

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a TIVOLI, Via Tiburtina 343, frazione Tivoli Terme, per la quota di 1/1 di pienproprietà. Appartamento al piano primo, int. 2 sc B, in fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso/disimpegno, sala d'aspetto, n. 2 camere e servizi.

Identificazione catastale: foglio 60 particella 13 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 778,56 Euro, indirizzo catastale: Via Tiburtina 263, piano: 1°, int. 2 sc. B, intestato a debitore, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: **N** via Tiburtina, **S** p.lla 19, **E** u.i.u. int 1, **O** verso via Pio IX

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 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:	€ 94.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.800,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: **Nessuna.**
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
 - pignoramento, stipulata il 12/07/2010 a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 2105 di repertorio, trascritta il 16/07/2010 a Roma 2 ai nn. 25552/44552, a favore di UBI LEASING s.p.a., contro debitore
 - pignoramento, trascritta il 25/11/2021 a Roma 2 ai nn. 46454/64375, a favore di creditore precedente, contro debitore

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	N.P.
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	N.P.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.P.
Ulteriori avvertenze:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/12/2021), con atto stipulato il 29/03/2023 a firma di ADE Tivoli ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED]
ACCETTAZIONE EREDITÀ CON BENEFICIO D'INVENTARIO TRASCRITTA A ROMA 2 IL [REDACTED] AL NN. [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 21/12/2021), con atto stipulato il 15/07/1987 a firma di notaio E. Campanini ai nn. 59914 di repertorio, trascritto il 05/08/1987 a Roma 2 al nn. 17969/27481.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 49/43 e successive varianti, certificato di abitabilità rilasciato il 16/06/1965.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B di completamento



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

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

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.





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: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il cespite staggito è utilizzato come studio medico privato e andrà ripristinata la completa funzionalità ad uso abitativo. Inoltre l'elaborato progettuale rilasciato evidenzia delle difformità/incongruità con l'attuale distribuzione interna dell'unità immobiliare in esame.

I costi per il ripristino funzionale abitativo sono computati a margine della stima (deprezzamento) mentre per le opere edilizie di diversa distribuzione interna sono computate nel presente paragrafo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- onerari professionali, diritti e sanzioni comunali: €2.500,00

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: istanza all'AdT di Roma per modifica toponomastica

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari e diritti catastali: €1.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico dell'eventuale aggiudicatario

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata aggiornamento catastale della ditta di nuova intestazione derivante da ultimo titolo (denuncia di successione)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari e diritti catastali: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico dell'eventuale aggiudicatario

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria difforme per diversa distribuzione spazi interniLe difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- onorari e diritti catastali compresi nella verifica di conformità edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico dell'eventuale aggiudicatario



BENI IN TIVOLI VIA TIBURTINA 343, FRAZIONE TIVOLI TERME

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento Int. 2 scala B, sito in TIVOLI, Via Tiburtina 343, frazione Tivoli Terme, per la quota di 1/1 di piena proprietà.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Tivoli Terme è una frazione del comune di Tivoli, situata nel settore orientale (ad est) della città metropolitana di Roma Capitale.

Il paese è situato a pochi chilometri ad ovest della cittadina di Tivoli e a circa 20 km da Roma.

La località si sviluppa per lo più a ridosso della Via Tiburtina ed è densamente abitata e famosa per la presenza delle Terme di Roma, centro termale di acqua sulfurea conosciuto sin dall'epoca antica.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

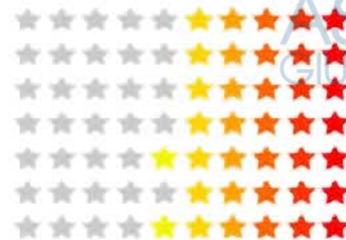


di di sotto della media

nella media

di di sotto della media

nella media





STATO DI MANUTENZIONE: sufficiente

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

infissi interni: realizzati in infissi in pvc con vetro camera

protezioni infissi esterni: realizzate in avvolgibili in plastica

Degli impianti:

condizionamento: impianto di climatizzazione

canalizzato conformità: non rilevabile

termico: non presente



di di sotto della media

nella media

nella media



CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non rinvenuta certificazione 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	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00



planimetria catastale





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta Data contratto/rilevazione: 18/10/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari rge n. 236/2020
Indirizzo: Via Lago della Regina n. 23 Tivoli, RM
Superfici principali e secondarie: 62
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.129,03 Euro/mq
Valore Ctu: 66.960,00 pari a: 1.080,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 50.220,00 pari a: 810,00 Euro/mq
Distanza: 190.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Codice Annuncio: EK-108407135
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 85
Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.635,29 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 118.150,00 pari a 1.390,00 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Codice Annuncio: EK-96155710
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 100
Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 136.000,00 pari a 1.360,00 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: agenzia immobiliare Codice Annuncio: EK-87477168
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare
Superfici principali e secondarie: 136
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 153.000,00 pari a 1.125,00 Euro/mq
Distanza: 120.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. AdT (30/06/2023)
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.650,00
Borsino Immobiliare Valore minimo: 1.034,00 Valore massimo: 1.645,00



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 teste 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: 90,00 x 1.200,00 = 108.000,00



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
per ripristinare l'uso completo a scopo abitativo	-10.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 97.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 97.200,00





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 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 2, ufficio tecnico di Tivoli, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,00	0,00	97.200,00	97.200,00
				97.200,00 €	97.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'esecuzione immobiliare è relativa all'intero della quota di proprietà

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

€. 2.950,00

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

€. 94.250,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale erale 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:

€. 9.425,00

riduzione/aumento per arrotondamento:

€. 25,00

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

€. 84.800,00

data 09/01/2024

l'esperto estimatore
Ing. Marco Sabbatini

