

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dott. V. MEDAGLIA

R.G.E. n° 000545/2017

Esecuzione Forzata

Credito Emiliano S.p.a. - creditore procedente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Estimatore: **Dott. Geom. Marco Sabbatini geometra**

con studio in Tivoli, Via Antonio del Re, 9

tel./fax 0774-553811 pec marco.sabbatini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

La procedura esecutiva immobiliare forzata ha per oggetto un'abitazione sita in Tivoli, località Roccabruna, Via F. Guglielmi n°2, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'abitazione, identificata presso l'A.d.T. al foglio 83, p.lla 51 sub. 2, è posta al piano 1° del fabbricato di maggior consistenza, con accesso indipendente attraverso una scala esterna posta sulla corte del fabbricato.

CRITICITÀ

Tutte le criticità, puntualmente evidenziate nel corpo della perizia estimativa di seguito allegata, non inficiano la commerciabilità del bene.

Di seguito si propone una tabella riassuntiva della stima eseguita per il lotto sottoposto ad esecuzione forzata.

RIEPILOGO VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA

A – APPARTAMENTO sito in Tivoli, Via F. Guglielmi n° 2, per la quota di 1/1 di piena Proprietà

Identificazione catastale: **foglio 83 particella 51 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: Via Maremmana Inferiore, piano: 1, intestato a debitore

LOTTO UNICO (valutazione di mercato € 136.875,00)

ID	Immobile	Valore diritto e quota (1/1 piena proprietà)
A	ABITAZIONE	
		Valore di vendita giudiziaria € 121.575,00

Segue consulenza estimativa giudiziaria del LOTTO con allegati.

Tivoli, li 23.02.2019

L'Esperto Estimatore

Dott. Marco SABBATINI geometra
{firmato digitalmente}

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Estimatore nominato: **Dott. Marco Sabbatini geometra** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli





ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

545/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CREDITO EMILIANO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. V. MEDAGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. C. CERQUATTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Marco SABBATINI geometra

CF: SBBMRC73P07L182V
con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9
telefono: 0774553811
email: studiosabbatini@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Marco SABBATINI geometra
Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 545/2017

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ABITAZIONE sita in TIVOLI, località Rocca Bruna, Via Filippo Guglielmi 2, per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto, oltre balconi e terrazzo a livello (cfr. giudizio di conformità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,90 mt. (max) 2,10 mt. (min).

Identificazione catastale: foglio 83 particella 51 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: Via Maremmana Inferiore, piano: 1, intestato a debitore

Coerenze/confini: N p.lle 73 e 170, E p.lla 49, S/E p.lla 52, S/O p.lla 143, N/O p.lla 157

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato, copertura a tetto con due falde. Fabbricato edificato precedentemente al 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 127.975,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 121.575,00
Data della valutazione:	23/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da debitore in qualità di proprietario

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Marco SABBATINI geometra
Pagina 2 di 11



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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 16/09/2008 a firma di Notaio G. Giusto ai nn. 10032/5543 di repertorio, iscritta il 23/09/2008 a Roma 2 ai nn. 11783, a favore di creditore procedente, contro debitore, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 480.000 - Importo capitale: € 240.000

4.2.2. *Ignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, trascritto il 13/10/2017 a Roma 2 ai nn. 32679, a favore di creditore procedente, contro debitore, derivante pignoramento immobiliare del Tribunale di Tivoli rep. 4722 del 28/09/2017

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 risulta costituito alcun condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/09/2008), con atto stipulato il 16/09/2008 a firma di Notaio F. GIUSTO di Roma ai nn. 10031/5542 di repertorio, trascritto il 23/09/2008 a Roma 2 ai nn. 33677, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1979 fino al 28/03/2006), con atto stipulato il 20/07/1979 a firma di Notaio C. CERINI di Roma ai nn. 4374/1067 di repertorio, trascritto il 08/08/1979 a Roma 2 ai nn. 15204, in forza di atto di compravendita

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2006 fino al 16/09/2008), con atto stipulato il 28/03/2006 a firma di Notaio G. FLORIDI di Roma ai nn. 15176/10146 di repertorio, trascritto il 30/03/2006 a Roma 2 ai nn. 10401, in forza di atto di compravendita



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi della L. 47/85 del 28/02/1985 prot. 11593/86 fasc. 1902, presentata il 01/04/1986 con il n. 11593 di protocollo, PdC non ancora rilasciato, agibilità non ancora rilasciata.

Richiesta di parere ai sensi dell'art. 32 L. 47/85 (N.O. vincolo paesaggistico), prot. 5728 del 01/02/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Definizione pratica di sanatoria (completamento fascicolo edilizio L. 47/85 e istanza N.O. art. 32 L. 47/85) (normativa di riferimento: L. 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione pratica edilizia

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- completamento pratica edilizia sanatoria: € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario.

Il fascicolo edilizio riguardante la richiesta ai sensi dell'art. 32 L. 47/85 si compone della sola domanda.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di balcone, con accesso dalla porta finestra del vano cucina, non rappresentato negli elaborati depositati nella pratica di sanatoria edilizia avanzata ai sensi della L. 47/85. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia ai sensi dell'Art. 36 D.P.R. 380/01 previo N.O. sismico e autorizzazione paesaggistica D.lgs 42/04.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia e catastale a sanatoria: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata toponomastica
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale
L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: € 400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Utilizzo, attraverso porta finestra nel vano soggiorno, del terrazzo di copertura di un portico non legittimato urbanisticamente. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01)

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario.

Si omettono costi per demolizione e/o regolarizzazioni in quanto subordinata la definizione del portico evidentemente accessorio dell'abitazione al piano terra. La superficie commerciale non verrà computata nella stima del lotto in procedura.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'accesso è esercitato attraverso la corte comune del fabbricato che, allo stato, risulta nella sua totalità bene comune non censibile al fabbricato.

BENI IN TIVOLI VIA FILIPPO GUGLIELMI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE sita in TIVOLI, località Rocca Bruna, Via Filippo Guglielmi 2, per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto, oltre balconi e terrazzo a livello (cfr. giudizio di conformità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,90 mt. (max) 2,10 mt. (min).



Identificazione catastale: foglio 83 particella 51 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 569,39 Euro, indirizzo catastale: Via Maremmana Inferiore, piano: 1, intestato a debitore

Coerenze/confini: N p.lle 73 e 170, E p.lla 49, S/E p.lla 52, S/O p.lla 143, N/O p.lla 157

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato, copertura a tetto con due falde.

Fabbricato edificato precedentemente al 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★★★★★★★

servizi:

al di sotto della media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione ha accesso attraverso una scala esterna posta sulla corte del fabbricato, accessibile da cancello pedonale sulla via comunale.

L'abitazione si presenta in un discreto stato di manutenzione, ad eccezione di fenomeni di condensa su porzioni circoscritte di muro perimetrali.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in alluminio con vetrocamera. Dettagli riconducibili agli infissi del soggiorno e della cucina

al di sotto della media ★★★★★★★★

infissi esterni: anta singola e doppia a battente realizzati in legno con vetro singolo. Dettagli riconducibili agli infissi delle due camere e del bagno

al di sotto della media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio. Dettagli riconducibili agli infissi del soggiorno e della cucina

al di sotto della media ★★★★★★★★



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Dettagli riconducibili agli infissi delle due camere e del bagno al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in marmittoni in scaglie di marmo nella media ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non esiste certificazione al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

termico: non autonomo (impianto condiviso con abitazione al p.t.) i diffusori sono in ghisa conformità: non esiste certificazione al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non esiste certificazione nella media ★★★★★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non esiste attestazione A.P.E.

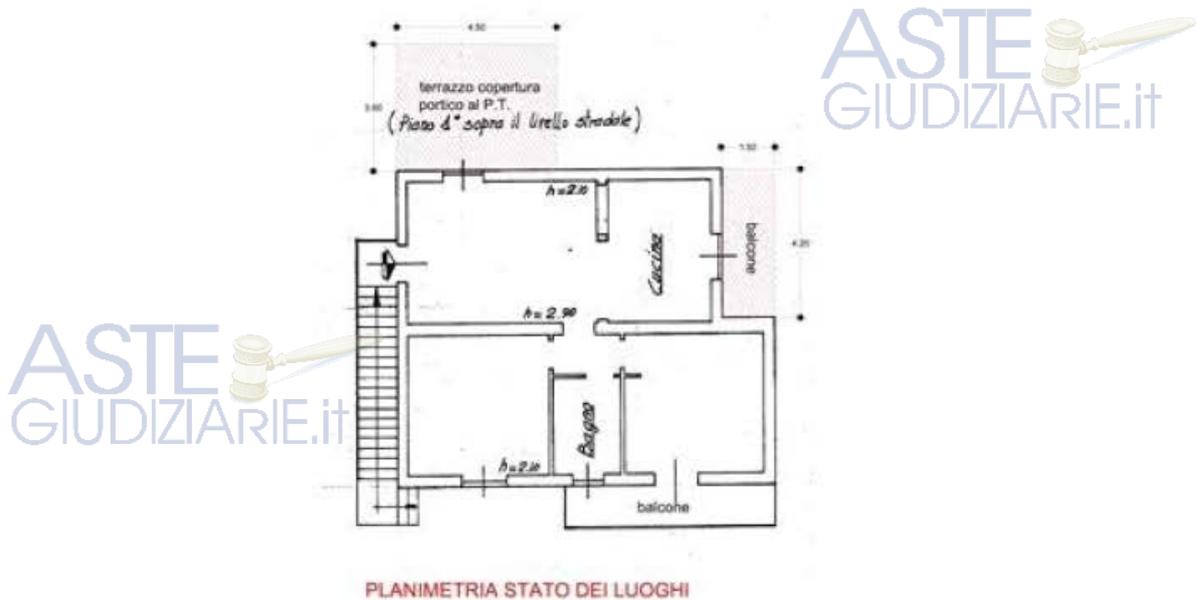
CONSISTENZA:

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	88,00	x	100 %	=	88,00
Balcone su parete Nord	7,00	x	25 %	=	1,75
Balcone su parete Sud/Ovest	6,00	x	25 %	=	1,50
Totale:	101,00				91,25





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2019

Fonte di informazione: immobiliare.it - Cod. annuncio EK-71510870

Descrizione: trilocale di ampia metratura posto al P2°, con doppi servizi e balcone abitabile

Indirizzo: Strada Roccabruna (dist. 500 mt.) - 00019 - Tivoli

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.722,22 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 131.750,00 pari a 1.463,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (30/06/2018)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.900,00

Borsino Immobiliare (01/01/2019)

Valore minimo: 1.016,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Marco SABBATINI geometra
Pagina 8 di 11



Valore massimo: 1.407,00

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 testé 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: 91,25 x 1.500,00 = 136.875,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 136.875,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 136.875,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di stima 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 delle 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.

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 (Internationale Valuation Standards 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. 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	91,25	0,00	136.875,00	136.875,00
				136.875,00 €	136.875,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento riguarda la quota di 1/1 di proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 8.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 127.975,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: € 6.398,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Riduzione per arrotondamento: € 1,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 121.575,00

data 23/02/2019

il tecnico incaricato
Dott. Marco SABBATINI geometra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Marco SABBATINI geometra
Pagina 10 di 11



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

tecnico incaricato: Dott. Marco SABBATINI geometra
Pagina 11 di 11

