

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto nominato - Arch. Ceci Gabriella

Giudice Marco Piovano

R.G.E.I. 187/2015 - ESECUZIONE IMMOBILIAREPARTE CREDITRICE: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

PARTE DEBITRICE:

R.G. 358/2022 - DIVISIONE GIUDIZIALEATTORE PRINCIPALE: **SIENA NPL 2018 S.R.L**

CONVENUTO PRINCIPALE:

LOTTO D/4

BENE IMMOBILE N.6 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€; compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ (derivato dalla Particella 121) e compreso il lastrico solare di copertura del subalterno 505; Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1. **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.8- LASTRICO SOLARE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

SIENA NPL 2018 S.R.L. c/o Avv. Mannocchi Massimo – massimo.mannocchi@realpec.itIMMOBILIARE GRECI S.R.L. c/o Avv. David Conti - david.conti@pecavvocatitivoli.itesecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacerit.itCUSTODE GIUDIZIARIO -RGEI 187/2015:Avv.Marco Marchionni-marco.marchionni@pecavvoatitivoli.itCURATORE FALLIMENTO 21/2012: Dott.ssa Paola Saioni -p.saioni@sicurezzaapostale.itLEGALE DEL FALLIMENTO 21/2012: Avv.Annamaria Vetere - annamariavetere@ordineavvocatiroma.org

SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
Incarico	3
Premessa	3
Individuazione del complesso immobiliare	4
Individuazione delle unità immobiliari del complesso	5
Titolarità	7
Parti e Beni comuni, vincoli e servitù	9
FORMAZIONE DEI LOTTI	14
Lotto A/1	14
Lotto B/2	14
Lotto C/3	14
Lotto D/4	14
Lotto E/5	15
Lotto F/6	15
Lotto D/4	16
Confini	17
BENE IMMOBILE N.6 -	17
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Elaborato planimetrico con schema della dislocazione dei corpi di fabbrica e delle aree a corte esterne	18
Planimetria allo stato attuale	19
Dati Catastali	20
BENE IMMOBILE N.8	25
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	25
Dati Catastali	25
Stato conservativo	25
Consistenza e superficie convenzionale	26
Stato di occupazione	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Censo, livello, usi civici	27
Provenienze ultraventennali dei beni	27
Formalità - Ispezioni ipotecarie	28
Inquadramento urbanistico- Regolarità edilizia	30
Stima	32
Lotto D/4	33

INCARICO

La sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC architettocecigabriella@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, è stata nominata al fine di redigere la Relazione tecnica estimativa dal Giudice Dr. Marco Piovano in sede di udienza del 18/07/2017 relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare RGEI n° 187/2015, l'incarico è stato normalmente svolto con consegna della relazione tecnica estimativa.

Successivamente il Giudice Dr. Marco Piovano ha disposto il procedimento di Divisione Giudiziale R.G. 358/2022 ed ha incaricato la sottoscritta di procedere alla integrazione della Relazione tecnica estimativa includendo tutti i beni afferenti al compendio con provvedimento del 16/05/2022.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica sono situati nel Comune di Tivoli, Provincia di Roma, accessibili da via di Villa Braschi civico 143, in contesto urbano centrale vicino a servizi e infrastrutture, con buona panoramicità e disponibilità di aree a verde. Si tratta di un compendio di più edifici ad uso promiscuo produttivo e residenziale. Sono presenti nel compendio un fabbricato principale signorile di antica edificazione in posizione centrale dominante ad uso promiscuo e due grandi edifici produttivi, con annessi uffici, accessori ed aree pertinenziali esterne, un fabbricato residenziale per custodia, ed infine terreni attigui.

Il complesso adibito per attività di tipografia, litografia e cartografia è ormai dismesso, all'interno si trova inoltre l'abitazione di residenza dei titolari dell'attività.

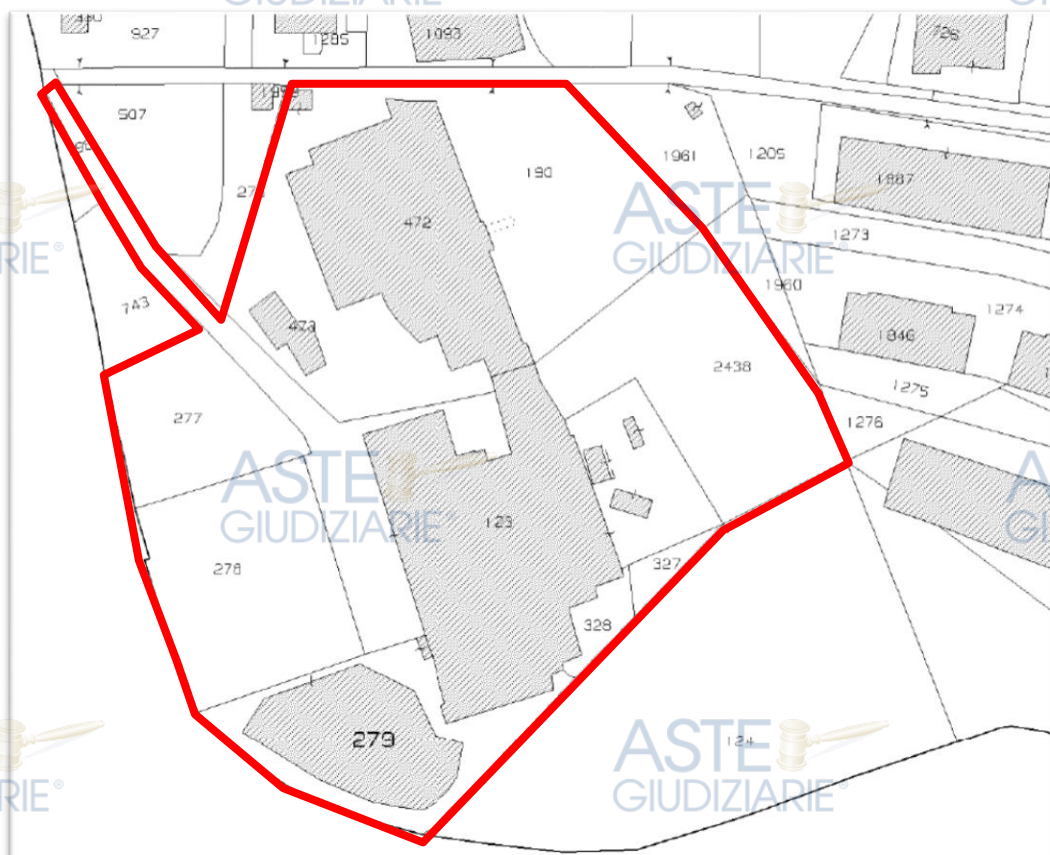


Presa fotografica aerea del complesso immobiliare

INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Foto satellitare – Google maps dati cartografici 2022



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL COMPLESSO

I beni sono censiti in Catasto del Comune di Tivoli (Codice: L 182)- Provincia di Roma come segue:

Bene immobile n.1 - ABITAZIONE al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.

Bene immobile n.2 - AUTORIMESSA al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T.

Bene immobile n.3 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 503 (già sub 502) graffate, cat. D/1, Rendita 14.384,20€.

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-2

Bene immobile n.4 - Casa del custode/guardiania al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 - cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita 454,48 €

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T

Bene immobile n.5 - OPIFICIO al Foglio 74-Particella 123 - subalterno 504 - cat. D/1, Rendita 9.888,00€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1.

Bene immobile n.6 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€
Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1.

Deve intendersi compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ in quanto derivato dalla Part.IIIa 121.

Bene immobile n.7 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 279- cat. D/1, Rendita 8.883,06€

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-S1-S2-S3.

Bene immobile n.8- LASTRICO SOLARE al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.

Bene immobile n.9 - TERRENO al Foglio 74 - Particella 277, uliveto, classe 3, consistenza 9 are 60 ca (960 mq), Reddito dominicale 3,22€ e Reddito agrario 0,99€.

Bene immobile n.10 - TERRENO al Foglio 74 - Particella 278, seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 are 40 ca (1640 mq), Reddito dominicale 5,93 € e Reddito agrario 5,08€.



Individuazione delle unità immobiliari del complesso®

E' stata inoltre rilevata la presenza di un locale sottotetto situato nell'edificio principale - Particella 123 nonché il lastrico solare di copertura del subalterno 505 della medesima Particella 123 che non risultano individuati in catasto.

TITOLARITÀ

Le relazioni notarili in Atti attestano che gli immobili oggetto delle esecuzioni, risultano allo stato attuale intestati come segue:

Quota 1/1 di proprietà.

- **Bene immobile n.1** – ABITAZIONE Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.
- **Bene immobile n.2** - AUTORIMESSA Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€
Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T.
- **Bene immobile n.8**- LASTRICO SOLARE Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.
- **Bene immobile n.9** - TERRENO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 277, uliveto, classe 3, consistenza 9 are 60 ca (960 mq), Reddito dominicale 3,22€ e Reddito agrario 0,99€.
- **Bene immobile n.10** - TERRENO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 278, seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 are 40 ca (1640 mq), Reddito dominicale 5,93 € e Reddito agrario 5,08€.
- **Bene immobile n.3** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 503 (già sub 502) graffate, cat. D/1, Rendita 14.384,20€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-2
- **Bene immobile n.4** -Casa del custode/guardiania Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 - cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita 454,48 €. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T

- Quota 1/1 di proprietà.

- **Bene immobile n.5** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504 - cat. D/1, Rendita 9.888,00€, Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1.
- **Bene immobile n.6** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1.

Compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ in quanto derivato dalla Particella 121.

- **Bene immobile n.7** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 279- cat. D/1, Rendita 8.883,06€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-S1-S2-S3.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



- Quota 1/1 di proprietà.

- **Bene immobile n.1** - ABITAZIONE Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.

- **Bene immobile n.2** - AUTORIMESSA Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T.

- **Bene immobile n.8**- LASTRICO SOLARE Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.

- **Bene immobile n.9** - TERRENO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 277, uliveto, classe 3, consistenza 9 are 60 ca (960 mq), Reddito dominicale 3,22€ e Reddito agrario 0,99€.

- **Bene immobile n.10** - TERRENO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 278, seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 are 40 ca (1640 mq), Reddito dominicale 5,93 € e Reddito agrario 5,08€.

- **Bene immobile n.3** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 502 (ora sub 503) graffate, cat. D/1, Rendita 14.384,20€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-2

- **Bene immobile n.4** -Casa del custode/guardiania Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 - cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita 454,48 €. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T

• **DITTA GRAFICHE CHICCA E C snc con sede in Tivoli (Rm) - Codice fiscale: 00461620585**

- Quota 1/1 di proprietà.

- **Bene immobile n.5** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504 - cat. D/1, Rendita 9.888,00€, Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1.

- **Bene immobile n.6** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1.

Compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ in quanto derivato dalla Particella 121.

- **Bene immobile n.7** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 279- cat. D/1, Rendita 8.883,06€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-S1-S2-S3.

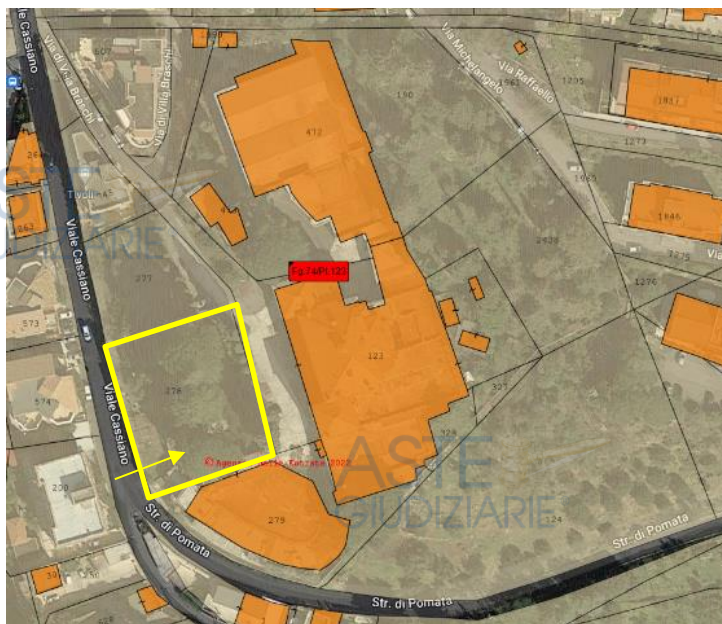


SERVITÙ

Si rilevano delle servitù di passaggio di fatto, nelle aree esterne, in quanto le singole porzioni immobiliari risulterebbero altrimenti intercluse. Ed altre servitù per necessità di manutenzione e reti tecnologiche.

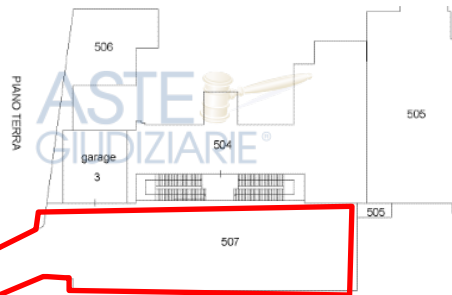
In merito si evidenzia quanto segue.

- **Un Accesso pedonale al complesso è situato in viale Cassiano snc ed attraverso di esso si transita su di una scala esterna ed aree a verde o pavimentate; l'accesso pedonale e la scala sono situati sul terreno individuato in catasto al Foglio 74 Particella 278 e sono in uso a tutte le unità immobiliari del complesso. Vi è dunque una servitù di fatto. Come nelle immagini di sotto.**



- La rampa di accesso alla proprietà, dove è situato il cancello di ingresso, ed il piazzale principale sono identificati in catasto al foglio 74 particella 123 subalterno 507, tuttavia catastalmente si estende anche su di una parte di via Villa Braschi; tale porzione su viabilità pubblica in effetti non è stata mai frazionata e quindi mai intestata in favore dell'ente gestore della strada. Su tale rampa carrabile, individuata con **subalterno 507**, è posizionato il cancello di accesso alla proprietà che costituisce **unico ingresso carrabile tanto ai complessi industriali quanto all'abitazione** del secondo piano; vi è incluso il piazzale di manovra e di accesso ad altri subalterni dell'edificio **tuttavia il subalterno 507 risulta graffiato con un unico opificio del complesso** (quello comprendente il subalterno 505, subalterno 506 della particella 123 e la Particella 121 e la Particella 2438, la Particella 327, la Particella 328 del Foglio 74, tutti facenti parte in cat. D/1) **catastalmente non risulta comune agli altri immobili**. Vi è dunque una **servitù di fatto**.

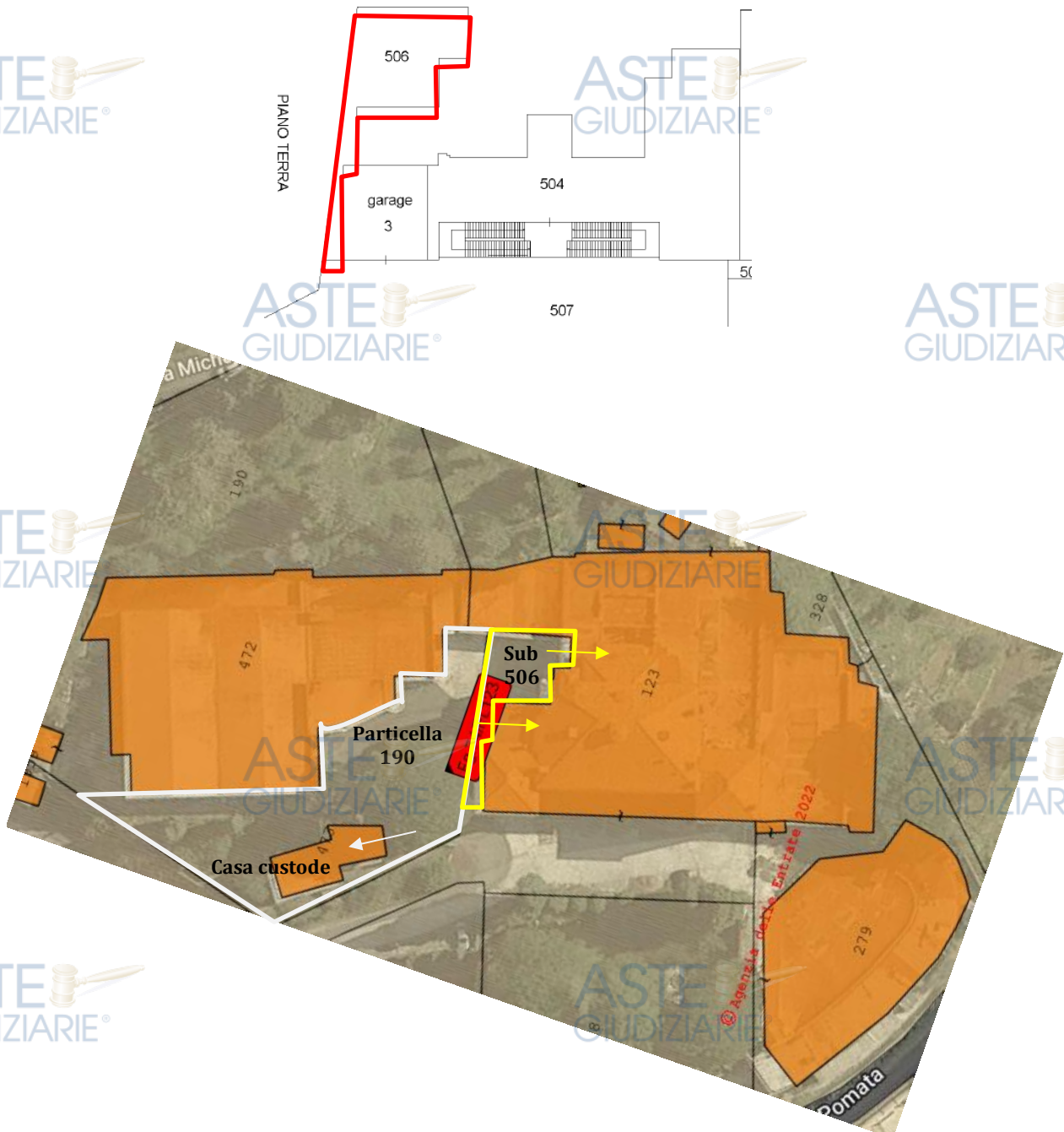
Si guardino le immagini di sotto, dove sono sovrapposti i catastali con la foto aerea, e dove sono evidenziati gli accessi agli edifici del complesso.



- Il piazzale individuato con il subalterno 506 del Foglio 74 - Particella 123 benché facente parte dell'opificio individuato al subalterno 505 (e graffato al subalterno 507 e alla Particella 121, la Particella 327, la Particella 328 e la Particella 2438 del Foglio 74, in cat. D/1) è necessario per raggiungere gli accessi secondari di altri beni del compendio, quali quelli del Bene immobile n.1-ABITAZIONE al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 e del Bene immobile n.4 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504, nonché per manutenzione delle facciate dei suddetti beni che vi prospettano e tuttavia non risulta catastalmente comune a detti immobili. Vi è dunque una servitù di fatto.

Si guardino le immagini di sotto, dove sono sovrapposti i catastali con la foto aerea, per una migliore comprensione. Le frecce indicano i punti di accesso all'abitazione del secondo piano e all'opificio al sub 504.





- A sua volta la rampa ed i piazzali afferenti alla Particella 190 del Foglio 74 risultano essere l'unico accesso carrabile per raggiungere il piazzale identificato al Foglio 74 Particella 123 subalterno 506 nonché per raggiungere la Casa del custode/guardiania al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 e dunque vi è una **servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico dell'immobile n.3 - OPIFICIO** al Foglio 74 - Particella 190 - (graffata con Particella 472 e 473 sub 502 -ora sub 503) **ed a favore del Bene immobile n.6 - OPIFICIO** al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, (graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328, Particella 2438) ed a favore del **Bene immobile n.4 -Casa del custode/guardiania** al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 su cui peraltro prospetta. Come nelle immagini di sopra.
- Il piano terra dell'opificio al subalterno 505 particella 123 risulta accessibile unicamente attraverso il piazzale appartenente alla particella 279. Vi è dunque una **servitù di passaggio di fatto a carico dell'area esterna, piano Terra, del Bene immobile n.7 - OPIFICIO** al Foglio 74 - Particella 279-cat. D/1, in favore **Bene immobile n.6 - OPIFICIO** al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505,



■ **Vi sono**

- servizi a rete quali reti



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

N.D. Per qu
considerare
complesso
manutenzio

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**



FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO A/1

BENE IMMOBILE N° 1 – ABITAZIONE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 – **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.2 – AUTORIMESSA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto-**Diritto di PROPRIETÀ 1/2**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO B/2

BENE IMMOBILE N.3 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 503 (ex sub 502) graffate, cat. D/1, Rendita 14.384,20€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.4 -CASA DEL CUSTODE/GUARDIANIA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 - cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita 454,48 €. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO C/3

BENE IMMOBILE N.5 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504 - cat. D/1, Rendita 9.888,00€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto-**Diritto di PROPRIETÀ 1/2**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO D/4

BENE IMMOBILE N.6 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327,

Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€; compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ (derivato dalla Particella 121) e compreso il lastrico solare di copertura del subalterno 505; Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1. **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.8- LASTRICO SOLARE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO E/5

BENE IMMOBILE N.7 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 279- cat. D/1, Rendita 8.883,06€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-S1-S2-S3. **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO F/6

BENE IMMOBILE N.9 - TERRENO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 277, uliveto, classe 3, consistenza 9 are 60 ca (960 mq), Reddito dominicale 3,22€ e Reddito agrario 0,99€ - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.10 - TERRENO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 278, seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 are 40 ca (1640 mq), Reddito dominicale 5,93 € e Reddito agrario 5,08€ - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

La presente relazione è relativa al lotto D/4

LOTTO D/4

BENE IMMOBILE N.6 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€; compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ (derivato dalla Particella 121) e compreso il lastrico solare di copertura del subalterno 505; Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1. **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.8- LASTRICO SOLARE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.



CONFINI

BENE IMMOBILE N.6 – l'OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121 compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, Particella 327, Particella 328 confina con l'altro OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504 sia al piano terra che al piano 1; con piazzale dell'opificio alla Particella 279; con OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 190 – 472 e 473 sub 503 (già sub 502) graffate.

BENE IMMOBILE N.8- Il lastrico solare al Foglio 74 - Particella 123 - Subalterno 509 confina con l'abitazione alla Particella 123 - subalterno 508, distacco su Particella 121 e Particella 2438 e su Particella 328.

BENE IMMOBILE N.6 - Opificio in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - Subalterno 505, graffato con Subalterno 506, e Subalterno 507, e con particella 121, particella 327, particella 328 - cat. d/1, rendita 15.350,00€; compreso il terreno di cui al foglio 74 particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), reddito dominicale 0,68 € e reddito agrario 0,39€ (derivato dalla particella 121) e compreso il lastrico solare di copertura del Subalterno 505; Indirizzo Catastale: Via Di Villa Braschi N.143 Piano T-1-S1. Diritto di Proprietà 1/1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio è situato in contesto urbano centrale in nucleo edilizio prevalentemente a vocazione residenziale a densità piuttosto elevata, vicino a servizi e infrastrutture raggiungibili a piedi; gode di ottima panoramicità situato in posizione dominante e buona disponibilità di aree a verde.

L'accessibilità per i complessi produttivi e per la residenza, avviene da un unico accesso carrabile posizionato su viabilità secondaria caratterizzata da pronunciata acclività e da ridotte dimensioni, inoltre gli spazi di accesso e per sosta e manovra automezzi sono in comune con l'intero compendio.

CARATTERI DISTRIBUTIVI

Si tratta di un opificio che si estende in parte al piano terra ed in altro corpo di fabbrica al piano 1 oltrechè al piano seminterrato e comprende i piazzali ai subalterni 507 e 506, il terreno alla Particella 121 posto sul retro del fabbricato che ospita impianti tecnologici, una porzione di terreno più ampia mantenuta a verde con alberi di ulivo alla Particella 2438 oltre che i piccoli appezzamenti di terreno alle particelle 327, 328 dove sono collocate le scale esterne di collegamento.

L'opificio è stato realizzato in più fasi e in aderenza al fabbricato principale di antica edificazione, più esattamente situato alla sua destra e sul fronte posteriore in diversi corpi di fabbrica. L'accesso avviene dal piazzale della Particella 279.

Il piano terra è formato da un unico vasto ambiente di altezza pari a 6,30 ml e superficie di circa 375 mq utili, vi sono poi altri ambienti di servizio, con magazzini con accesso secondario per circa 80 mq.

Il piano primo è costituito di un grande ambiente di circa 400 mq, un secondo di circa 160 mq ed un terzo di circa 35 mq per 4,80 ml di altezza, in corpi staccati posizionati sulla Particella 121 vi sono poi locali tecnici.

Il piano seminterrato contiene 5 ambienti di servizio con accessi diretti dall'esterno, altezza ridotta a 2.00 ml, la superficie è di circa 50 mq utili.

Gli ambienti principali sono ben aerilluminati da ampie finestre e da copertura in vetrocemento.

Si evidenzia che non vi è confine materiale tra l'opificio al subalterno 504 ed il lastrico solare al piano 1 non identificato in catasto, né tra i locali interni ai due opifici sub 504 e sub 505 che risultano accessibili da porte interne l'uno attraverso l'altro; essi tuttavia appartengono a lotti di vendita distinti.

CARATTERI TECNOLOGICI PRINCIPALI

La struttura appare mista in parte muraria ed in parte in cls armato

I grandi corpi finestrati sono in metallo a vetro singolo, pavimentazioni in battuto di cemento, murature in elevazione intonacate e tinteggiate.

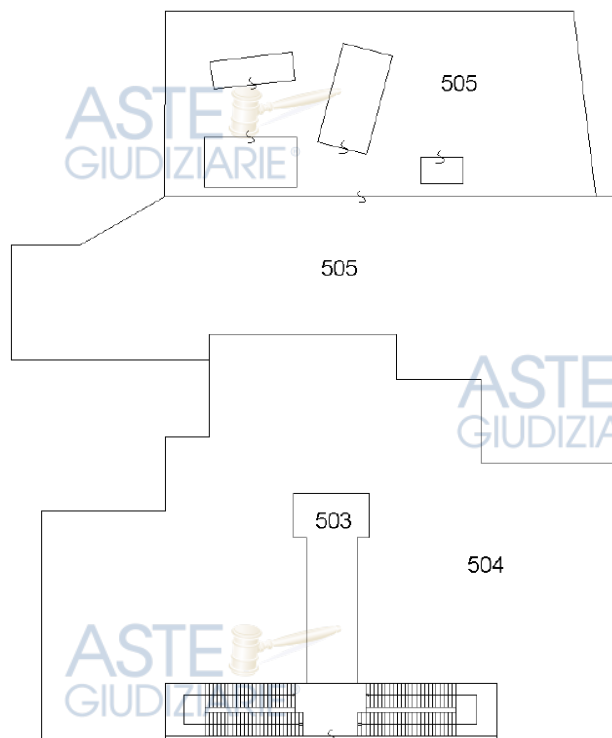
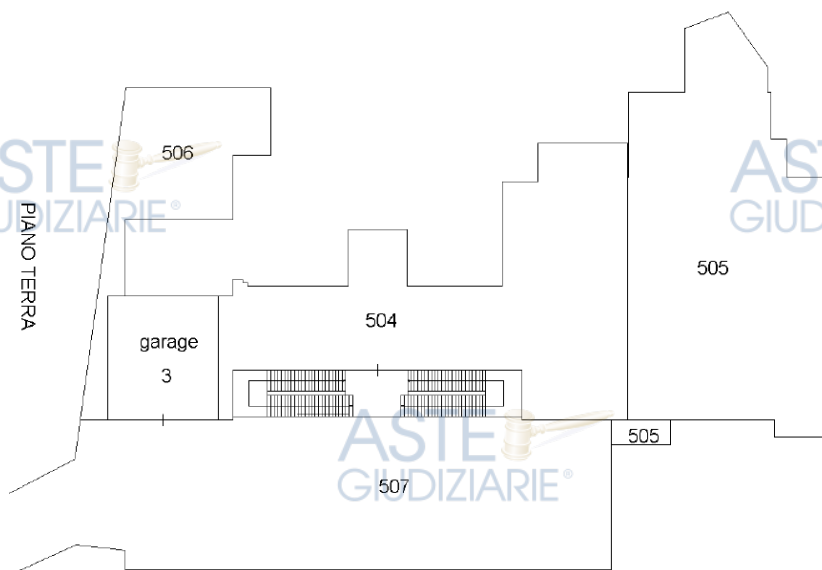
E' presente nella zona la rete elettrica, idrica, smaltimento dei reflui e gas comunali.

L'opificio è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario di cui non è definibile l'epoca di realizzazione.

I due piani dell'opificio non sono collegati internamente e non vi è ascensore, esternamente sono accessibili da rampe esterne con discreta pendenza e dunque l'opificio presenta barriere architettoniche.

[ALLEGATI - Fotografici]

ELABORATO PLANIMETRICO CON SCHEMA DELLA DISLOCAZIONE DEI CORPI DI FABBRICA E DELLE AREE A CORTE ESTERNE



PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

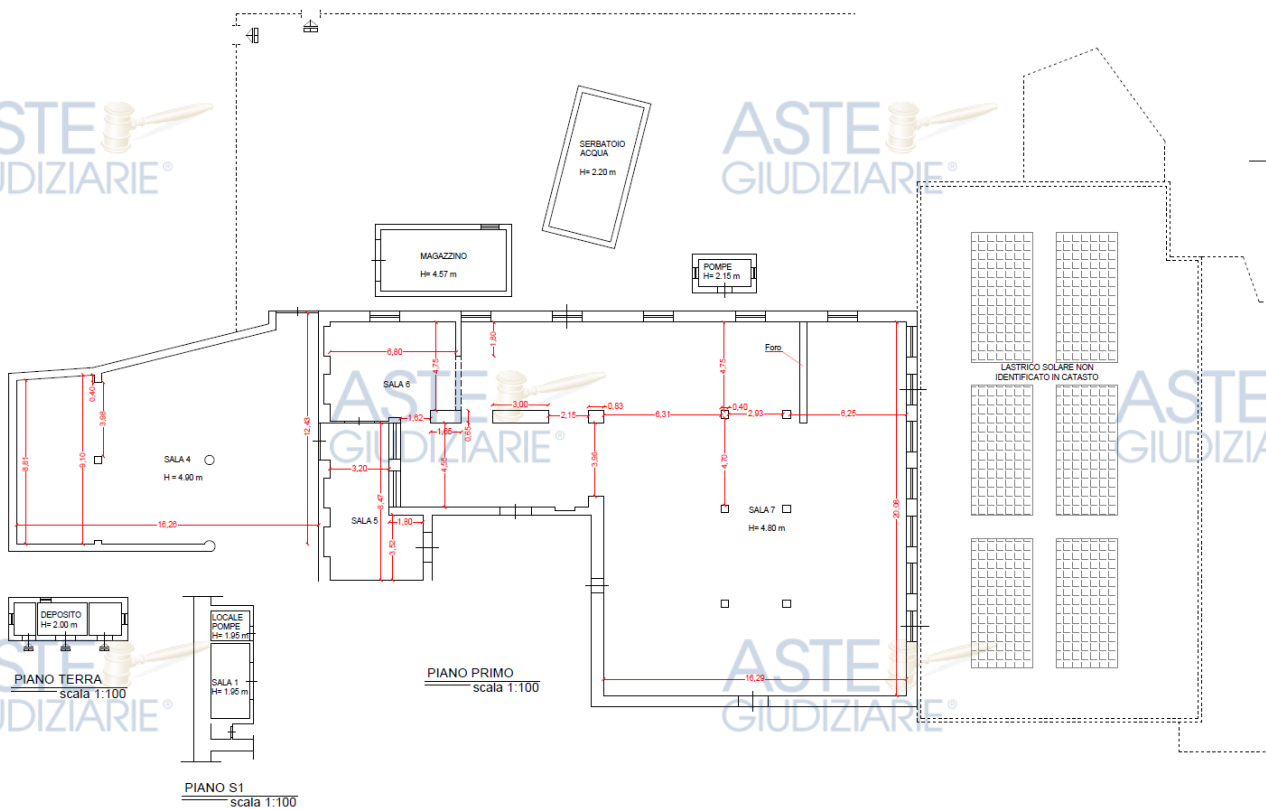
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano terra e Si-sottostrada



Piano primo con il lastrico solare (copertura del piano terra)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (Codice: L 182) - Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	74	121			D1				15.350,00€	S1-T-1
		123	505							
			506							
			507							
		327								
		328								

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano S1-T-1

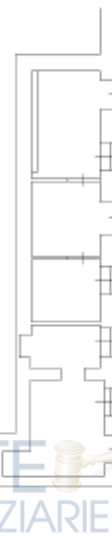
Intestatari catastali:

Proprietà1/1

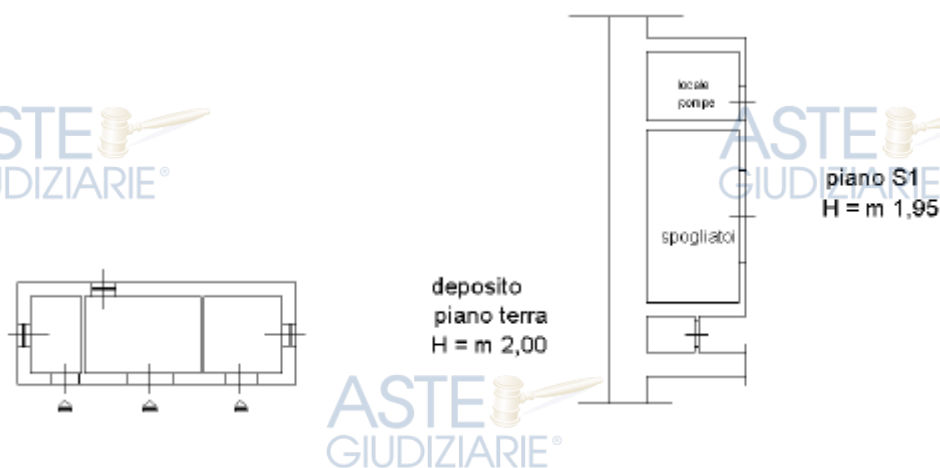
Planimetria catastale di u.i.u.:



TIPOGRAFIA
Piano Terra



TIPOGRAFIA
magazzino
Piano Sottotrada
H= m. 2,05



Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
	74	2438		Pascolo	2	1892mq	068 €	0,99 €

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano S1-T-1

Intestatari catastali:

– Proprietà1/1

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto con le limitazioni che seguono:

- La planimetria di U.I.U. del subalterno 505 e graffiati corrisponde sostanzialmente allo stato attuale ad eccezione di una porzione del sub 504 che è stata annessa al sub 505 mediante demolizione del muro divisorio.

- E' stata inoltre rilevata la presenza del lastrico solare di copertura del subalterno 505 (PT) della Particella 123 che non risulta individuato in catasto, che è da trasferirsi con il medesimo lotto. Si guardi la planimetria dello stato attuale per una migliore comprensione.

- Il terreno alla Particella 2438 (già Part 121) e l'opificio al sub 505 Part 123 e graffiati catastale non sono stati volturati in favore di

a seguito della annotazione a

TRASCRIZIONE N. 2003 del 15/03/2016 derivante da risoluzione dell'Atto di compravendita del 19/03/2009 Numero di repertorio 88552/21190 a rogito Notaio SILVESTRO PAOLO Sede ROMA trascritto il 25/03/2009 nn. 17757/9375.

- Si legga attentamente quanto riferito in merito a Parti e Beni comuni, vincoli e servitù.

Storia catastale

Il fabbricato risulta in atti già nel Catasto rustico (vecchio catasto) del Comune di Tivoli dove risulta identificato alla sezione VIII n. 418 sub 1e 2, il terreno ad esso annesso alla sezione VIII n. 417.

Nel Nuovo catasto fabbricati - NCEU- l'edificio viene identificato al Foglio 74 Particella 123, la corte di pertinenza (compresa la porzione di viabilità oggi nota come via di Villa Braschi) era identificata con Particella 123/B; nel Nuovo Catasto Terreni-NCT- i terreni circostanti (allora privi di fabbricati) erano identificati con Particelle 121, 190, 277, 278, 279.

Presso il catasto fabbricati è stato poi reperito un primo 'Accertamento e classamento' datato 09/03/1953 dove l'opificio ad uso tipografia al piano terra e primo era identificato con Particella 123 sub 1, la residenza al piano 2 con sub 2.

Una successiva variazione risulta presentata in data 07/04/1998 nella quale il sub1 della Particella 123 viene ampliato assumendo l'identificativo sub 501 (in esso era compreso anche l'odierno subalterno 505) ad esso vengono graffate le particelle 121,327,328.

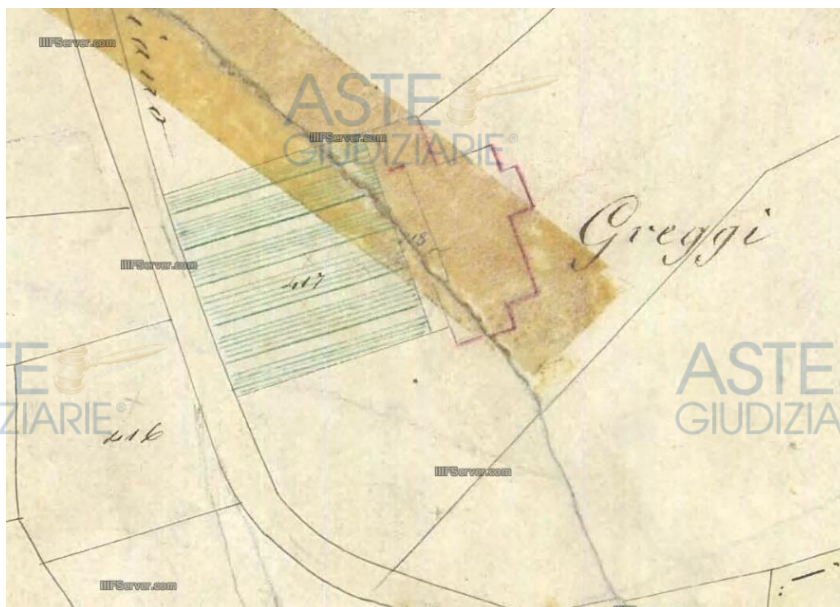
In data 05/09/2008 il subalterno 501 della Particella 123, viene variato generando il subalterno 504 da una parte ed i subalterni 505,506,507 della Particella 123 graffiati con le particelle 121,327,328 dall'altra. Così permane allo stato attuale.

Con la stessa variazione del 05/09/2008 risulta agli atti anche la prima denuncia del subalterno 3 autorimessa della particella 123.

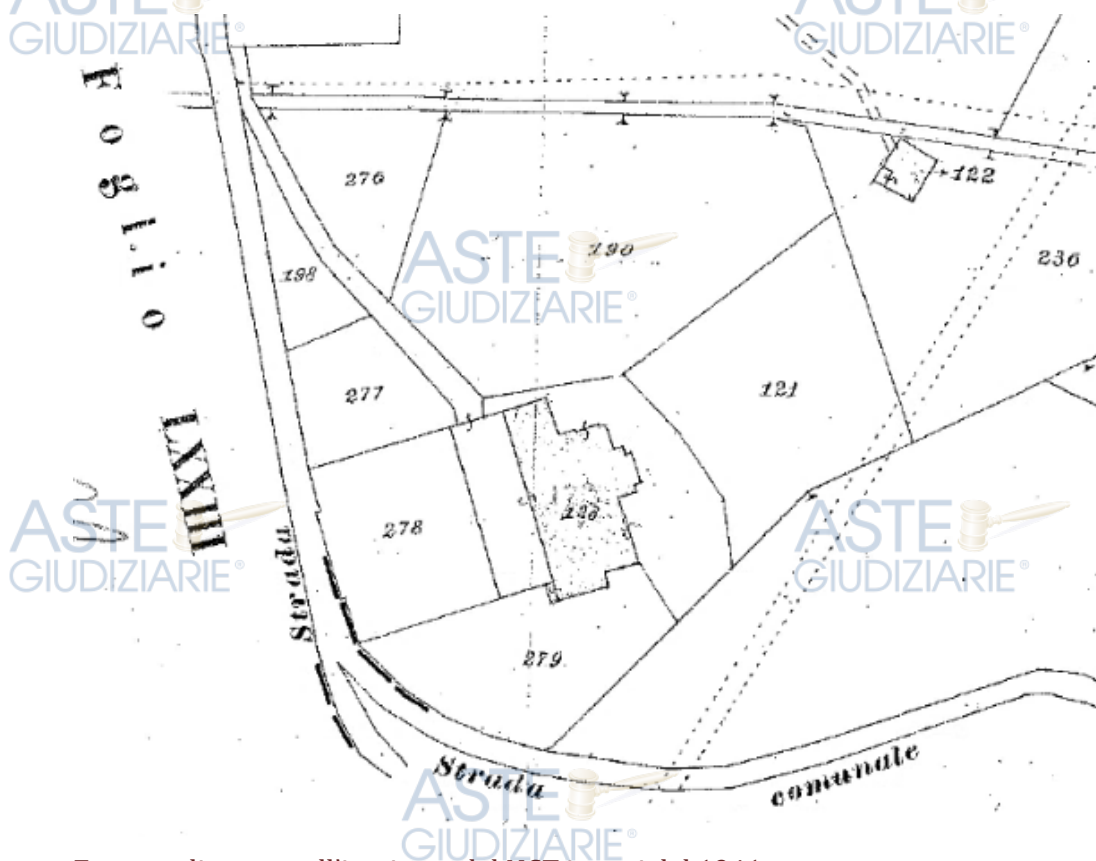
Con l'aggiornamento catastale del 08/09/2009 viene depositata in atti la planimetria di uiiu e modificato il numero di subalterno dal 2 al 508 del piano secondo. Così permane allo stato attuale.

Agli atti del catasto terreni risultano gli estratti di mappa riportati di sotto in stralcio e meglio in allegato.

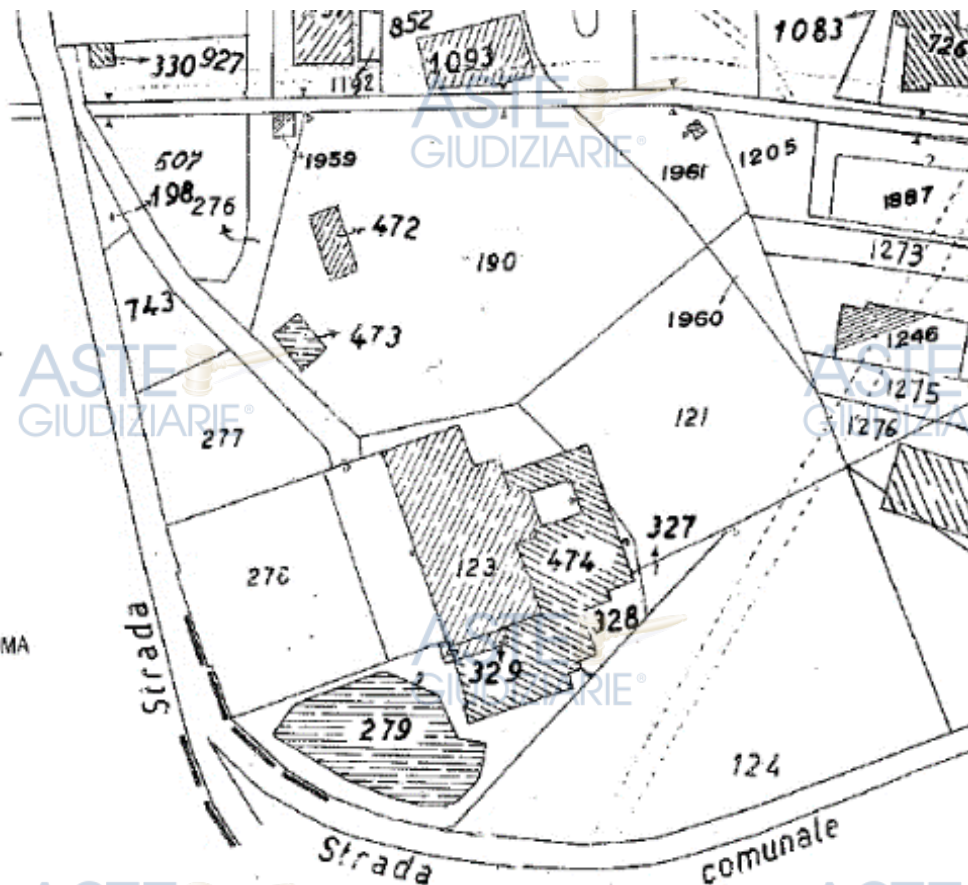
Dall'osservazione delle mappe appare che l'originaria particella 190 viene frazionata e ridotta in favore delle Particelle 472 e 473 e 1961. L'originaria Particella 121 appare frazionata e ridotta in favore della Particella 327 e della Particella 1960; successivamente la particella 121 è stata in parte accorpata al catasto fabbricati alla particella 123, mentre la rimanente parte permane in catasto terreni con l'identificativo 2438. L'originaria Particella 279 viene frazionata e ridotta in favore della Particella 329 che successivamente viene fusa con la Particella 123. La Particella 123 viene frazionata in favore della Particella 474 che successivamente viene fusa nuovamente con la Particella 123.



Catasto rustico ante 1939



Estratto di mappa all'impianto del NCT in atti dal 1941



Estratto di mappa all'impianto meccanografico del 01/09/1978



Estratto di mappa dal 02/07/2020

[ALLEGATO Lotto D/4 - Catastali]

BENE IMMOBILE N.8- LASTRICO SOLARE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di lastrico solare al piano 2 situato in aderenza al fabbricato di antica edificazione di cui alla particella 123; il lastrico costituisce copertura dell'opificio 505 al piano 1 ed è posto in continuità con l'appartamento residenziale al piano 2.

DATI CATASTALI

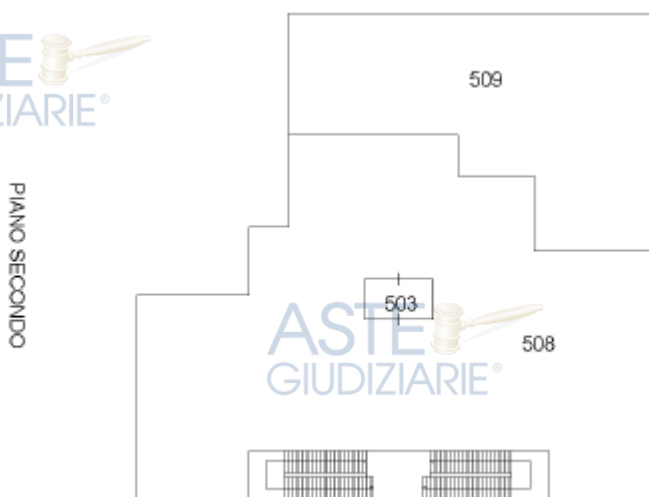
Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (Codice: L 182) - Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	74	123	509		F5		475 mq			

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2

Intestatari catastali:

- Proprietà 1/1



Elaborato Planimetrico catastale

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto con la limitazione che segue:

- l'intestazione catastale non è stata volturata in favore di

e contro:

a seguito della

annotazione a TRASCRIZIONE N. 2003 del 15/03/2016 derivante da risoluzione dell'Atto di compravendita del 19/03/2009 Numero di repertorio 88552/21190 a rogito Notaio SILVESTRO PAOLO Sede ROMA trascritto il 25/03/2009 nn. 17757/9375.

- Non è materializzato il confine tra i lastrici solari al subalterno 509 e quelli annessi all'appartamento del subalterno 508 che sono quindi posti in continuità ovvero non vi è recinzione tra le due unità immobiliari. Il tutto come schematizzato nell'elaborato planimetrico catastale di sopra.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio nel suo complesso non gode di buono stato conservativo. Gli opifici non sono più in attività e dunque non viene effettuata manutenzione.

Gli interni e gli esterni del piano terra dell'opificio in oggetto sono comunque abbastanza ben conservati, mentre nel piano primo sono evidenti segni di infiltrazioni di acque piovane dalla copertura in vetrocemento con conseguente formazione di muffe negli interni.

CONSISTENZA E SUPERFICIE CONVENZIONALE

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" dove la superficie catastale è data dalla somma delle superfici principali e accessorie ponderate.

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superfici principali che vanno ponderate con un coefficiente pari a "1"
- Superfici degli accessori diretti (ufficio - locali a disposizione del personale) che vanno ponderate con un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.
- Superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, vanno ponderate con un coefficiente pari al 25 per cento qualora non comunicanti e non direttamente accessibili;
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci) che vanno ponderate con un coefficiente pari al 10%. Nel caso specifico viene adottato il coefficiente del 5% in quanto la corte di pertinenza viene utilizzata per circa la metà della superficie ad uso dell'opificio mentre la rimanente permane inutilizzata in quanto caratterizzata da accentuata acclività.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino allo spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato. Come negli schemi di sotto riportati.

N.B. Cautelativamente non vengono computate le superfici che non risultano regolarmente assentite con titolo edilizio. Ovvero quelle al piano primo che costituiscono un vero e proprio corpo aggiunto e le piccole superfetazioni presenti al piano terra. Di conseguenza viene stimata l'area scoperta di sedime dei corpi di fabbrica da demolirsi.

Opificio piano T -1 S1 - F 74 Part 123 sub 505-506-507 Part 327,328,121,2438						
Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza ml	Piano
Sala 1	320	405	1,00	405,00	6,95	T
Sala 3	34	39,6	1,00	39,60	2,96 al controsoffitto	T
Spogliatoi	13	29,3	1,00	29,30	2,96 al controsoffitto	T
Disimpegno 1	7	9,6	1,00	9,60	2,96 al controsoffitto	T
Locali tecnici	70	85	1,00	85,00	2,05	Psi
Aree esterne (Piazzali part 123 sub 506- 507e terreni Part. 327-328- 121)		1817	0,01	18,17		T
Terreno Part 2438		1892	0,01	18,92		T
Totale superficie convenzionale:				605,59	606,00	mq

Opificio superficie convenzionale =606 mq (arrotondato)

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili al momento dei sopralluoghi risultavano liberi ma negli interni vi sono materiali eterogenei in abbandono.

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate- Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione relativi agli immobili in oggetto è stata riscontrata con risposta negativa, Non vi sono quindi Contratti di locazione registrati.

[ALLEGATO -Accesso atti presso **Ag. Entrate - Locazione**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio pertanto non vi sono vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Tuttavia vi sono 'Parti comuni' e dunque sono da considerare eventuali spese di manutenzione.

CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non emergono in atti diritti di livello né di censo relativi agli immobili oggetto di causa.

L'Ufficio tecnico del Comune di Tivoli ha attestato inesistenza Usi civici relativi agli immobili oggetto di causa.



[ALLEGATO - Attestazione Usi Civici]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

La certificazione notarile in atti evidenzia la seguente provenienza:

BENE IMMOBILE N.6 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€; compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ (derivato dalla Particella 121) e compreso il lastrico solare di copertura del subalterno 505; Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1. **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Alla la quota dell'intero della nuda proprietà degli immobili nel Comune di Tivoli al Foglio 74 Particella 123 Sub. 501 (già sub 1) di maggior consistenza (ora divenuto per frazionamento sub 505 e graffati), è pervenuto per Atto di compravendita del 18/06/1998 a rogito Notaio Eugenio Tarsia rep. 35566, Trascritto il

26/06/1998 ai nn. 20374/13563 da

A margine risulta Rettifica n. 6213/4136 del 02/03/1999 Notaio Eugenio Tarsia rep. 36566 del 18/02/1999 per errata indicazione della denominazione.

La nuda proprietà si è consolidata con l'usufrutto, in morte di

- A la quota intera di piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione era pervenuta per titoli ultraventennali.

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- - Proprietà 1/1
- Nuda Proprietà 1/1- - Usufrutto 1/1
- Proprietà 1/1

BENE IMMOBILE N.8- LASTRICO SOLARE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

- A , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili nel Comune di Tivoli al Foglio 74 Particella 123 Sub2 (ora sub 508 e sub 509), insieme a maggior consistenza era pervenuta per successione devoluta per legge, in morte di

al Numero di repertorio
31/281 UFFICIO DEL REGISTRO di Tivoli, trascritta il 08/0112004 ai NN. 673/466 presso la Conservatoria Roma 2.

- A la quota intera di piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione era pervenuta per titoli ultraventennali.

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- - Proprietà 1/1
 - - Proprietà 1/1
- Si segnala:
- **Risulta trascritta in data** **Accettazione tacita dell'eredità**
in morte di **Codice fiscale**
da parte dell'erede sig. da atto Notaio Laurora
Giacomo Sede ROMA del 13/02/2009.
 - Atto di compravendita del 19/03/2009 Numero di repertorio 88552/21190 a rogito Notaio SILVESTRO PAOLO Sede ROMA trascritto il 25/03/2009 nn. 17757/9375, per la quota dell'intero di proprietà degli immobili nel Comune di Tivoli al Foglio 74 Particella 277 Particella 278 insieme a maggior consistenza; a favore: . Risulta inoltre:
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 2003 DEL 15/03/2016 derivante da risoluzione.

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 02/03/2023, da cui sono risultate le seguenti formalità.

BENE IMMOBILE N.6 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€; compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€

(derivato dalla Particella 121) e compreso il lastrico solare di copertura del subalterno 505; Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1. **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 9374 Registro Generale 17756
Pubblico ufficiale SILVESTRO PAOLO Repertorio 88552/21190 del 19/03/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2002 del 15/03/2016 (RISOLUZIONE)
Presenza graffiati
2. TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 5071 Registro Generale 7088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 187 del 17/01/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

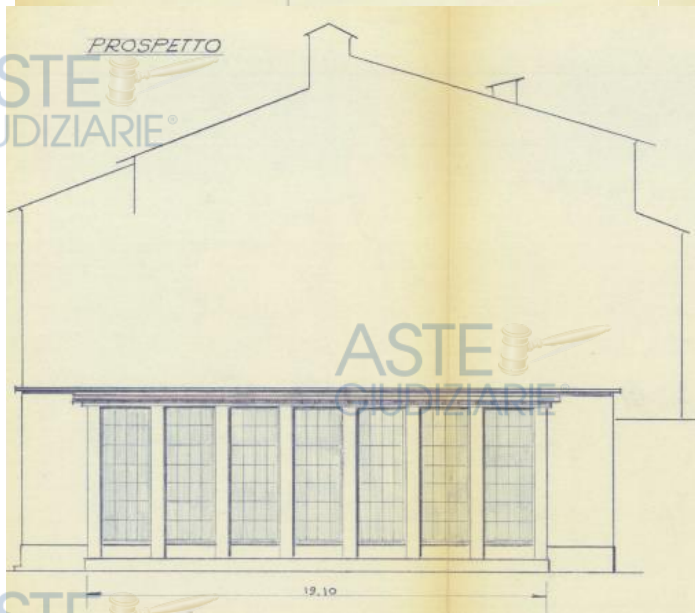
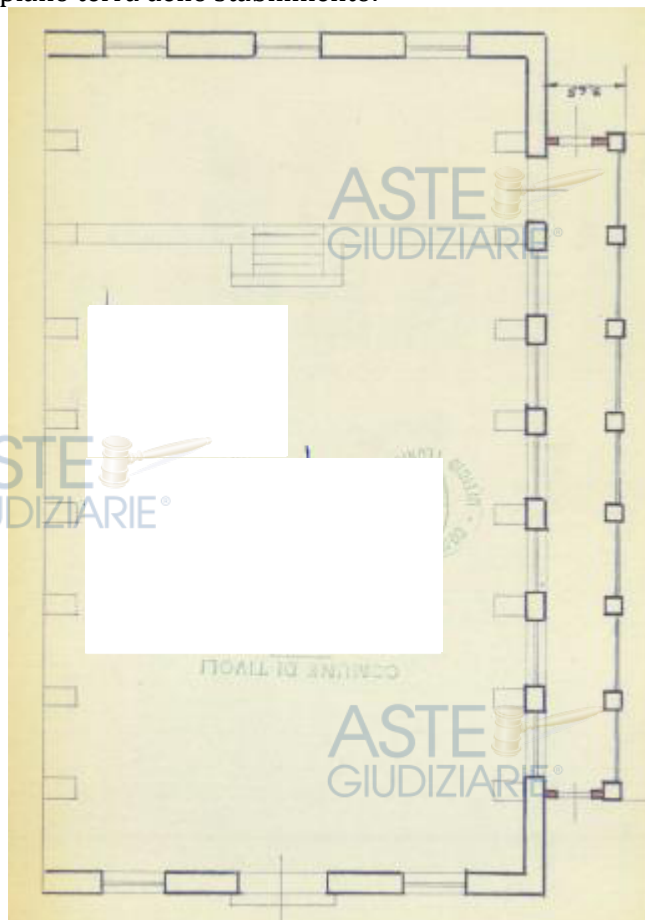
BENE IMMOBILE N.8- LASTRICO SOLARE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 9375 Registro Generale 17757
Pubblico ufficiale SILVESTRO PAOLO Repertorio 88552/21190 del 19/03/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2003 del 15/03/2016 (RISOLUZIONE)
2. TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 5071 Registro Generale 7088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 187 del 17/01/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 494 Registro Generale 4330
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39142 del 20/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1789 del 2003
Immobili attuali
4. ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 698 Registro Generale 5582
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39141 del 20/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1788 del 2003
Immobili attuali

[ALLEGATO - Ispezioni ipotecarie al 02/03/2023]

INQUADRAMENTO URBANISTICO- REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli Atti presso l'**Ufficio tecnico comunale** ha consentito di reperire la Licenza di costruzione 97 del 12/06/1959 per 'Ampliamento stabilimento'; l'elaborato grafico, di sotto in stralcio, riporta il piano terra dello stabilimento.



Nulla è emerso relativamente al piano 1 dell'opificio.

[ALLEGATO - Titoli edilizi]

Non risulta presente alcuna certificazione di agibilità per il fabbricato in argomento.

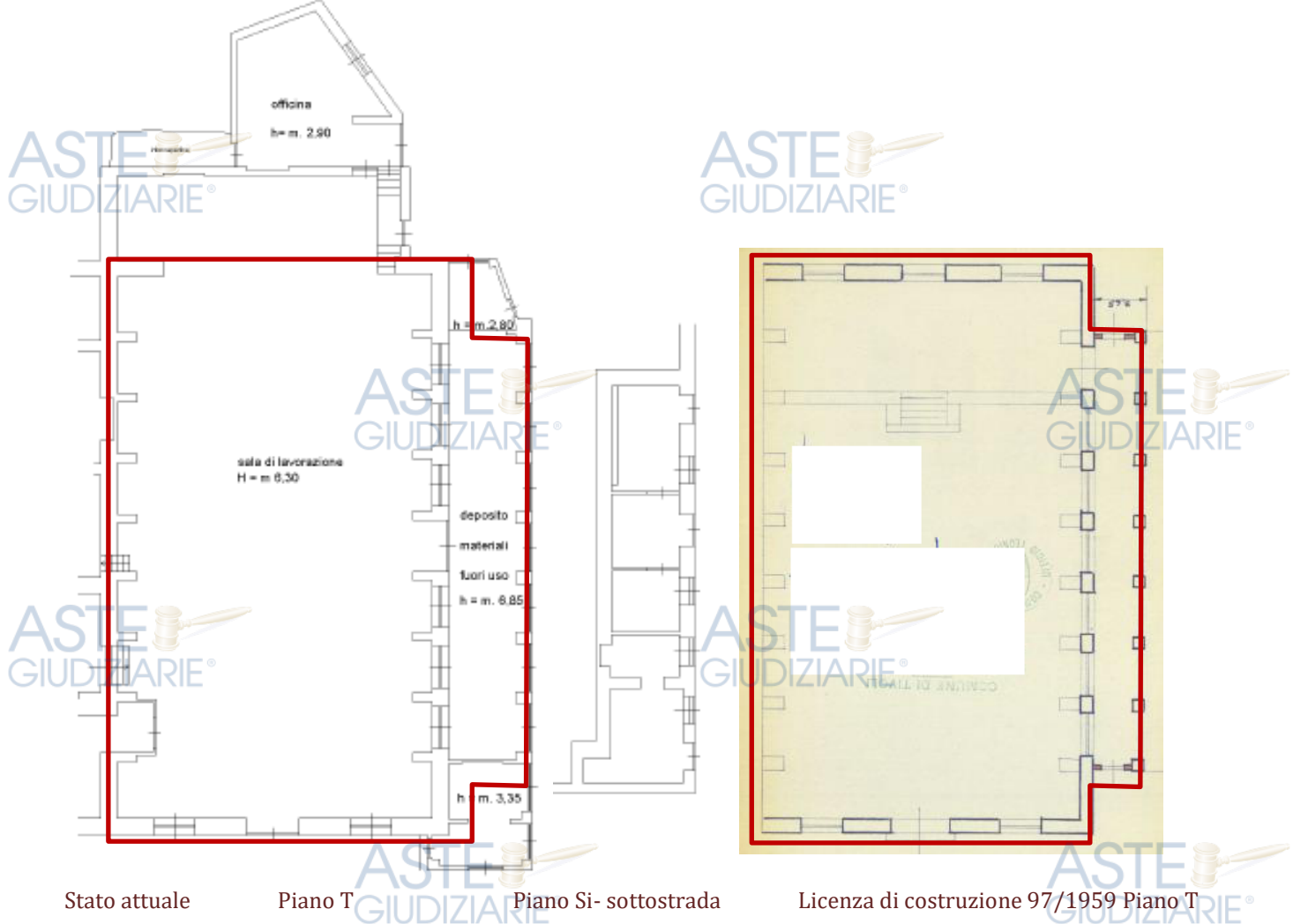
Non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti presenti nel fabbricato.

Non è stato reperito l'Attestato di prestazione energetica.

La Licenza di costruzione 97 del 12/06/1959 per 'Ampliamento stabilimento' apparrebbe aver legittimato il solo piano terra nonché il piano seminterrato (in quanto di fondazione dell'ampliamento predetto). Dal confronto dello stato attuale e quello della Licenza 97/1959, di sotto in stralcio ed in rosso le sagome sovrapposte, appare esservi un ampliamento e modeste superfetazioni. In merito al piano primo non sono stati reperiti titoli autorizzativi o legittimanti.

In fase estimativa cautelativamente sarà stimato un deprezzamento per tenere in conto il costo di eventuali lavori di messa in pristino ovvero delle demolizioni dei corpi e parti aggiunte difformi dai titoli edilizi.

Confronto dello stato attuale e quello della Licenza 97/1959



Dal Certificato di Destinazione urbanistica allegato emerge che i beni sono inquadrati nel PRG vigente in zona G1 a verde privato e vincolata ai sensi del PTPR come segue:

CERTIFICA

che l'area, sita nel Comune di Tivoli, censita in catasto al foglio 74 particelle **123, 327, 328, 190, 472, 473, 279, 277, 278 e 2438**, è classificata, dal PRG vigente, nel seguente modo:

- le particelle **123, 327, 328, 472, 473, 279, 277 e 278**: sottozona G/1 "(verde privato)".
- le particelle **190 e 2438**: parte in sottozona G/1 "(verde privato)" e parte in sottozona G/3 "(verde pubblico attrezzato o sportivo)".

L'area è sottoposta a vincolo **paesaggistico** ai sensi dell'art. 134, primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate da "protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto".

L'area è sottoposta a vincolo **paesaggistico** ai sensi dell'art. 134, primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate parzialmente da "protezione delle aree di interesse archeologico".

L'area è sottoposta a vincolo **idrogeologico** ai sensi del R.D.L. 3267/1923.

Zona dichiarata sismica (2-B) con DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009 e DGR Lazio n. 835 del 03.01.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[ALLEGATO – Certificato Destinazione Urbanistica]

STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- Metodo della capitalizzazione del reddito.

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e quindi detratte le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma** (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2022) - Settore Nord est Tivoli C104:

Complessi attività terziarie industriali - Compravendita = 800 €/mq - Locazione 4,50 €/mq mese,

- **Valori OMI 1° semestre 2022** - Zona: Fascia/zona: Fascia/zona:

Centrale/CENTRO ABITATO Codice zona: B1 - Microzona: 1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Capannoni tipici - Valore di mercato = 550 - 800 €/mq - Valori locazione 3,0 - 4,5 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

LOTTO D/4

Il mercato dei fabbricati a destinazione produttiva è ricco di proposte di compravendita e locazione di strutture per attività produttive, artigianali e commerciali anche di insediamenti industriali di recente costruzione a cui non fa da contraltare una domanda forte; in generale detti fabbricati necessitano di caratteristiche di vicinanza al casello autostradale o nei pressi di viabilità primaria e di disponibilità di ampi spazi di sosta e manovra che ne favoriscano la logistica rendendoli più appetibili rispetto al complesso immobiliare in oggetto.

Per quanto appurato e considerato che le quotazioni OMI e quelle del BIR fanno riferimento ad uno stato manutentivo medio mentre quello dell'edificio in oggetto è in stato di inattività, considerata l'obsolescenza generale del complesso, l'uso promiscuo del compendio, la presenza di un unico accesso carrabile e spazi di manovra e sosta ridotti, considerate le caratteristiche dell'infrastruttura viaria non idonea all'uso rendendone difficoltosa la logistica; infine considerata la collocazione in zona urbana a vocazione prettamente residenziale che ne riducono la possibilità di utilizzo, riconoscendone tuttavia l'unicità del sito, si è ritenuto congruo per l'opificio in oggetto utilizzare un valore pari a 700,00 € per la compravendita e 4,00€/mq/mese per la locazione.

Applicando i valori suddetti alle superfici lorde convenzionali (ragguagliate secondo D.P.R. n. 138/98 nel paragrafo relativo alla consistenza) si avranno i valori ordinari che seguono.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario opificio V_{Ocd6-8} = 700,00€/mq x 606 mq = € 424.200,00

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione variabile da 4,0%; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali (stimate pari al 35 %) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfritto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: **Valore ordinario opificio V_{OCR6}**

Canone mensile anticipato CM = SL* valore unitario = 606 mq * 4,00 €/mq = € 2.424,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 * € 2.424,00*(1-0.35) = € 18.907,20

Valore ordinario opificio V_{OCR6-8} = € 18.907,20/0,04= € 472.680,00

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore delle unità immobiliari:

V_{6-8} opificio= $V_{Ocd6-8} + V_{OCR6-8}/2 = (€ 424.200,00 + € 472.680,00)/2 = € 448.440,00$

RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI E PER ONERI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI

Nel conferire l'incarico il G.E. ha disposto che, oltre al prezzo finale, venga indicato un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati come di seguito:

V_{6-8} opificio ridotto= € 448.440,00*90%= € 403.596,00

DEPREZZAMENTO PER LAVORI EDILI DI RIPRISTINO ALLA CONFORMITA' EDILIZIA

Si ritiene congrua un detrazione pari a 60.000,00€ per lavori di demolizione dei corpi aggiunti di rilevante consistenza al piano primo e delle altre superfetazioni al piano terra.

Altresì nel computo delle superfici vendibili è stata stimata l'area scoperta di sedime dei corpi di fabbrica da demolirsi.

V6-8 appartamento e sottotetto ridotto-deprezzato per messa in pristino

= € 403.596,00-€60.000,00= **€ 343.600,00**

LOTTO D- Prezzo base d'asta: € 343.600,00

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.

Palestrina, li 10/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato - Catastali
- ✓ Allegati - Fotografici
- ✓ Allegato - Planimetrie Opificio Foglio 74 Part.123 sub 505 e graffiati
- ✓ Allegato - Atti di donazione 1948-1945 -Provenienza
- ✓ Allegato -Denuncia di successione in morte di -Provenienza
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/03/2023
- ✓ Allegato -Accesso agli Atti Ufficio Registro- Locazione
- ✓ Allegato -Atto d'obbligo rep.17184-1982
- ✓ Allegato - Attestazione Usi civici
- ✓ Allegato - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari