



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

256/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

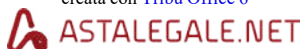
CUSTODE:

Avv. Anna ZITO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6



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.ordineg.roma.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione in villa sita in Guidonia Montecelio, Via Subiaco 47, frazione Marco Simone, per la quota di 1/1 di piena proprietà (coord. geografiche 41.95714, 12.65380)

Abitazione in villa bifamiliare, con accesso indipendente dalla via comunale, composta al p. terra da soggiorno/pranzo con cucina, al e p. 1° da soggiorno/pranzo con cucina e terrazzi a livello, al p. 2° n. 3 camere, disimpegno e bagno con balcone a livello.

Identificazione catastale: sez. MAR, foglio 10 particella 1 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 999,34 Euro, indirizzo catastale: Via Subiaco n. 47, piano: T-1 - 2-S1, intestato a debitori, derivante da variazione della destinazione del 27/06/2002 pratica n. 573987 in atti dal 27/06/2002 in corso di costruzione-costruito (n. 36326.1/2002)

Confini: **N** u.i.u. sub. 522, **S** fabbricato p.lla 1434, **E** p.lla 912, **O** p.lla 63

A.1

Locale garage con corte esclusiva sito in Guidonia Montecelio, Via Subiaco 47, frazione Marco Simone, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Identificazione catastale: sez. MAR, foglio 10 particella 1 sub. 502 e p.lla 1434 graffati (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 105 mq, rendita 184,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SUBIACO n. 47, piano: S1°-T, intestato a debitori, derivante da costituzione del 15/09/2003 pratica n. 853948 in atti dal 15/09/2003 costituzione (n. 8192.1/2003)

Confini: **N** u.i.u. sub. 521, **S** fabbricato p.lla 1434, **E** p.lla 912, **O** p.lla 63

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	243,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	75,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 423.620,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 381.000,00
Data della valutazione:	21/09/2024



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. 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 **volontaria**, iscritta il 28/05/2008 a Roma 2 ai nn. 4248, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Bellegra soc. coop., contro debitori

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento trascritto il 11/07/2023 a Roma 2 ai nn. 27708, a favore di creditore, contro debitore

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *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 insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Abitazione con accesso indipendente in fabbricato bifamiliare.

Non risulta costituzione condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitori per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/12/1990 a firma di notaio R. Capasso ai nn. 165859 di repertorio, trascritto il 28/12/1990 a Roma 2 ai nn. 35183





6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

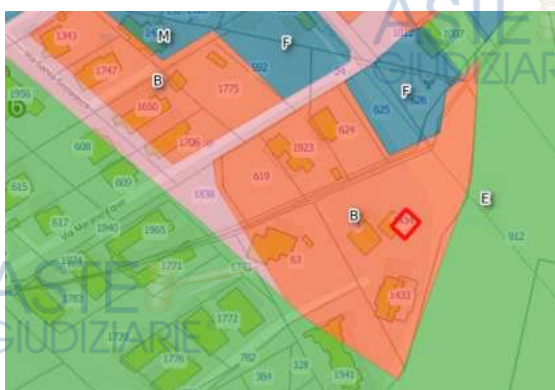
7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L. E. n° 47/74 e C.E. in sanatoria n° 246/00, agibilità non ancora rilasciata (**fabbricato principale**)

Sanatoria L. 724/94 prot. n° 5932/95 (**ampliamento fabbricato**)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona edificabile



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 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.

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: MEDIA

Non conformità tra l'elaborato grafico allegato alla C.E. in sanatoria n° 246/00.



Il rilievo puntuale eseguito sui luoghi, ha evidenziato delle difformità circa l'effettiva consistenza delle superfici rispetto a quelle dichiarate nell'elaborato grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria. Appare plausibile ritenere l'errore riconducibile ad un mero errore del tecnico rilevatore e perciò, previo opportuno confronto con l'ufficio comunale, si dovrà procedere ad una rettifica della concessione edilizia in sanatoria e, conseguentemente, dovrà essere rilasciato di nuovo P.d.C. in sanatoria con allegato nuovo elaborato grafico in rettifica.

Per meglio comprendere si allega di seguito la rappresentazione del p.t. e p. 2° (peraltro erroneamente ripetuto come piano primo nell'elaborato concessionato), dove è evidente l'errore di misurazione della parete a confine con altra proprietà, estranea alla procedura, individuata con il sub. 522.

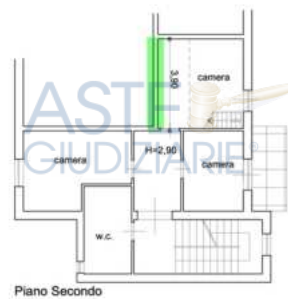
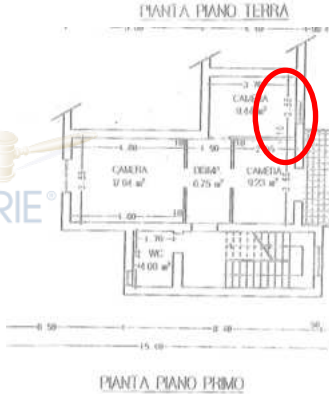
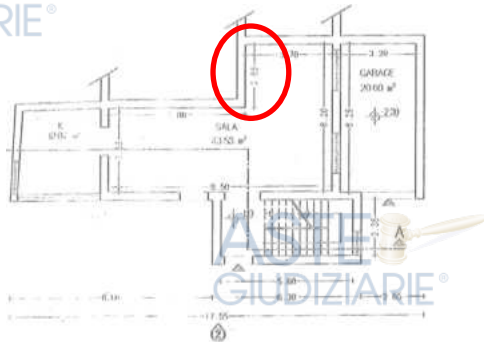
Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza di rettifica sanatoria edilizia.

La difformità risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, diritti e eventuali oblazioni integrativi: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: MEDIA

Ampliamento al p. S1° del fabbricato principale e diversa distribuzione spazi per ampliamento vano w.c. al p. 2°

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Art. 37 DPR 380/01

La difformità risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

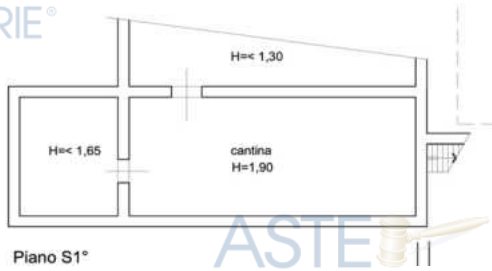
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, diritti, costi di costruzione e sanzioni: € 3.500,00

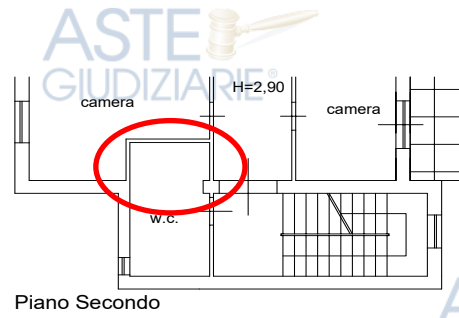
Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano S1°



Piano Secondo



CRITICITÀ: ALTA

Realizzazione di soppalco al p. 2° e realizzazione portico al p.t.

La difformità risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e ripristino: €. 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: ALTA

Il locale addossato al fabbricato principale, sanato come locale garage nella C.E. n. 246/00 è stato oggetto di cambio d'uso residenziale.

La superficie interessata dalla trasformazione è riconducibile alla superficie dichiarata nella istanza di sanatoria prot. 5392/94.

Il fascicolo edilizio riguardante la sanatoria è attualmente fuori posto e quindi, non è stato possibile la riconducibilità certa alla superficie individuata nel confronto tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico oggetto di sanatoria n. 246/00.

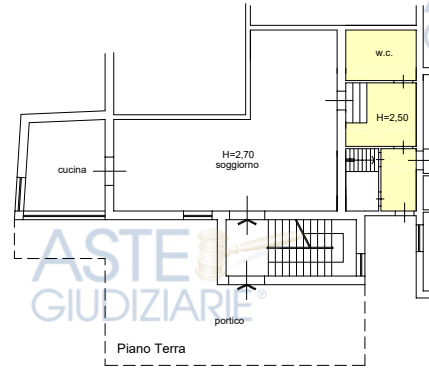
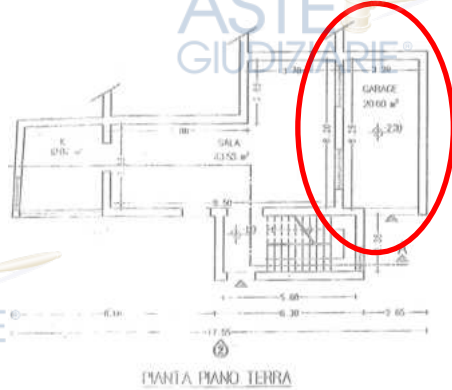
A parere dell'esperto, anche a seguito di confronto con l'ufficio, appare verosimile ricostruire il fascicolo edilizio in sanatoria e procedere così al rilascio del titolo in sanatoria di detta porzione.

La difformità risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- definizione sanatoria: oneri professionali, oblazione, oneri concessori: €. 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: ALTA

A ridosso del fabbricato, comunicante con una porta dal locale si cui sopra, è stato realizzato un locale seminterrato destinato ad autorimessa, come dichiarato nella denuncia catastale prot. 8192/2003.

Nel sopralluogo eseguito si è riscontrato l'avvenuto cambio di destinazione d'uso di una parte dello stesso a superficie residenziale (utilizzata come sala prova musicale) che è certamente difforme all'originaria destinazione a superficie non residenziale e quindi, prima di affrontare la questione di legittimità edilizia, detta porzione va ricondotta all'originaria destinazione non residenziale.

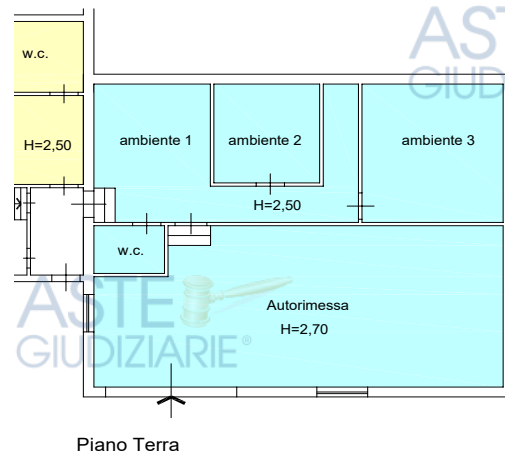
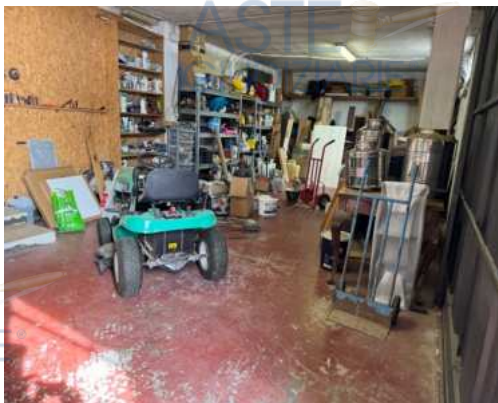
Le ricerche eseguite presso gli uffici comunali non hanno avuto esito positivo e, al momento della redazione della perizia, il locale è privo di titolo edilizio purtuttavia, considerata la destinazione dichiarata (locale garage), si può ipotizzare una definizione in sanatoria della superficie ai sensi dell'art. 36 e/o 37 del D.P.R. 380/01 e L.R. 15/08, salva diversa interpretazione dell'ufficio preposto.

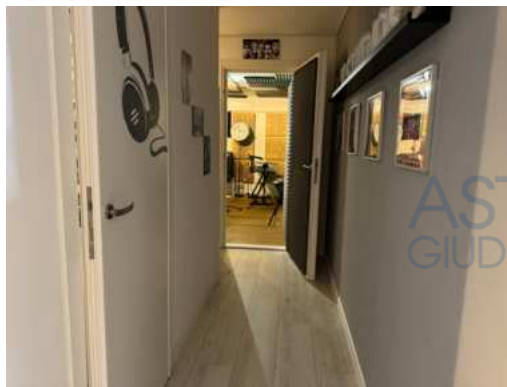
La difformità risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: oneri professionali, sanzione, diritti e oneri concessori: €. 10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario





da ripristina all'uso non residenziale ambienti 1, 2 e 3



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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





BENI IN GUIDONIA MONTECELIO VIA SUBIACO 47, FRAZIONE MARCO SIMONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione in villa sita in Guidonia Montecelio, Via Subiaco 47, frazione Marco Simone, per la quota di 1/1 di piena proprietà



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



STATO DI MANUTENZIONE: **buono**



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



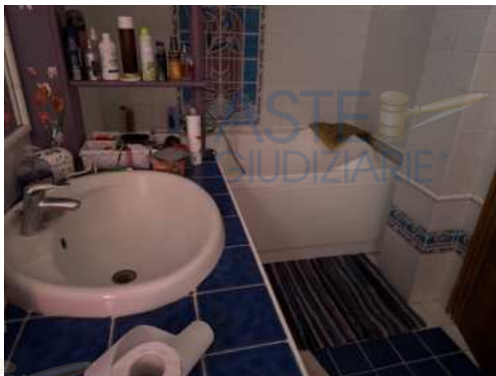
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non si è rinvenuto certificato di prestazione energetica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



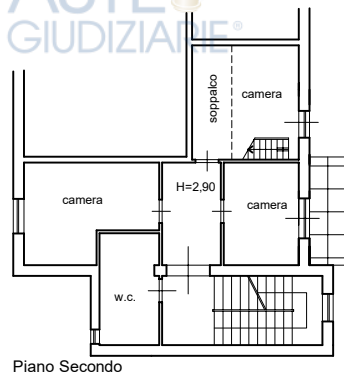
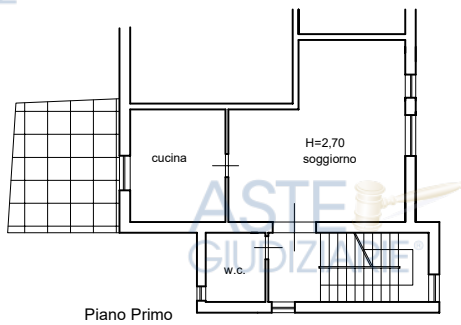
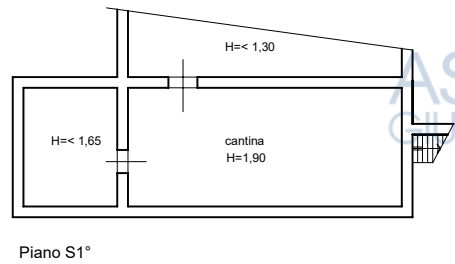
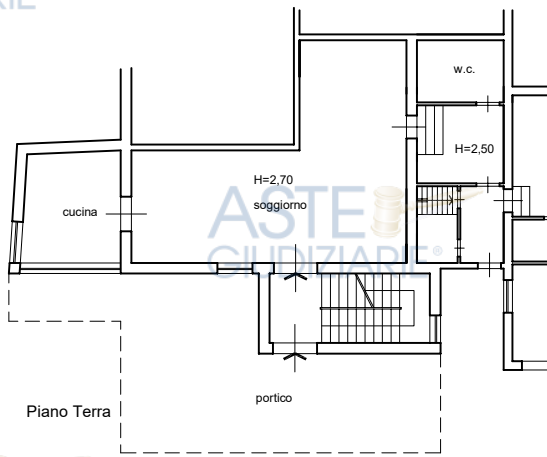


CONSISTENZA:

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 p. T, 1° e 2°	225,00	x	100 %	=	225,00
terrazzo p. 1°	16,00	x	30 %	=	4,80
balcone p. 2°	5,00	x	30 %	=	1,50
locali p. S1°	60,00	x	20 %	=	12,00
Totale:					243,30



planimetria stato dei luoghi



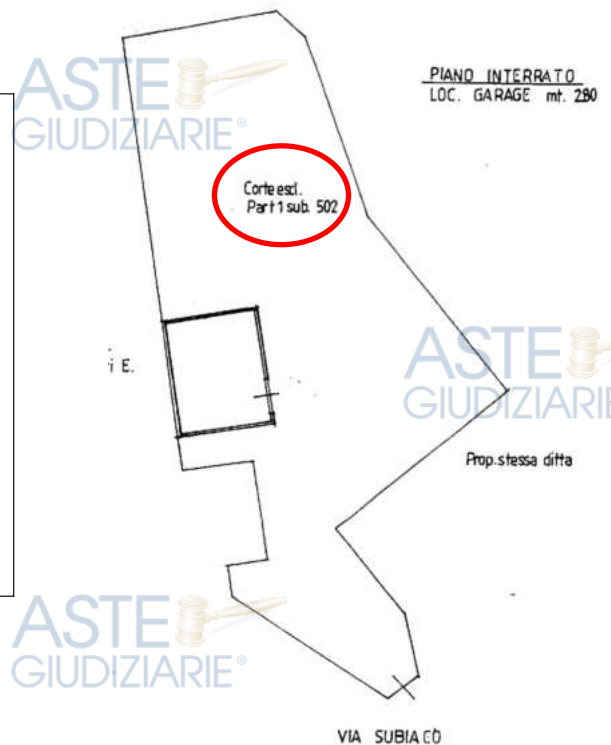
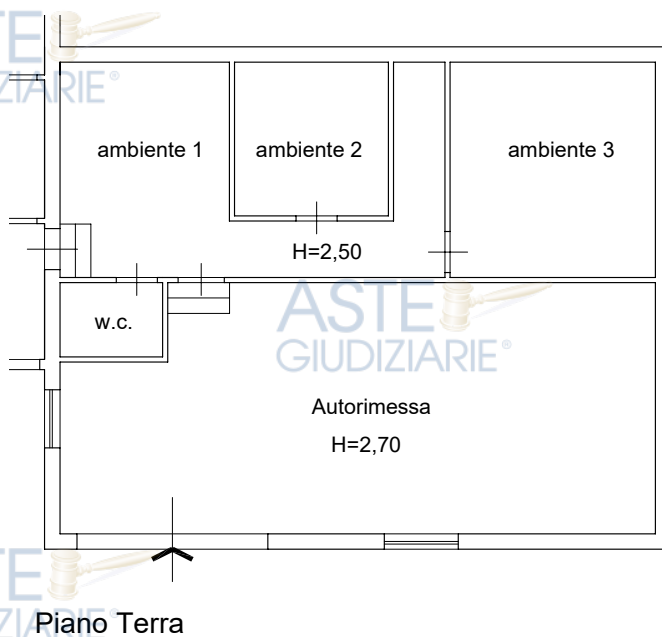
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:

Garage/deposito con corte esclusiva sito in Guidonia Montecelio, Via Subiaco 47, frazione Marco Simone, per la quota di 1/1 di piena proprietà

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale garage/deposito	120,00	x	30 %	=	36,00
corte esterna	1.300,00	x	3 %	=	39,00
Totale:					75,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





VALUTAZIONE

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta Data
contratto/rilevazione: 10/10/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 372/2018
Descrizione: porzione di villetta penta familiare, piani S-T-1 e posto auto
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 90
Prezzo: 194.000,00 pari a 2.155,56 Euro/mq
Valore Ctu: 147.000,00 pari a: 1.633,33 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 147.000,00 pari a: 1.633,33 Euro/mq
Distanza: 350.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data
contratto/rilevazione: 01/07/2021 Fonte
di informazione: immobiliare.it
Descrizione: porzione villa bifamiliare
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 261
Prezzo richiesto: 379.000,00 pari a 1.452,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 13 %
Prezzo: 329.730,00 pari a 1.263,33 Euro/mq
Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data
contratto/rilevazione: 01/07/2021 Fonte
di informazione: immobiliare.it
Descrizione: porzione villa unifamiliare
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 250
Prezzo richiesto: 345.000,00 pari a 1.380,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 13 %
Prezzo: 300.150,00 pari a 1.200,60 Euro/mq
Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare Data
contratto/rilevazione: 01/07/2021 Fonte
di informazione: immobiliare.it
Descrizione: porzione villa unifamiliare

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 185
Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 2.108,11 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 312.000,00 pari a 1.686,49 Euro/mq
Distanza: 300.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. AdE (30/06/2024)
Valore minimo: 1.500,00
Valore massimo: 2.250,00
Borsino Immobiliare (01/09/2024)
Valore minimo: 1.284,00
Valore massimo: 1.988,00

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 teste 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:	243,30	x	1.400,00	=	340.620,00
Valore superficie accessori:	75,00	x	1.400,00	=	105.000,00
					445.620,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 445.620,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 445.620,00

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 Standard IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di A.d.E. U.P. di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di A.d.E. U.P. di Roma, ufficio tecnico di Guidonia Montecelio, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Istituzionali

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	243,30	75,00	445.620,00	445.620,00
				445.620,00 €	445.620,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

quota in vendita giudiziaria dell'intero diritto di proprietà



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

€. 22.000,00

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

€. 423.620,00

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:

€. 42.362,00

Aumento /Riduzione per arrotondamento.

€. 258,00

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

€. 381.000,00



data 21/09/2024



il tecnico incaricato
Geom. Ing. Marco SABBATINI

