

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

380/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV S.r.l.

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avv. Alessia TARTARO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

creata con Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

 **ASTALEGAL.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione con corte in porzione villa bifamiliare a CAMPAGNANO DI ROMA, Via Monte Razzano 60/A, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione con corte esclusiva posta al p.t. e p. 1° in porzione di villa bifamiliare, composta al p.t. da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, bagno e al p. 1° da n. 4 camere, w.c. e disimpegno.

Identificazione catastale: foglio 38 particella 243 sub. 501 -502 graffati (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 1.409,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE RAZZANO n. 60/A , piano: T-1°, intestato a debitori, derivante da VARIAZIONE del 15/04/2005 Pratica n. RM0279247 in atti dal 15/04/2005 ESATTA RAPPRESENTAZIONE (n. 33527.1/2005)

Confini: N/E via Monte Razzano, S p.lla 358 (area consortile), O uiu lotto 20

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	118,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 123.303,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova:	€. 111.000,00
Data della valutazione:	27/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Liberazione dell'immobile avvenuta nell'ambito della procedura esecutiva forzata.

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**, stipulata il 11/11/2005 a firma di notai C. Di Fazio ai nn. 17272/9845 di repertorio, iscritta il 16/11/2005 a Roma 2 ai nn. 75513/22203, a favore di Banca di Roma S.p.A., contro debitori, derivante da garanzia mutuo.

Importo capitale: € 210.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 1841 di repertorio del 09/06/2010, trascritto il 19/07/2010 a Roma 2 ai nn. 44720/25659, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., contro debitori

pignoramento, a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 3841 di repertorio del 19/11/2023, trascritto il 09/11/2023 a Roma 2 ai nn. 60816/43313, a favore di creditore procedente, contro debitori

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:

unità immobiliare indipendente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitori per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2005), con atto stipulato il 11/11/2005 a firma di notaio C. di Fazio ai nn. 17271/9844 di repertorio, trascritto il 16/11/2005 a Roma 2 ai nn. 75512/43735



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 30/12/2004), con atto stipulato il 07/02/1990 a firma di notaio Scipione, trascritto il 23/02/1990 a Roma 2 ai nn. 8167/5658

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 30/12/2004 fino al 11/11/2005), con atto del 30/12/2004 a firma di Trib.le d Roma ai nn. 13/72819 di repertorio, trascritto il 14/01/2005 a Roma 2 ai nn. 1717/1192.

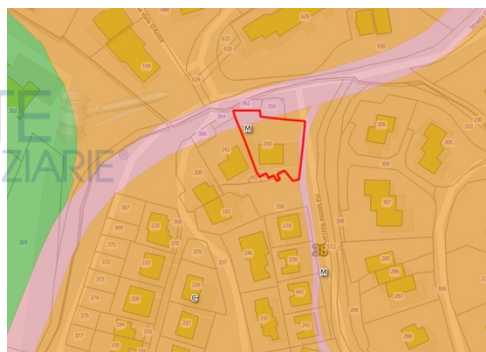
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia sanatoria L. 724/94 N. 4/2008, agibilità **non rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C (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:

tecnico incaricato: Geom. Ing. Marco SABBATINI

Pagina 4 di 13

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento al p.t. per avvenuta chiusura del portico fronte strada.

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione e ripristino stato legittimato: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria agli atti catastale presentata con prot. RM1171771 in atti dal 10/12/2012, non è conforme allo stato legittimato con C.E. in sanatoria n° 4/08.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari e diritti catastali: €.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 CAMPAGNANO DI ROMA VIA MONTE RAZZANO 60/A

VILLA BIFAMILIARE

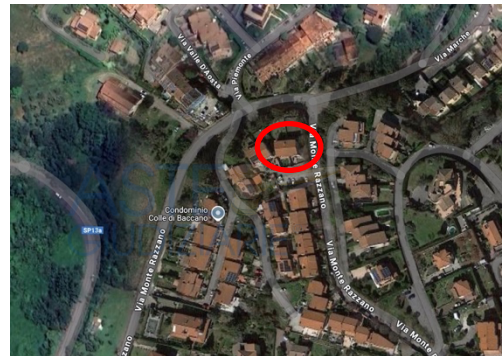
DI CUI AL PUNTO A

Abitazione con corte in porzione villa bifamiliare a CAMPAGNANO DI ROMA Via Monte Razzano 60/A, per la quota di 1/1 di piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



STATO DI MANUTENZIONE: insufficiente



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non rinvenuto

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	100,00	x	100 %	=	100,00
Portici	18,00	x	35 %	=	6,30
porzione corte recintata	200,00	x	5 %	=	10,00
altra corte	130,00	x	2 %	=	2,60
Totale:	448,00				118,90

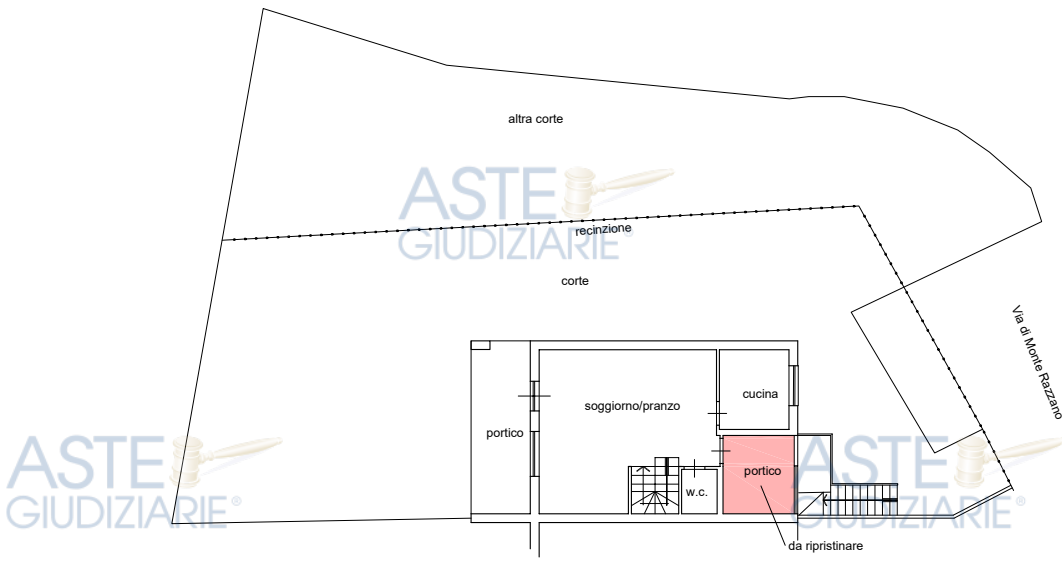
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

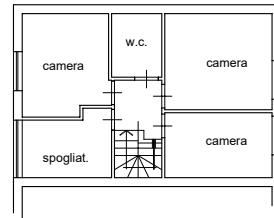
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Piano Terra



Piano Primo





VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/06/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1606/2005

Descrizione: Porzione di villino tri-familiare

Indirizzo: Via di Monte Razzano, 79

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 132.000,00 pari a 1.015,38 Euro/mq

Valore ctu: 280.600,00 pari a: 2.158,46 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 118.500,00 pari a: 911,54 Euro/mq

Distanza: 47.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/05/2022

Fonte di informazione: RR.II. Registri Immobiliari A.d.T. Roma

Descrizione: Abitazione in villa

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.013,61 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/03/2022

Fonte di informazione: RR.II. Registri Immobiliari A.d.T. Roma

Descrizione: Abitazione in villa

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 155

Superfici accessorie:

Prezzo: 122.000,00 pari a 787,10 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/09/2021

Fonte di informazione: RR.II. Registri Immobiliari A.d.T. Roma

Descrizione: Abitazione in villa

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.084,91 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI AdE, Ufficio Territorio di Roma (01/01/2024)

Zona OMI D1/Periferica/COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.600,00



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 fissera` 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 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	149.000,00	115.000,00
Consistenza	118,90	147,00	106,00
Data [mesi]	0	29,00	37,00
Prezzo unitario	-	1.013,61	1.084,91
Costo di manutenzione	4,00	3,00	4,00





TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,17	248,33	191,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.013,61	1.013,61
stato di manutenzione	10 %	14.900,00	11.500,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 4
Prezzo	149.000,00	115.000,00
Data [mesi]	7.201,67	7.091,67
Prezzo unitario	-28.482,31	13.075,51
stato di manutenzione	14.900,00	0,00
Prezzo corretto	142.619,35	135.167,18

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **138.893,27**

Divergenza: 5,23% < **6%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 118,90 x 1.168,15 = **138.893,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 138.893,04

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 138.893,04



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 Campagnano di Roma, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	118,90	0,00	138.893,04	138.893,04
				138.893,04 €	138.893,04 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
stato manutentivo e di trascuratezza sia interna che esterna del cespite staggito.	-10%	-13.889,30
		13.889,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'esecuzione immobiliare riguarda l'intero diritto di proprietà.

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

€. 1.700,00

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

€. 123.303,74

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese



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

€. 12.330,37

Riduzione/aumento per arrotondamento:

€. 26,63

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

€. 111.000,00

data 27/09/2024

Esperto Stimatore
Geom. . Ing. Marco SABBATINI

