



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

336/11

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Unicredit S.p.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. F. LUPIA

CUSTODE:

I.V.G. di Roma s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA GIUDIZIARIA INTEGRATIVA

TECNICO INCARICATO:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Premessa

il G.E., in data 23/03/23 nominava lo scrivente, esperto estimatore in sostituzione del precedente tecnico incaricato per verificare: la cronistoria dei dati catastali, dal terreno al fabbricato; l'individuazione dei confini; l'individuazione dell'atto di provenienza anteriore al ventennio, con cui acquistò il terreno su cui fu costruito il compendio oggetto di pignoramento; la conformità urbanistica dell'immobile; l'aggiornamento della valutazione, la decurtazione per vizi occulti, la verifica circa l'insistenza eventuale di usi civici.

Oggetto dell'esecuzione immobiliare

Il pignoramento immobiliare e la relativa nota di trascrizione hanno interessato il seguente cespite:

1. Abitazione al piano primo con accessori al piano terra, sita nel comune Palestrina, in Via Colle Caroso n. 27, identificata presso l'Agenzia del Territorio, comune censuario di Palestrina, foglio 7, p.lla 999 sub. 502

Cronistoria dei dati catastali

Originariamente l'intero compendio, oggetto identificato al foglio 7 p.lla 999, era originariamente individuata al catasto terreni come p.lla 78, fabbricato rurale di mq. 76 e p.lla 79 di mq. 2.210, categ. Vigneto/cl. 1. Successivamente con tipo mappale, pratica n. 950146 in atti dal 18/11/2003 (n. 9044.1/2003), sono state soppresse le p.lle 78 e 79 ed è stata costituita l'attuale p.lla 999.

Individuazione dei confini

L'unità immobiliare staggita confina a Nord con il sub. 504, a Sud con la p.lla 325, a Est con l'u.i.u. sub. 501, a Ovest con la p.lla 321.



Individuazione dell'atto di provenienza anteriore al ventennio

La certificazione notarile agli atti della procedura, individua quale ultima provenienza ultraventennale, la denuncia di successione in morte del sig. _____ denuncia n. 74

vol.293 dell'Ufficio del Registro di Palestrina, trascritta il 03/02/1972 al n.7771 e che, da ispezioni ipotecarie estese a tutto il periodo cartaceo sul soggetto _____,

non si rileva alcuna trascrizione a favore dello stesso relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

In realtà, eseguiti più accessi presso la conservatoria dei registri immobiliari, lo scrivente esperto stimatore, ha individuato degli atti di compravendita, con i quali il sig. _____ risulta aver acquistato dei ratei di terreno nel comune di Palestrina.

Più precisamente:

- Per atto notaio G. Intersimone rep. 1529/45, trascritto presso Roma 3 con nota n. 1522/46, il sig. _____ acquistava il diretto dominio, responsivo di 1/4, dei terreni siti nel territorio di Palestrina, contrada stella, identificati alla sezione 2° mappale 1686/A di mq 2.660 (vecchio catasto).
- Per atto notaio G. Spaziani rep. 4700/38, trascritto presso Roma 3 con nota n. 17107/38, il sig. _____ acquistava la piena proprietà dei terreni siti nel territorio di Palestrina, vocabolo Tende, identificati alla sezione 6° mappale 95/b – 2 – parte e 95/c parte (vecchio catasto) di mq.....

Tuttavia, eseguendo una verifica sulle mappe originarie del vecchio catasto, non è possibile ricondurre a nessuno dei suddetti terreni, la rata di terreno, successivamente edificata, identificata alla sezione terreni dell'attuale catasto, al foglio 7 p.lle 78 e 79.

Altresì lo scrivente, al fine di verificare l'eventuale riconducibilità ad uno dei terreni oggetto di compravendita, ha inviato all'Archivio di Stato di _____



Roma, una richiesta per accertare l'eventuale esistenza di note di voltura, con allegati i frazionamenti, delle aree oggetto delle due compravendite ma, a tutt'oggi, l'istanza risulta inevasa.



Conformità urbanistica dell'immobili

Per il fabbricato sono stati rilasciati I seguenti titoli edilizi:

- P.d.C. n. 2380 del 21/12/2004 per edificazione di fabbricato di civile abitazione con annessi accessori.
- P.d.C. n. 586 del 09/05/2005 per ampliamento al p.t. e realizzazione di una scala.
- P.d.C. n. 55 del 16/06/2008 per il frazionamento dell'abitazione al piano primo in n. 2 abitazioni.

L'accesso eseguito sui luoghi ha evidenziato delle difformità tra lo stato attuale e i titoli edilizi rilasciati di seguito riassunti:

- Diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare al piano primo, con nuova apertura di vano porta per l'accesso alla camera esistente con chiusura dell'apertura esistente, demolizione del divisorio tra il vano cucina e il w.c. con creazione di unico ambiente destinato a servizio igienico.

Costi di regolarizzazione (a carico eventuale aggiudicatario)

CILA in sanatoria art. 6 DPR 380/01	€ 3.500,00
-------------------------------------	------------

- Aumento di volumetria, previa fusione delle due piccole cantine esistenti con creazione di copertura piana, utilizzata come terrazzo ad uso esclusivo dell'abitazione posta al piano primo oggetto di esecuzione.

Costi per ripristino stato dei luoghi (a carico eventuale aggiudicatario)

Oneri per ripristini e demolizione volumetria non sanabile	a corpo	€ 5.000,00
--	---------	------------



- Modifica della destinazione ad uso residenziale (taverna) con modifica delle bucaure esistenti, nella cantina di maggior consistenza.



Costi per ripristino stato dei luoghi (a carico eventuale aggiudicatario)

Oneri per ripristini stato dei luoghi

a corpo

€ 1.500,00



Inoltre sui luoghi è presente un portico tra i due accessori che insiste però sul sub. 504, non oggetto di esecuzione immobiliare.



Aggiornamento della valutazione

Oggetto della valutazione è una abitazione sita al piano primo e degli accessori (cantine/magazzini) siti al piano terra.

L'abitazione, accessibile da una scala esterna si compone di un ingresso, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto e da un w.c.

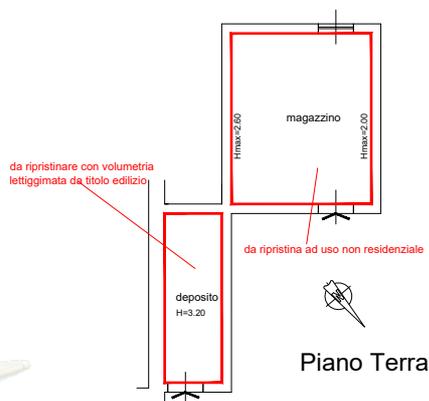
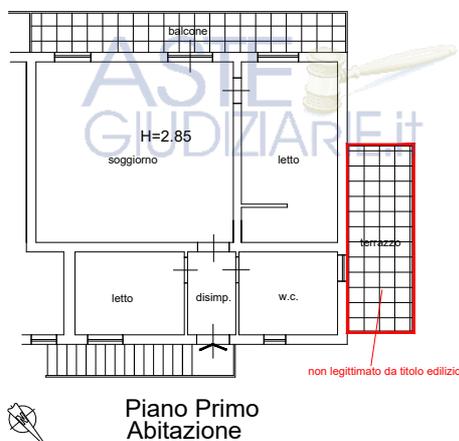
I locali accessori, siti al piano terra, sono legittimati ad uso non residenziale.

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. 1°	86,00	x	100 %	=	86,00
balcone p. 1°	12,50	x	20 %	=	2,50
accessori non comunicanti	41,00	x	30 %	=	12,30
Totale:					100,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: **Stima con il metodo del costo (Cost Approach).**

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

L'impiego del metodo del costo è suggerito nella stima di immobili speciali, complessi o che versano in particolari condizioni e che hanno quindi, un mercato limitato.

Difatti, non esistendo un mercato attivo per la tipologia di costruzione oggetto di stima (mancanza di potenziali comparabili), non è possibile poter adottare il metodo del confronto denominato M.C.A. market comparison approach.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

Il costo effettivo della costruzione (struttura, edilizia ed impianti), è stato individuato attraverso l'analisi della banca dati CRESME.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$Cc = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$ dove:

CC = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico X1, n = fattore correttivo endogeno

Y1, n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici efficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.)
- fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

Calcolo Valore

Nella tabella che segue si è individuato il valore del costo di costruzione con il deprezzamento delle strutture e degli impianti (vetusta) e i coefficienti qualitativi propri dell'area dove è situato il compendio.

FABBRICATO	
dato CRESME	
Costo di costruzione al mq	€ 1.148,68 V
edilizia	49,21% € 565,27
strutture	41,90% € 481,30
impianti elettrici	4,45% € 51,12
altri impianti	4,44% € 51,00
incidenza dell'area di sedime 12% di V	€ 137,84 a
incidenza delle spese tecniche 5% di V	€ 57,43 b
L'incidenza degli oneri concessori 5% di V	€ 57,43 c
incidenza degli oneri finanziari 13% (V+a+b+c)	€ 182,18 d
incidenza del profitto 12,44% di (V+a+b+c+d)	€ 197,00 e
deprezzamenti	
	vetustà anni vita utile anni
strutture	40 75 € 488,40
edilizia	20 35 € 242,26
impianti	20 30 € 34,04
€ 764,69 f	
costo deprezzato/mq (a+b+c+d+e+f)	
€ 1.396,58	
coefficienti qualitativi	
zona urbanistica	0,85
	0,85
Valore/mq	
€ 1.187,09	

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Valore = mq 100,80 x € 1.187,09 = **€ 119.700,00** *

* in cifra tonda

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
119.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 119.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 119.700,00**

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 Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma, ufficio tecnico di San Cesareo, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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 condizionieventualmente 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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	valore intero	valore diritto
A	Abitazione e accessori	100,80	119.700,00	119.700,00
			119.700,00 €	119.700,00 €

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

€. 10.000,00

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

€. 109.700,00

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:

€. 10.970,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 98.700,00*

* in cifra tonda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

L'esperto stimatore, non è in grado di completare le integrazioni richieste perché, al momento non può certificare il titolo negoziale ultraventennale, a mezzo del quale, il sig. ha acquistato

il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva forzata.

Solo in seguito ad eventuale positivo riscontro, da eseguirsi presso l'Archivio di Stato di Roma, nei tempi dall'ufficio disposti, sarà possibile eventualmente, la verifica sulla continuità dei titoli di proprietà.

Si rimette pertanto al Giudice per le determinazioni del caso.

Tivoli, lì 15/04/2024

L'esperto estimatore
Ing. Marco SABBATINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Ispezioni ipotecarie a nome di
- Planimetrie stato legittimato e stato dei luoghi
- Planimetrie difformità
- Titoli edilizi rilasciati

ASTE
GIUDIZIARIE.it

