



# TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 237/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:

Avv. Anna Zito

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ESPERTO EX ART. 568:

**Geom. Ing. Marco Sabbatini**

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

telefono: 3356178575

email: [studiosabbatini@gmail.com](mailto:studiosabbatini@gmail.com)

PEC: [marco.sabbatini@pec.ording.roma.it](mailto:marco.sabbatini@pec.ording.roma.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO UNICO

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

**A**

**Appartamento** a Tivoli, Via S. Valerio 92, quartiere centro storico, per la quota di 1/1 di piena proprietà. (coord. geografiche: 41.96604773375531, 12.79760138004546)

Abitazione in fabbricato di maggior consistenza, sito nel centro storico del comune di Tivoli, composta da soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e vano senza finestra. La viabilità comunale è a limitazione di accesso.

**Identificazione catastale: foglio 54 particella 162 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN VALERIO n. 22, piano: terra, intestato a debitore, derivante da VARIAZIONE del 20/02/2007 Pratica n. RM0187829 in atti dal 20/02/2007 ESATTA RAPP. GRAFICA (n. 20909.1/2007)

Confini: **N.** fabbricato p.lla 22, **S.** Via S. Valerio, **E.** fabbricato p.lla 164, **O.** fabbricato p.lla 161

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>60,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.409,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da estraneo alla procedura con contratto di affitto, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 24/06/2022 a A.d.E. Tivoli ai nn.TJY22T002835000XF (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 4.980/anno - € 415,00/mese.

Durata di tre anni rinnovabile per ulteriore due anni.

### 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 04/08/2006 a Roma 2 ai nn. 14264, a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., contro debitore, derivante da mutuo fondiario.  
Importo capitale: € 96.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 2239 di repertorio del 20/06/2023, trascritta il 03/07/2023 a Roma 2 ai nn. 26304, a favore di creditore procedente, contro debitore

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**N.D.**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

**N.D.**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**N.D.**

Ulteriori avvertenze:

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



#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/2006), con atto stipulato il 31/07/2006 a firma di notaio P. Salaris ai nn. 16574/12392 di repertorio, trascritto il 04/08/2006 a Roma 2 ai nn. 32827

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Del Tosto Maria nata a L'Aquila il 17/08/1960, Altomare Piero Antonio nato a Cellara il, 19/10/1955 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1999 fino al 23/05/2006), con atto stipulato il 05/02/1999 a firma di notaio P. Pierantoni ai nn. 68101/5934 di repertorio, trascritto il 09/02/1999 a Roma 2 ai nn. 2570.





per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2006 fino al 31/07/2006), con atto stipulato il 23/05/2006 a firma di notaio P. Coppi ai nn. 119806/18073 di repertorio, trascritto il 20/06/2006 a Roma 2 ai nn. 3791

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



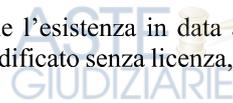
### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 (art. 40 c. 3 L. 47/85)

Per il fabbricato residenziale di vecchio impianto, di cui è parte il bene pignorato, non è stato possibile reperire presso il comune, il titolo edilizio abilitativo e/o l'elaborato di progetto assentito; daciò l'impossibilità di un congruo riscontro del suo stato originario.



Tuttavia, per lo stesso fabbricato è possibile presumerne l'esistenza in data anteriore all'entrata in vigore della Legge 1150/1942; pertanto, l'immobile pur edificato senza licenza, deve ritenersi regolato sotto il profilo urbanistico.



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A (centro storico) del PRG comune di Tivoli.



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

L'area 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:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata toponomastica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza da presentarsi all'A.d.T. U.P. di Roma per variazione toponomastica.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: €.200,00

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 TIVOLI VIA S. VALERIO 92, QUARTIERE CENTRO STORICO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a Tivoli, Via S. Valerio 92, quartiere centro storico, per la quota di 1/1 di piena proprietà.



*vista fabbricato su Via S. Valerio*



*androne d'accesso condominiale*



*vista abitazione su cortile interno*



### 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 con disco orario.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



STATO DI MANUTENZIONE: sufficiente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

*infissi interni:* realizzati in alluminio doppio vetro

*protezioni infissi esterni:* persiane



al di sotto della media

mediocre

al di sotto della media

nella media

nella media

al di sotto della media

al di sotto della media



nella media



nella media



nella media



soggiorno con a.c.



disimpegno



camera



vano senza finestra



ASTE  
GIUDIZIARIE®



w.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



soggiorno

CLASSE ENERGETICA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®



non è disponibile il certificato di prestazione energetica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

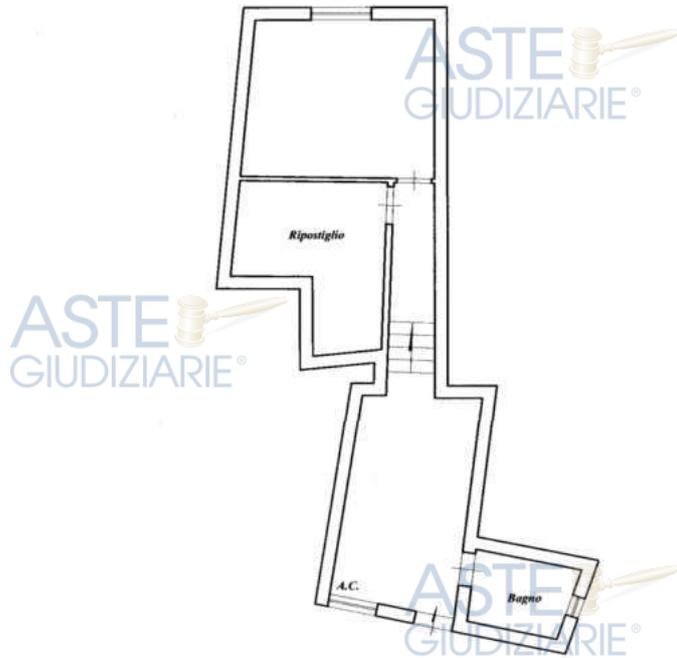
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	60,00	x	100 %	=	60,00
<b>Totale:</b>	<b>60,00</b>				<b>60,00</b>

**Piano Terra**  
**Abitazione**  
**H= MI 2.70**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



planimetria catastale



ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Geom. Ing. Marco Sabbatini

Pagina 8 di 16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## 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: 09/01/2022  
Fonte di informazione: A.d.T. pubblicità Immobiliare  
Descrizione: abitazione  
Indirizzo: Via S. Valerio 60  
Superfici principali e secondarie: 41  
Prezzo: 48.000,00 pari a 1.170,73 Euro/mq  
Distanza: 100.00 m

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 01/06/2023  
Fonte di informazione: A.d.T. pubblicità Immobiliare  
Descrizione: abitazione  
Indirizzo: Via S. Valerio 12  
Superfici principali e secondarie: 55  
Prezzo: 63.000,00 pari a 1.145,45 Euro/mq  
Distanza: 50.00 m

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 07/03/2024  
Fonte di informazione: AdT pubblicità Immobiliare  
Descrizione: abitazione  
Indirizzo: Via Tempio D'Ercole  
Superfici principali e secondarie: 88  
Prezzo: 100.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq  
Distanza: 100.00 m

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. - O.M.I.

Offerta: abitazione di tipo economico

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 Microzona: 1

ASTE GIUDIZIARIE  
TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	48.000,00	63.000,00	100.000,00
Consistenza	60,00	41,00	55,00	88,00
Data [mesi]	0	31,00	14,00	5,00
Prezzo unitario	-	1.170,73	1.145,45	1.136,36
caratteristiche fabbricato	4,00	5,00	4,00	4,00
caratteristiche costruttive e stato manutenzione	4,00	4,00	4,00	4,00

ASTE GIUDIZIARIE  
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,25	120,00	157,50	250,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.136,36	1.136,36	1.136,36
caratteristiche fabbricato	10 %	4.800,00	6.300,00	10.000,00
caratteristiche costruttive e stato manutenzione	10 %	4.800,00	6.300,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	48.000,00	63.000,00	100.000,00
Data [mesi]	3.720,00	2.205,00	1.250,00
Prezzo unitario	21.590,91	5.681,82	-31.818,18
caratteristiche fabbricato	-4.800,00	0,00	0,00
caratteristiche costruttive e stato manutenzione	0,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>68.510,91</b>	<b>70.886,82</b>	<b>69.431,82</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **69.609,85**

Divergenza: 3,35% < 5%

### 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 un segmento immobiliari attivo a livello commerciale e, di talché, si è ritenuto applicare il metodo sopra descritto, individuando le comparabili il più possibile simili, per posizione e caratteristiche, al subject indagato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 1.160,16 = **69.609,60**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.609,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.609,60**

### 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)

Il dato è stato estratto dalla banca dati O.M.I. che assegna un saggio di rendimento medio pari al 5,62%.

#### CALCOLO VALORE LOCATIVO

$$R = V * i = € 69.609,60 * 5,62\% = € 3.912,06/anno$$

Il canone annuo stabilito nel contratto di locazione, opponibile alla procedura, è pari ad € 4.980,00.

## 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 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 Tivoli, 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	60,00	0,00	69.609,60	69.609,60
				<b>69.609,60 €</b>	<b>69.609,60 €</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento immobiliare riguarda l'intera proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 69.409,60**

### 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: **€ 6.940,96**

Aumento/riduzioni per cifra tonda: **€ 31,36**



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

**€. 62.500,00**



data 20/08/2024



il tecnico incaricato  
Marco Sabbatini





## Riepilogo bando d'asta

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tivoli (RM) - Via San Valerio n° 92, piano terra  
Appartamento sito nel centro storico del comune di Tivoli, composta da soggiorno e a.c.,  
bagno, camera e vano privo di finestre. La viabilità comunale è a limitazione di accesso.  
**Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 162, Sub. 7, Categoria A4**  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 62.500,00**



**Schema riassuntivo**

**Esecuzione Immobiliare 237/2023 del R.G.E.**

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 62.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tivoli (RM) - Via San Valerio n° 92, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 162, Sub. 7, Categoria A4	<b>Superficie</b>	60,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite è in stato conservativo sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito nel centro storico del comune di Tivoli, composta da soggiorno e a.c., bagno, camera e vano privo di finestra. La viabilità comunale è a limitazione di accesso.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 04/08/2006  
Reg. part. 14264  
Quota: 1/1  
Importo: € 192.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 96.000,00

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 03/07/2023  
Reg. part. 26304  
Quota: 1/1  
A favore di PRISMA SPV S.R.L.  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente

