il rischio specifico ( $P_{\%}$ )	Differenza tra la rischiosità media dell'investimento immobiliare e quella dell'investimento specifico (particolari problemi di ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo, non contemplati come spese nel calcolo del reddito netto)	3,00%
	Totale	<b>6,50%</b>

#### Calcolo valore locativo

$$R = V * i = € 158.600 * 6,50\% = € 10.309,00$$

Il canone così determinato, non esistendo parametri comparativi nel segmento immobiliare, è derivato dal calcolo remunerativo in caso di investimento immobiliare.



## 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'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 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 Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

### 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 pertinenza;
- 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	negozio	122,00	0,00	158.600,00	158.600,00
				<b>158.600,00 €</b>	<b>158.600,00 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

**il pignoramento è relativo alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà**

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

€. 5.000,00

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

€. 153.600,00

**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:

€.15.360,00

Arrotondamento:

€. 40,00

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

€. 138.200,00

data 07/05/2023

l'esperto estimatore  
Geom. Dott. Marco SABBATINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geom. Dott. Marco SABBATINI  
Pagina 23 di 52

