

## PERIZIA IMMOBILIARE



**Nr. 63546 del 24/01/2023**

**Committente:**

**ASL 5 ROMA**

**VIA ACQUAREGNA 1 - 00019 Tivoli (RM)**

**Perito:**

<b>Mannelli Antonio</b>	<b>Ordine degli Ingegneri</b>
<b>Iscr. Nr. 2173</b>	<b>Del 01/03/1995</b>
<b>Certificazioni:</b>	
<b>Data Conferimento</b>	<b>13/01/2023</b>
<b>Data Sopralluogo</b>	<b>20/01/2023</b>
<b>Data Evasione</b>	<b>24/01/2023</b>

## 1 RIEPILOGO

### 1.1 Elenco immobili oggetto di stima

1. Immobile sito in Comune di TIVOLI (RM), , censito al catasto Terreno al foglio 65, particella 552, subalterno , qualità PASCOLO ARB, rendita dominicale € 1,89

### 1.2 Tipologia di valutazione

Tipologia di valutazione:	<b>Drive-by</b>
Valore di Mercato:	<b>€ 4.381,00</b>
Valore Cauzionale:	<b>€ 3.505,00</b>
Valore Assicurabile:	<b>€ 0,00</b>
Valore di Pronto Realizzo:	<b>€ 3.111,00</b>

### 1.3 Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

#### 1.3.1 Valore di mercato

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

#### 1.3.2 Verifiche di conformità

Il committente ha esonerato il valutatore da ispezionare internamente l'immobile, pertanto lo stato di manutenzione è stato desunto dalle informazioni fornite. La perizia è stata redatta senza svolgere un'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, e pertanto è eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile.

#### 1.3.3 Processo di valutazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, si è adottato un criterio di stima che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità in esame e che si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato locale di beni simili. La stima è stata eseguita, quindi, con metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili simili, di prezzo noto desunto da pubblicazioni, riviste specializzate e da indagini di mercato esperite in zona, nonché da valori ricavati agli Indicatori di Mercato, adottando quale parametro il metro quadrato di superficie lorda vendibile. Il valore unitario caratteristico è stato determinato mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione, che esprimono il grado di scostamento, maggiore o minore, posseduto

dall'unità immobiliare in esame rispetto a quella virtuale.

#### 1.4 Descrizione dei luoghi

Zona E6\Suburbana\BAGNI DI TIVOLI caratterizzata prevalentemente da Abitazioni civili. Nelle sue vicinanze (intorno 1000mt) sono presenti Esercizi Commerciali; il lotto si trova a ridosso dell'autostrada A1

#### 1.5 Note generali

#### 1.6 Servizi

Scuole	Trasporti	Ospedali	Esercizi commerciali	Posti di polizia	Impianti sportivi

#### 1.7 Andamento del mercato immobiliare

In contrazione	Stabile	In espansione
	X	

## 2 SCHEDA UNITÀ VALUTAZIONE - Terreni - Metodo Terreni

Valore di Mercato:	€ 4.381,00
Valore Cauzionale:	€ 3.505,00
Valore Assicurabile:	€ 0,00
Valore di Pronto Realizzo:	€ 3.111,00

#### 2.1 Ubicazione

<b>Comune:</b>	TIVOLI (RM)				
<b>Indirizzo:</b>		<b>Civico:</b>	-	<b>Cap:</b>	-

## 2.2 Dati catastali

ID	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Qualita	Superf.	R. Agraria	R. Dominicale
172307	Terreni	65	552	-	PASCOL O ARB	5.215	€ 1,35	€ 1,89

## 2.3 Intestazione e titolo di proprietà

### 2.3.1 Intestazione

Denominazione	Codice Fiscale/P.Iva	Diritti	Quote
AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA 5	04733471009	Proprietà	1/1

### 2.3.2 Titolo di proprietà

<b>Tipo Atto</b>	ATTO AMMINISTRATIVO - DELIBERA RICOGNIZIONE BENI IMMOBILI		
<b>Pubblico ufficiale</b>	AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE ROMA G		
<b>Data Atto</b>	24/12/2012	<b>Data Reg.</b>	-
<b>Repertorio</b>	1309	<b>Registro</b>	-

### 2.4.1 Superfici

<b>Tipo misura</b>	da documentazione catastale
<b>Superficie commerciale</b>	5.215

## 2.5 Stima immobile

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Valore	-	-	-
Superficie	-	-	-
Valore_mq	-	-	-
	-	-	-

Tabella saggi	
Valore di mercato	0,70
Abbattimento	0,10
Delta	0,10

Numero comparabili	0
Delta_min	-
Delta_max	-
Valore mercato finale	€ 0,00
Valore pesato	-

REG.	PROV.	REGIONE AGR.	COLTURA	DESCRIZIONE	VALORE	ANNO
LAZIO	RM	6	PASCOLO ARBORATO	COLLINE DEI TIBURTINI	8.000	2019
LAZIO	RM	6	PASCOLO ARBORATO	REGIONE AGRARIA N. 6	10.210	2017
LAZIO	RM	6	PASCOLO ARBORATO	COLLINE DEI TIBURTINI	14.500	2011

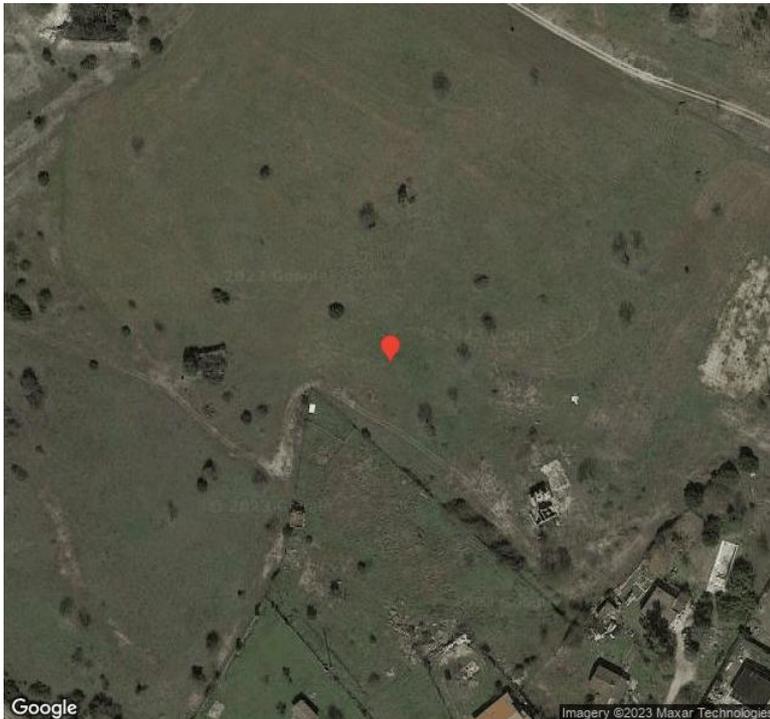
SEZ.	FOGLIO	PART.	SUB.	NATURA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE	VALORE
	65	552		PASCOLO ARB	NON EDIFICABILE	5.215	€ 4.380,60

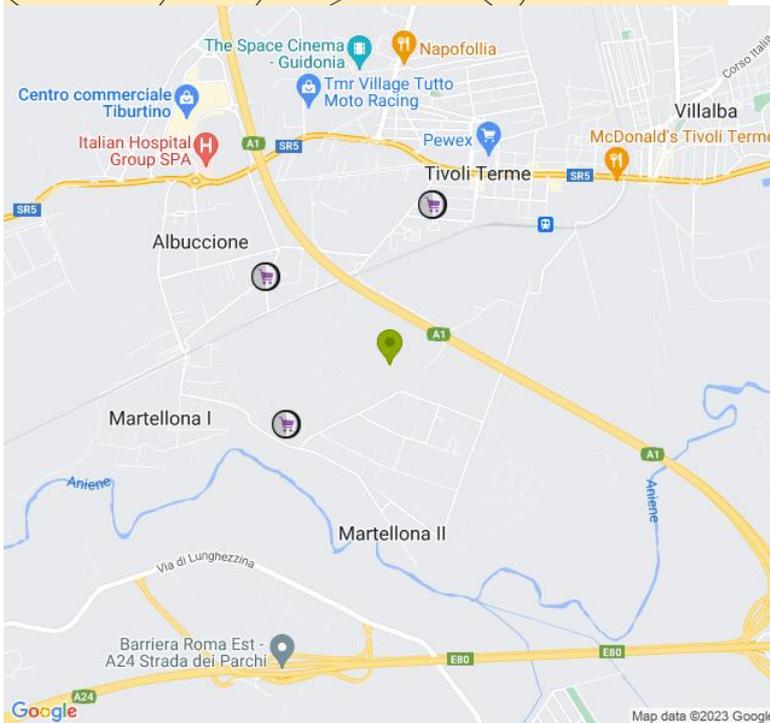
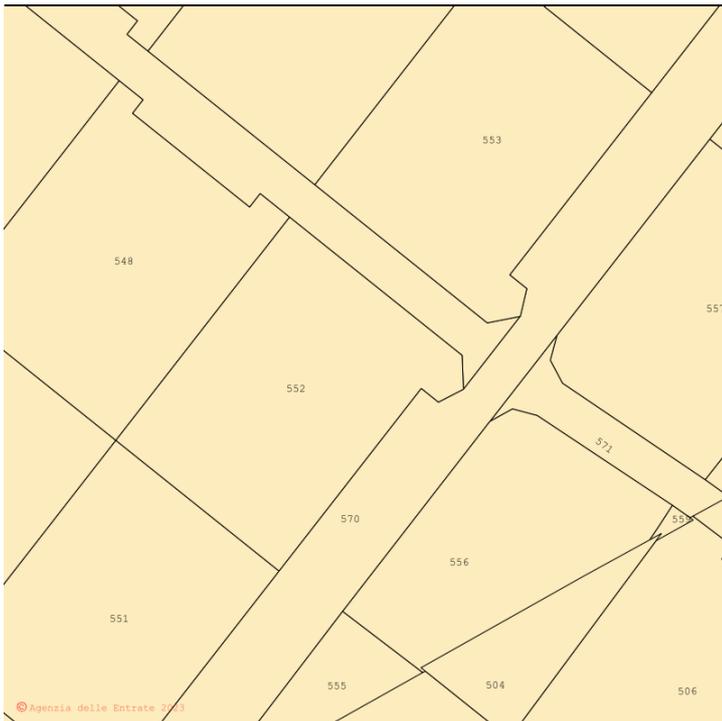
## 2.6 Ripartizione valori

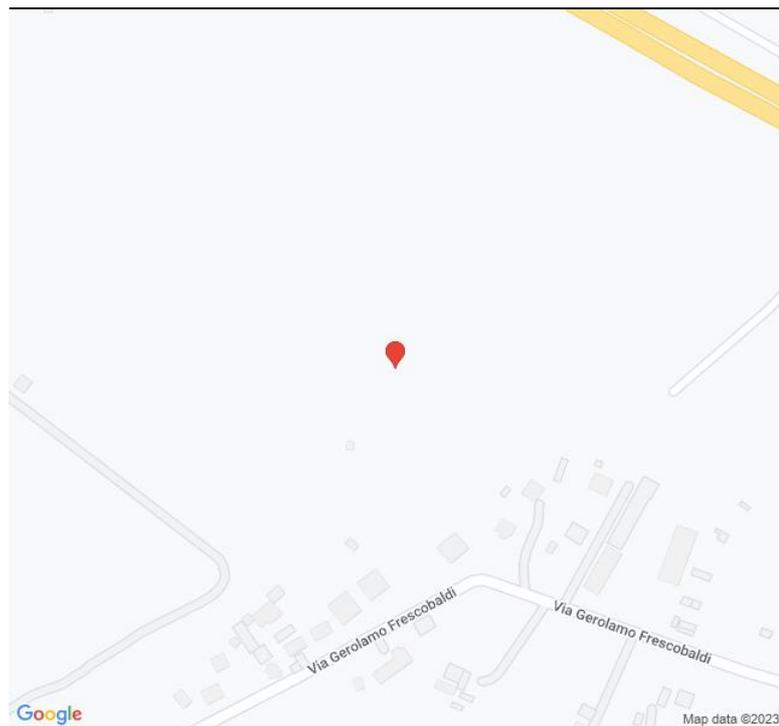
Si espone di seguito la ripartizione dei valori per singola unità immobiliare

ID	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	VALORE MERCATO	VALORE CAUZIONALE	VALORE ASSICURABILE	VALORE PRONTO REALIZZO
172307	65	552	-	T	€ 4.381,00	€ 3.505,00	€ 0,00	€ 3.111,00
					<b>4.381,00</b>	<b>3.505,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.111,00</b>

### 3 REPORT FOTOGRAFICO







---

## 4 ELENCO DOCUMENTI

- Immobile - Foglio: 65 Part.: 552 Sub.: n.d. Documento: Visura in PDF

## 5 DICHIARAZIONI FINALI

Mancando la disponibilità di dati certi di compravendite effettuate, l'analisi comparativa è stata eseguita utilizzando offerte di vendita presenti sul mercato alla data dell'indagine, ridotte secondo le percentuali di sconto riscontrate nelle rilevazioni di dati immobiliari.

Non sono state acquisite le certificazioni di conformità degli impianti.

Come richiesto dalla modalità d'incarico drive by, non è stata eseguita ispezione interna dei locali. Il Committente con la scelta della modalità drive-by esonera il Valutatore da ispezionare internamente l'immobile, pertanto lo stato di manutenzione è stato desunto dalle informazioni fornite.

Le superfici sono state acquisite dalla documentazione ricevuta dal committente e dalla documentazione catastale.

La perizia è stata redatta in conformità a quanto indicato dalle Linee Guida dell'ABI per questa tipologia di incarico senza svolgere un'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, pertanto è eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile.

Il perito dichiara inoltre:

- di agire nella redazione della presente valutazione in assenza di conflitto di interessi non intrattenendo rapporti di lavoro con la ditta intestataria ovvero con soggetti ad essa riconducibili;
- Di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione alle unità immobiliari oggetto della valutazione

La presente stima viene redatta nell'ipotesi che suolo, sottosuolo e soprassuolo risultino già stati bonificati e che quindi non vi sia alcuna passività ambientale.