

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 48/2023

Giudice d'Esecuzione: Dott. Francesco Lupia

Custode Giudiziario: Dott. Maurizio Alivernini

C.T.U.: Arch. Stefano Lucarini

Promossa da:

BUONCONSIGLIO 4 SRL

Codice fiscale: 05273160266

via V. Alfieri n.1 - Conegliano (TV)

Avv. Gugliotta Grazia

Contro:

Avv. Innocenti Francesco

PERIZIA DELL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 568 C.P.C. ARCH. STEFANO LUCARINI



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 – Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	9



Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Bene N° 1-2 - Villino a schiera e garage ubicati a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23.....	13
Stima.....	13
Elenco allegati.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico.....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 48/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 209.000,00.....	18



All'udienza del 05/11/2023, il sottoscritto Arch. Lucarini Stefano, con studio in Piazza Costaguti, 11 - 00186 - Roma (RM), e-mail arch.lucarini@gmail.com, PEC s.lucarini@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Iginio Giordani n.23
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - via Iginio Giordani n.23

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Il Bene oggetto di stima è parte di un complesso edilizio residenziale di n.7 unità abitative a schiera localizzato in una zona a forte dislivello (sommità della collina) a margine del tessuto urbano consolidato a circa 1,5 km dal centro storico di Tivoli. Tale complesso edilizio è stato regolarmente realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione approvato denominato "Colle Ripoli". In particolare, il bene oggetto stima è composto da un piano seminterrato a livello strada (autorimessa, cantina identificato come Bene 2), un piano terra rialzato (terrazzo, giardino, soggiorno, cucina), un piano primo (due balconi, bagno, camera, studio), un piano secondo (locale tecnico, balcone). Complessivamente il bene si presenta in buono stato conservativo ma con diffuse cubature abusive da rimuovere ed altre irregolarità edilizie interne da regolarizzare. Tale regolarizzazione inciderà sul valore di stima complessivo dell'immobile.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Il bene n.2, oggetto di stima, è un'area esterna coperta pavimentata adibita ad autorimessa antistante il Bene n.1 di cui è parte integrante e indivisibile. Per tale motivo in bene n.2 non verrà trattato come un bene immobiliare autonomo ma contribuirà direttamente al valore di stima complessivo del Bene n.1

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBIcato A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Per il bene oggetto di stima è presente agli atti la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Per il bene oggetto di stima è presente agli atti la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBIcato A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Il bene oggetto di stima ha accesso diretto da via Iginò Giordani e confina con le seguenti unità immobiliari:

- fg.74 part.2248 sub.503
- fg.74 part.2248 sub.7-8
- fg.74 part.2248 sub.10 (stessa proprietà Bene 2)

In allegato Elaborato Planimetrico aggiornato al 11/06/2024

CONSISTENZA

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	2,85 m	T-1
Soffitta	20,00 mq	31,00 mq	0,33	10,23 mq	2,20 m	2
Cantina	63,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	2,85 m	S1
Balcone scoperto	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	T-1-2
Terrazza	45,00 mq	45,00 mq	0,25	11,25 mq	0,00 m	T
Giardino	55,00 mq	55,00 mq	0,18	9,90 mq	0,00 m	T
Garage	39,00 mq	45,00 mq	0,9	40,50 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				179,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza immobiliare di 179 mq rappresenta l'area complessiva dei Beni 1 e 2 in quanto il Bene 2, pur essendo catastalmente distinto dal Bene 1, è direttamente collegato ad esso.

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/2008 al 17/02/2009		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 2248, Sub. 9-10 Categoria F3
Dal 17/02/2009 al 30/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 2248, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 937,37 Fg. 74, Part. 2248, Sub. 10 Categoria C6 Cl.4, Cons. 39 mq Rendita € 124,88
Dal 30/07/2009 al 01/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 2248, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 937,37 Fg. 74, Part. 2248, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 39 mq Rendita € 147,04
Dal 01/12/2011		Catasto Fabbricati Fg. 74, Part. 2248, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 937,37 Piano S1-T-1-2 Fg. 74, Part. 2248, Sub. 10 Categoria C6 Cl.5, Cons. 39 mq Rendita € 147,04 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLINO A SCHIERA UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	2248	9		A7	2	5,5	129 mq	937,37 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono:

- diversa divisione degli spazi interni;
- chiusura di spazi esterni e aumento di cubatura e superficie;

Entrambe le difformità richiedono procedure di regolarizzazione che comportano:

- pratica edilizia in sanatoria per la diversa divisione degli spazi interni;
- pratica edilizia in sanatoria per demolizione di tutti gli aumenti di cubatura riscontrati e ripristino allo stato di progetto depositato e autorizzato;

Al completamento della procedura di regolarizzazione sarà possibile effettuare l'aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	74	2248	10		C6	5		39 mq	147,04 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Nella presente perizia di Stima, la consistenza del Bene n.1 verrà incrementata della consistenza del Bene n.2. Quest'ultimo non sarà oggetto di stima autonoma in quanto parte integrante e indivisibile del Bene 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Il bene oggetto di stima si presenta complessivamente in buono stato di conservazione. Durante le operazioni peritali non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti esistenti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Il bene oggetto di stima non presenta parti comuni con altre proprietà ad eccezione dei muri perimetrali che, per tipologia edilizia (villini a schiera), sono condivisi con le altre proprietà direttamente confinanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Il bene oggetto di stima è realizzato con struttura puntiforme in c.a.(comprendente la scala, i pianerottoli e le piattabande) così come i muri di contenimento. Le tamponature verticali, del piano interrato, sono in muratura di c.l.s.(intonacata e tinteggiata) mentre le tamponature dei piani superiori sono del tipo a camera d'aria costituita da due pareti di mattoni forati posti a foglio ed interposta lana di vetro (intonacati e tinteggiati), le tramezzature interne sono in mattoni forati (intonacati e tinteggiati). I solai sono realizzati con travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato e mattoni in laterizio. La copertura presenta coppi alla romana in cotto. Tutte le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con materiale lapideo e solo in minima parte intonacate e tinteggiate. L'orientamento è ovest (facciata principale con ingresso al garage e al piano terra) ed Est (facciata interna fronte terra). Le aree esterne sono una terrazza frontale, coincidente con l'ingresso al piano terra, e una piccola area verde parzialmente pavimentata posta internamente. A livello impiantistico sono presenti impianti idraulici, di riscaldamenti ed elettrici. Di questi ultimi è stato possibile reperire anche la dichiarazione di conformità in fase di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Al momento del sopralluogo, il bene oggetto di stima risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 10/02/1992 al 06/06/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfredo Noli	10/02/1992	2319	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/02/1992	8889	12268

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/06/2006 al 01/12/2011		compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Antonio Oliva	06/06/2006	20553	13226	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 2	12/06/2006	22400	38503	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 01/12/2011		compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Valeria Sessano	01/12/2011	77459	18385	
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Roma 2	06/12/2011	40629	64061	
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 06/12/2011

Reg. gen. 18386 - Reg. part. 77460

Importo: € 440.000,00

A favore: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PALESTRINA

Contro:

Trascrizioni

- **atto esecutivo - verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/02/2023

Reg. gen. 10523 - Reg. part. 6993

A favore: BUONCONSIGLIO 4 SRL (creditore procedente)

Contro:

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, l'area sulla quale insiste il bene oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche:

- l'area sita nel Comune di Tivoli, censita in Catasto al foglio 74, particella 2248, è classificata dal P.R.G. vigente in Sottozona C/3 "(estensiva)";

- l'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923, n. 3267 sul Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani;

- Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.11.2009

soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

- Le N.T.A. di riferimento sono l'art.18 e l'art.21

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio, di cui è parte il bene oggetto di stima, è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n.28 del 27/05/2005
- Comunicazione inizio lavori del 12/09/2005
- Attestato di allaccio in fogna comunale prot.n.21869 del 23/10/2006
- Certificato di Collaudo delle strutture in CA prot.n.50272/D del 23/02/2007
- DIA prot.12228 del 26/02/2010 (in modifica al PDC n.28/2005)
- Permesso di Costruire in sanatoria n.21 del 13/05/2011 (art.36 DPR 380/01)
- Comunicazione Fine Lavori del 12/02/2010
- Certificato di Agibilità del 12/07/2011

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

In fase di sopralluogo e rilievo, si è potuto constatare la non corrispondenza dello stato dei luoghi con il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia (PDC in sanatoria n.21 del 13/05/2011). Le irregolarità edilizie riscontrate ai vari piani sono:

- aumenti di cubatura, attraverso l'acquisizione parziale o totale di spazi esterni (circa 30 mq di terrazza e balconi chiusi abusivamente come da rilievo allegato);
- diversa distribuzione degli spazi interni;

Tale situazione di irregolarità edilizia è visibile esternamente in facciata.

Per la regolarizzazione sarà necessario procedere:

- Pratica SCIA per opere realizzate in difformità dal P.d.C. quindi procedere alla rimozione di tutte le tamponature che hanno generato gli aumenti di cubatura, avendo cura di non interferire con le parti del fabbricato regolarmente autorizzate, e ripristinare i luoghi come da stato autorizzato.

- Pratica CILA per opere già eseguite per tutte le diverse distribuzioni interne avendo cura di verificare che siano state rispettate le dimensioni minime consentite.

Tale regolarizzazione comporta:

- demolizioni miste e trasporto a discarica
- ripristino dello stato autorizzato mediante ricostruzioni di murature, nuovi rivestimenti lapidei, nuovi infissi
- pratiche edilizie in sanatoria (SCIA + CILA)
- aggiornamenti catastali

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1-2 - VILLINO A SCHIERA E GARAGE UBICATI A TIVOLI (RM) - VIA IGINO GIORDANI N.23

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Iginio Giordani n.23**

Il Bene oggetto di stima è parte di un complesso edilizio residenziale di n.7 unità abitative a schiera localizzato in una zona a forte dislivello (sommità della collina) a margine del tessuto urbano consolidato a circa 1,5 km dal centro storico di Tivoli. Tale complesso edilizio è stato regolarmente realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione approvato denominato "Colle Ripoli". In particolare, il bene oggetto stima è composto da un piano seminterrato a livello strada (autorimessa, cantina identificato come Bene 2), un piano terra rialzato (terrazzo, giardino, soggiorno, cucina), un piano primo (due balconi, bagno, camera, studio), un piano secondo (locale tecnico, balcone). Complessivamente il bene si presenta in buono stato conservativo ma con diffuse cubature abusive da rimuovere ed altre irregolarità edilizie interne da regolarizzare. Tale regolarizzazione inciderà sul valore di stima complessivo dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 2248, Sub. 9, Cat. A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - via Iginio Giordani n.23**

Il Bene oggetto di stima è un'area esterna coperta pavimentata adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato in comune con il bene n.1 di cui è parte integrante e indivisibile. Per tale motivo in Bene n.2 non verrà trattato come un bene immobiliare autonomo ma contribuirà direttamente al valore di stima complessivo del bene n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 2248, Sub. 10, Cat. C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Dati Catastali

Foglio 74 part.2248 sub.9 categoria: A/7 - abitazione in villini (catasto fabbricati)

Foglio 74 part.2248 sub.10 categoria: C/6 - autorimessa (catasto fabbricati)

Dati dimensionali

superficie complessiva: 179 mq (villino, garage e aree esterne come da rilievo e consistenza catastale)

Identificazione dei Valori OMI

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A/7 (Abitazioni in villini) è "ville e villini" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo: 1° semestre 2024

Comune: Tivoli (RM)

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO ABITATO

Tipologia edilizia: Ville e villini

Stato conservativo: buono

Destinazione: Residenziale/autorimessa

Valore OMI Min (€/mq): 1300,00

Valore OMI Max (€/mq): 1850,00

Media Ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie): 0,00 (art.13 L392 del 27/07/1978 - superiore a 150 mq)

K2 (Livello di piano): 0,50 (art.19 L392 del 27/07/1978 - piano intermedio)

K: $(K1 + 3 \times K2) / 4$: $(0,00 + 3 \times 0,50) / 4 = 0,40$

Valore Normale unitario

Valore normale unitario = $\text{Min} + (\text{Max} - \text{Min}) \times K = 1300,00 + (1.850,00 - 1300,00) \times 0,40 = 1.520,00 \text{ €/mq}$

Valore Normale unitario corretto

Coeff. di stato di conservazione: Buono: 0,95 (art.21 L392 del 27/07/1978)

(per la scelta di tale coefficiente si è tenuto conto dello stato generale dell'immobile sia internamente che esternamente)

(€/mq): $1520,00 \times 0,95 = 1450,00 \text{ €/mq}$ (in conto tondo)

Valore Normale

Valore normale Immobile = Valore normale unitario corretto x superficie (mq)

Valore normale: € 1450,00 x 179,00 mq = € 259.550,00 = € 260.000,00 (in conto tondo)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (c.t.)
Bene N° 1 - 2 - Villino a schiera e garage ubicato a Tivoli (RM)- via Igino Giordani n.23	179,00 mq	1.450,00 €/mq	€ 259.550,50	100,00%	€ 260.000,00
Valore di stima:					€ 260.000,00

Valore di stima: € 260.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia	25.000,00	€

Valore finale di stima: € 209.000,00

La Stima dell'immobile si basa sul valore normale, con riferimento ai valori OMI per la zona di Tivoli (Rm), ridotto dei coefficienti di differenziazione, delle spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e del 10% per la mancata garanzia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Lucarini Stefano

01 - Documentazione fotografica

02 - Ispezione ipotecaria

03 - Certificato stato civile

04 - Visura catastale

05 - Planimetria catastale

06 - Rilievo stato di fatto

07 - Accesso agli atti - autorizzazioni edilizie

08 - Certificato Destinazione Urbanistica

09 - Valori OMI di riferimento



LOTTO UNICO**• Bene N° 1 – Villino a schiera ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23**

Il Bene oggetto di stima è parte di un complesso edilizio residenziale di n.7 unità abitative a schiera localizzato in una zona a forte dislivello (sommità della collina) a margine del tessuto urbano consolidato a circa 1,5 km dal centro storico di Tivoli. Tale complesso edilizio è stato regolarmente realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione approvato denominato "Colle Ripoli". In particolare, il bene oggetto stima è composto da un piano seminterrato a livello strada (autorimessa, cantina identificato come Bene 2), un piano terra rialzato (terrazzo, giardino, soggiorno, cucina), un piano primo (due balconi, bagno, camera, studio), un piano secondo (locale tecnico, balcone). Complessivamente il bene si presenta in buono stato conservativo ma con diffuse cubature abusive da rimuovere ed altre irregolarità edilizie interne da regolarizzare. Tale regolarizzazione inciderà sul valore di stima complessivo dell'immobile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 2248, Sub. 9, Cat. A7.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

• Bene N° 2 - Garage ubicato a Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23

Il Bene oggetto di stima è un'area esterna coperta pavimentata adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato in comune con il bene n.1 di cui è parte integrante e indivisibile. Per tale motivo in Bene n.2 non verrà trattato come un bene immobiliare autonomo ma contribuirà direttamente al valore di stima complessivo del bene n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 2248, Sub. 10, Cat. C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Destinazione urbanistica Bene 1-2:** Come da Certificato di Destinazione Urbanistica, l'area sulla quale insistono i beni oggetto di stima presenta le seguenti caratteristiche urbanistiche: - l'area sita nel Comune di Tivoli, censita in Catasto al foglio 74, particella 2248, è classificata dal P.R.G. vigente in Sottozona C/3 "(estensiva)"; - l'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto Legge del 30 dicembre 1923, n. 3267 sul Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani; - Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.11.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Le N.T.A. di riferimento sono l'art.18 e l'art.21

- **Superficie complessiva Bene n.1 + Bene n.2:** 179,00 mq (l'area complessiva considera anche una percentuale di superficie del sottotetto, della cantina, delle aree esterne)

Prezzo base d'asta: € 209.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00

Bene N° 1 - Villino a schiera			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino a schiera Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 2248, Sub. 9, Categoria A7	Superficie	129,00 mq + aree esterne
Stato conservativo:	Complessivamente in buono stato di conservazione. Durante le operazioni peritali non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti esistenti.		
Descrizione:	Il Bene oggetto di stima è parte di un complesso edilizio residenziale di n.7 unità abitative a schiera localizzato in una zona a forte dislivello (sommità della collina) a margine del tessuto urbano consolidato a circa 1,5 km dal centro storico di Tivoli. Tale complesso edilizio è stato regolarmente realizzato nell'ambito del Piano di Lottizzazione approvato denominato "Colle Ripoli". In particolare, il bene oggetto stima è composto da un piano seminterrato a livello strada (autorimessa, cantina identificato come Bene 2), un piano terra rialzato (terrazzo, giardino, soggiorno, cucina), un piano primo (due balconi, bagno, camera, studio), un piano secondo (locale tecnico, balcone). Complessivamente il bene si presenta in buono stato conservativo ma con diffuse cubature abusive da rimuovere ed altre irregolarità edilizie interne da regolarizzare. Tale regolarizzazione inciderà sul valore di stima complessivo dell'immobile.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Igino Giordani n.23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 74, Part. 2248, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	39,00 mq
Stato conservativo:	Complessivamente in buono stato di conservazione. Durante le operazioni peritali non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti esistenti.		
Descrizione:	Il Bene oggetto di stima è un'area esterna coperta pavimentata adibita ad autorimessa posta al piano seminterrato in comune con il bene n.1 di cui è parte integrante e indivisibile. Per tale motivo in Bene n.2 non verrà trattato come un bene immobiliare autonomo ma contribuirà direttamente al valore di stima complessivo del bene n.1.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore.		