



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it


CUSTODE:

Dott. Paola SAIONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Marco SABBATINI

con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9
telefono: 33561 78575

email: studiosabbatini@gmail.com

PEC: marco.sabbatini@pec.ording.roma.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Marco SABBATINI

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione con corte esclusiva a Fonte Nuova, Via Cicerone 68, frazione Tor Lupara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione posta al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, composta da: soggiorno con angolo cottura, camera e w.c., oltre locale deposito e corte esclusiva.

Identificazione catastale: Sez. MEN foglio 36 particella 1087 sub. 3-4 graffiati (catasto fabbricati), int. 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: via Cicerone snc, piano: S1°, intestato a debitori.

Confini: N p.lla 1089, S/E Via Cicerone, O p.lla 486

A.1

box singolo, a Fonte Nuova, Via Cicerone 68, frazione Tor Lupara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: Sez. MEN foglio 36 particella 1087 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 13,74 Euro, indirizzo catastale: via Cicerone snc, int. B, piano: S1°, intestato a debitori.

Confini: N p.lla 1089, S spazio di manovra, E sub. 15, O p.lla 17

A.2

cantina a Fonte Nuova, Via Cicerone 68, frazione Tor Lupara, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Identificazione catastale: Sez. MEN foglio 36 particella 1087 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 14,10 Euro, indirizzo catastale: via Cicerone snc, piano: S1°, intestato a debitori.

Confini: N spazio di manovra, S via Cicerone, E sub. 28, O p.lla 20

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

71,80 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

13,80 m²

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

€ 170.634,36

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

€ 153.600,00

Data della valutazione:

13/05/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Marco SABBATINI
Pagina 2 di 15



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 19/02/2008 a Roma 2 ai nn. 1987, a favore di Unicredit Banca s.p.a., contro debitori, derivante da mutuo fondiario.

Importo capitale: € 134.000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a firma di Tribunale di Tivoli ai nn. 11 di repertorio del 14/01/2023, trascritta il 13/02/2023 a Roma 2 ai nn. 4870, 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:

non risultano dichiarati dati condominiali o poste (attive e/o passive)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitori per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/11/2004), con atto stipulato il



17/11/2004 a firma di notaio S. Bompadre ai nn. 3093/1762 di repertorio, trascritto il 18/11/2004 a Roma 2 ai nn. 42415

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] a firma di notaio S. Bompadre ai nn. 249 di repertorio, trascritto il 01/12/2001 a Roma 2 ai nn. 47916.
Acquisto del terreno poi edificato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.d.C. N. 200/2001 e successive varianti, per lavori di costruzione fabbricato, agibilità del 10/05/2024 con il n. 10082 di protocollo.

PDC 200/2001 e VARIANTI 5512/03, 6841/23, 8119/03, 11353/03, 17595/03, 7609/04, certificato di Agibilità prot. n. 10082/04

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona B, sott. B2 (completamento a media densità) del PRG comune di Fonte Nuova.



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

L'area non è soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, non soggetta a vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.

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.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ E 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.

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.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: ALTA

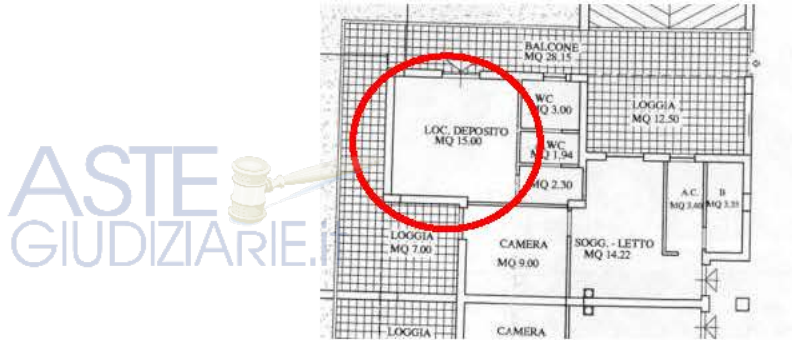
Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio destinazione ad uso residenziale del locale deposito
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristini: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura loggia lato est con infissi per uso deposito

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristini: € 1.00,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni per 1) demolizione w.c. confinante con angolo cottura 2) demolizione dell'anti w.c.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, diritti e sanzioni: € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione del vano con creazione di soppalco nel locale box e posizionamento divisorio con porta allarmata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria

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

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristini: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni e variazione toponomastica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali, diritti e sanzioni (ricompresi nel p.to precedente)

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 FONTE NUOVA VIA CICERONE 68, FRAZIONE TOR LUPARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento a FONTE NUOVA Via Cicerone 68, frazione Tor Lupara, mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

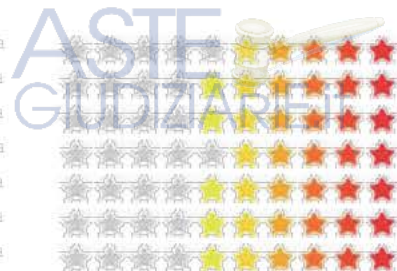
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

al di sotto della media
nella media
nella media
al di sotto della media
nella media
nella media
nella media



ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Marco SABBATINI
Pagina 7 di 15



STATO DI MANUTENZIONE: **buono**

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

infissi interni: realizzati in pvc doppio vetro
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in
ferro



camera da ripristina a locale deposito



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non è disponibile il certificato di prestazione energetica



tecnico incaricato: Ing. Marco SABBATINI
Pagina 8 di 15

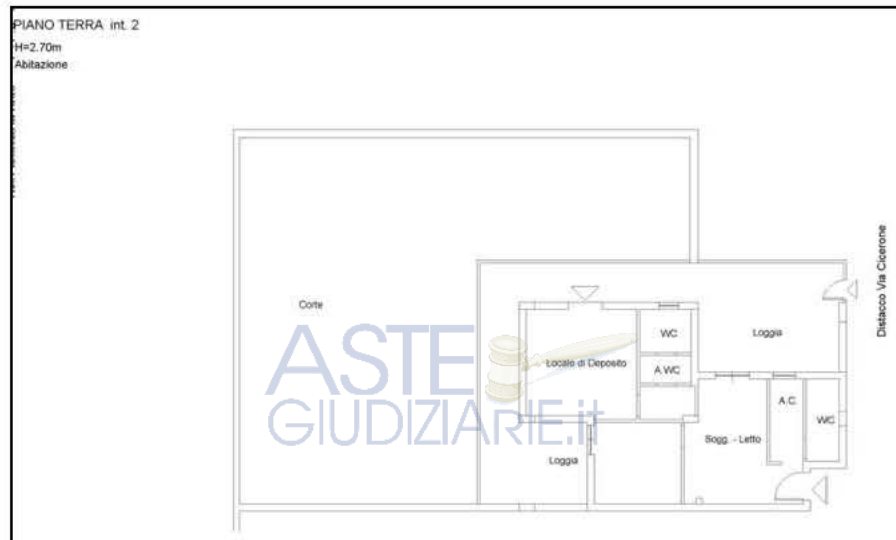


CONSISTENZA:

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 sup. utile mq 37,20	43,00	x	100 %	=	43,00
locale deposito	18,00	x	35 %	=	6,30
logge	20,00	x	35 %	=	7,00
balconi	28,00	x	25 %	=	7,00
porte	140,00	x	5 % fino a sup. coperta oltre 2%	=	8,50
Totale:	159,00				71,80



planimetria catastale

ACCESSORI:

BOX SINGOLO

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
box auto	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	20,00				10,00

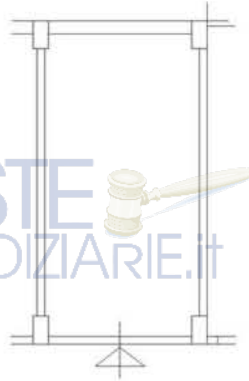




ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PIANO SEMINTERRATO

H=3.10m
Box "B"



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CANTINA

descrizione	consistenza		indice	commer ciale
cantina	19,00	x	20 %	= 3,80
Totale:	19,00			3,80

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: Ing. Marco SABBATINI
Pagina 10 di 15





ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Marco SABBATINI
Pagina 11 di 15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 05/05/2023
Fonte di informazione: A. d.T. pubblicità Immobiliare
Descrizione: abitazione
Indirizzo: Via Cuoco, 68
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie: 12
Prezzo: 183.000,00 pari a 1.967,74 Euro/mq
Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/02/2023
Fonte di informazione: A. d.T. pubblicità Immobiliare
Descrizione: abitazione
Indirizzo: Via Cicerone 46
Superfici principali e secondarie: 43
Superfici accessorie:
Prezzo: 110.000,00 pari a 2.558,14 Euro/mq
Distanza: 50.00 m



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/06/2023
Fonte di informazione: A. d.T. pubblicità Immobiliare
Descrizione: abitazione
Indirizzo: Via Cicerone 46
Superfici principali e secondarie: 41
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 2.195,12 Euro/mq
Distanza: 100.00 m



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/10/2023
Fonte di informazione: A. d.T. pubblicità Immobiliare



Descrizione: abitazione
Indirizzo: Via G. Oberdan, 22
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.760,56 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A. d. E. O. M. I.
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.600,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	183.000,00	125.000,00
Consistenza	85,60	93,00	71,00
Data [mesi]	0	12,00	7,00
Prezzo unitario	-	1.967,74	1.760,56
caratteristiche fabbricato	6,00	6,00	5,00
caratteristiche costruttive e stato manutenzione	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,25	457,50	312,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.760,56	1.760,56
caratteristiche fabbricato	20 %	36.600,00	25.000,00
caratteristiche costruttive e stato manutenzione	20 %	36.600,00	25.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 4
Prezzo	183.000,00	125.000,00
Data [mesi]	5.490,00	2.187,50
Prezzo unitario	-23.591,55	15.140,85
caratteristiche fabbricato	0,00	25.000,00
caratteristiche costruttive e stato manutenzione	0,00	0,00
Prezzo corretto	164.898,45	167.328,35

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **166.113,40**
Divergenza: 1,45% < **2%**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Marco SABBATINI
Pagina 13 di 15



Stima con il metodo M.C.A. (market comparison approach)

L'MCA 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 fisserà 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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,80	x	2.086,85	=	149.835,83
Valore superficie accessori:	13,80	x	2.086,85	=	28.798,53
					178.634,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 178.634,36
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 178.634,36

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 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.

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 2, ufficio tecnico di Fonte Nuova, agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Conservatoria immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,80	13,80	178.634,36	178.634,36
				178.634,36€	178.634,36€

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento immobiliare riguarda l'intera proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 170.634,36

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 17.063,44

Riduzione per arrotondamento: €. 29,08

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 153.600,00

data 13/05/2024

Esperto stimatore

Ing. Marco SABBATINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Ing. Marco SABBATINI
Pagina 15 di 15

