

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto nominato - Arch. Ceci Gabriella

Giudice Marco Piovano

R.G.E.I. 187/2015 - ESECUZIONE IMMOBILIARE

PARTE CREDITRICE: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

PARTE DEBITRICE:

R.G. 358/2022 - DIVISIONE GIUDIZIALE

ATTORE PRINCIPALE: **SIENA NPL 2018 S.R.L**

CONVENUTO PRINCIPALE:

**LOTTO F/6**

**BENE IMMOBILE N.9** - TERRENO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 – Particella 277, PROPRIETÀ 1/8 pro indiviso

**BENE IMMOBILE N.10** - TERRENO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 – Particella 278, PROPRIETÀ 1/8 pro indiviso

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.it](mailto:massimo.mannocchi@realpec.it)

c/o Avv. David Conti - [david.conti@pecavvocatitivoli.it](mailto:david.conti@pecavvocatitivoli.it)

[esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it](mailto:esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it)

CUSTODE GIUDIZIARIO -RGEI 187/2015:Avv.Marco Marchionni-[marco.marchionni@pecavvoatitivoli.it](mailto:marco.marchionni@pecavvoatitivoli.it)

CURATORE FALLIMENTO 21/2012: Dott.ssa Paola Saioni –[p.saioni@sicurezza postale.it](mailto:p.saioni@sicurezza postale.it)

LEGALE DEL FALLIMENTO 21/2012: Avv.Annamaria Vetere - [annamariavetere@ordineavvocatiroma.org](mailto:annamariavetere@ordineavvocatiroma.org)



## SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa .....	1
<b>LOTTO F/6</b> .....	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
<b>FORMAZIONE DEI LOTTI</b> .....	12
Lotto A/1 .....	12
Lotto B/2 .....	12
Lotto C/3 .....	12
Lotto D/4 .....	12
Lotto E/5 .....	13
Lotto F/6 .....	13
Lotto F/6 .....	14
Confini .....	14
<b>BENE IMMOBILE N.9 - Terreno in catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 – Particella 277, Oliveto,</b> <b>Classe 3, Consistenza 9 Are 60 Ca (960 Mq), Reddito Dominicale 3,22€ e Reddito Agrario 0,99€.....</b>	15
<b>BENE IMMOBILE N.10 - Terreno in catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 – Particella 278,</b> <b>Seminativo Arborato, Classe 3, Consistenza 16 Are 40 Ca (1640 Mq), Reddito Dominicale 5,93 € e</b> <b>Reddito Agrario 5,08€.....</b>	15
Descrizione e Caratteristiche prevalenti .....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	18
Consistenza e superficie convenzionale vendibile .....	18
Censo, livello, usi civici .....	18
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stato di occupazione .....	18
Provenienze ultraventennali dei beni .....	19
Inquadramento urbanistico- Regolarità edilizia .....	19
Stima .....	20

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

2 di 21

## INCARICO

La sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC [architettocecigabriella@pec.it](mailto: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.



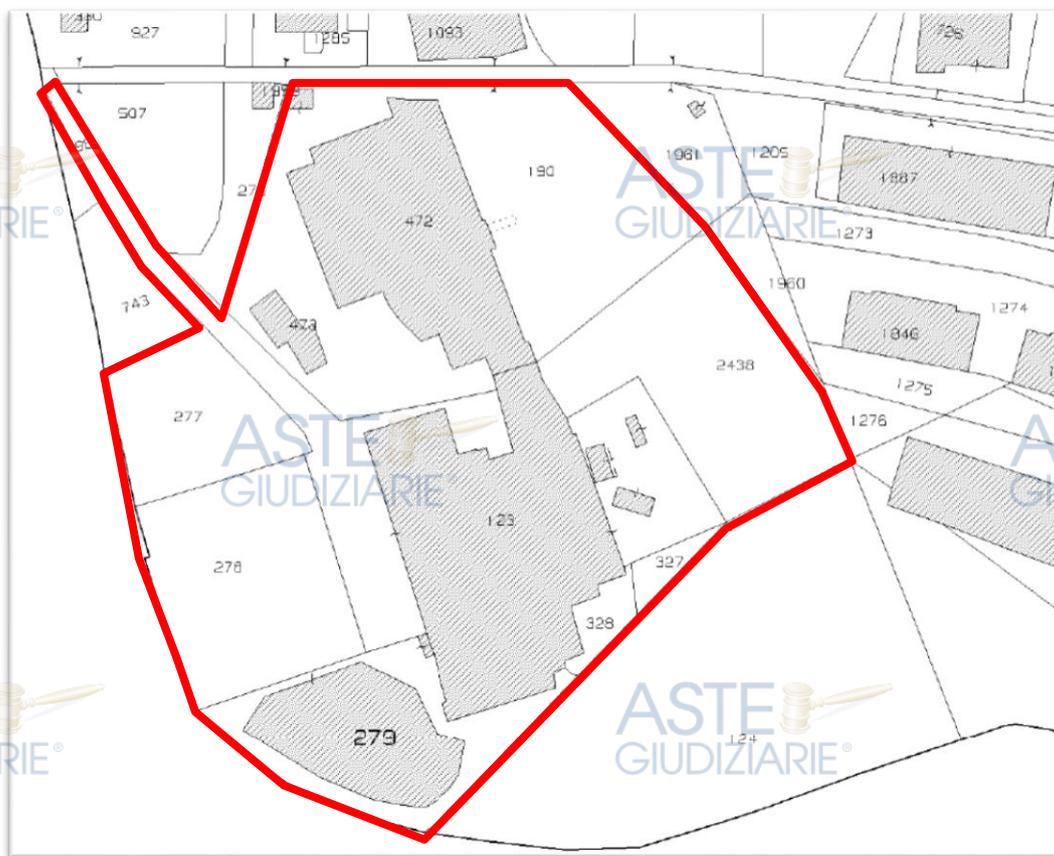
Presa fotografica aerea del complesso immobiliare



# 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/guardiana 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.IIa 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 ad uso magazzino accessorio 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 Redito 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 Redito 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



- 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 Redito 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.



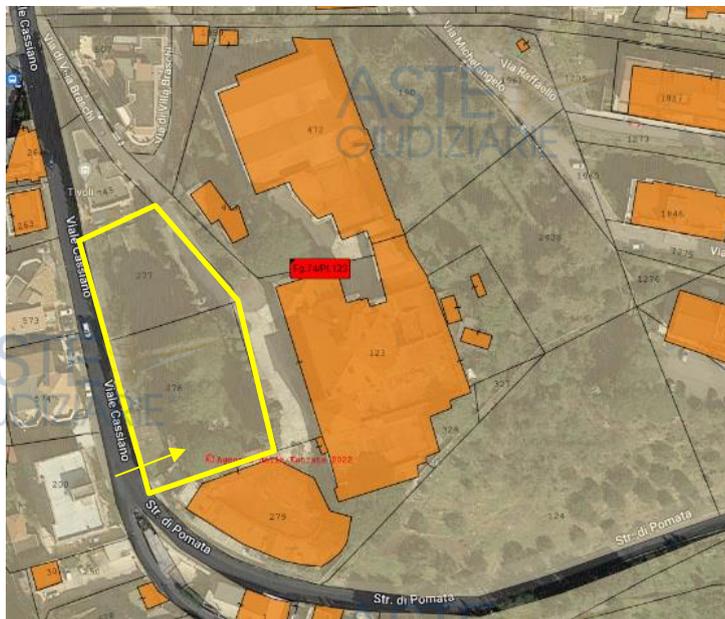
8 di 21



## PARTI E BENI COMUNI, VINCOLI E SERVITÙ

### PARTI E BENI COMUNI

- 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**; tali aree sono individuate in **catasto terreni al Foglio 74 Particella 277 e Particella 278** e sono in uso comune, così come l'accesso pedonale **a tutte le unità immobiliari del complesso**. Come nelle immagini di sotto.



### SERVITÙ

Si rilevano delle servitù di passaggio di fatto, nelle aree esterne, in quanto le singole porzioni immobiliari risulterebbero altrimenti intercluse.

In merito si evidenzia quanto segue.

- 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**.

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.



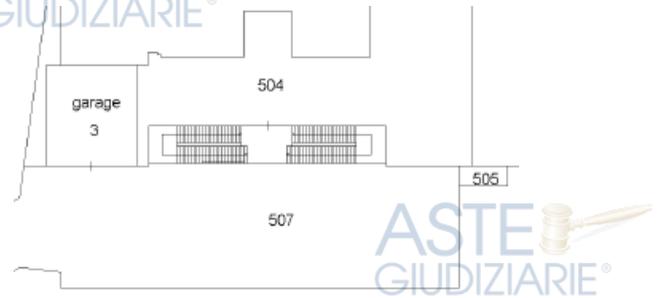
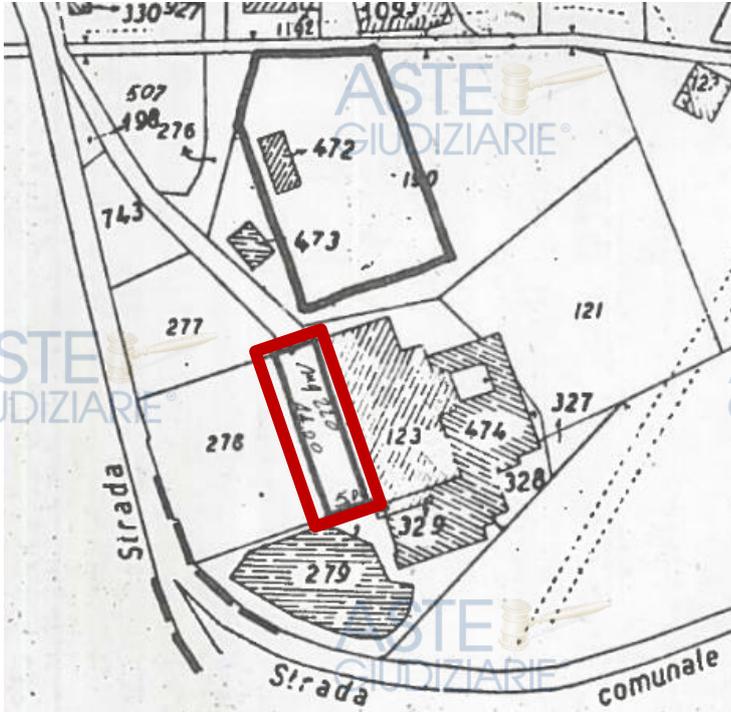
- Vi sono inoltre da considerare le servitù per servizi a rete quali reti idriche e fognature, cavidotti elettrici, per approvvigionamento energetico quale ad esempio gas o altri che attualmente sono condivisi.

**N.B.** Per quanto evidenziato e per altre situazioni qui non espressamente citate bisognerà considerare la servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni; nonché servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, infine servitù per il passaggio di reti tecnologiche di servizio. Tali servitù, così come di fatto già in essere, vanno considerate a favore e contro tutti i beni del compendio.



## VINCOLI

- Con Atto d'Obbligo Rep. 17134 Racc. 638 del 21/05/1982, allegato alla Concessione n.67/82 relativa alla costruzione del Bene immobile n.3 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 503 (già sub 502) graffate, è stato vincolato irrevocabilmente e definitivamente ad uso parcheggio a servizio del fabbricato una parte del terreno pari ad una superficie di 220 mq, individuata nell'atto con l'Allegato A, di sotto in stralcio e meglio in allegato; l'area corrisponde all'odierno subalterno 507 al Foglio 74 Particella 123. Come nelle immagini che seguono.



Con lo stesso Atto è stata vincolata, all'erigendo fabbricato di cui alla Concessione predetta, l'area riferibile all'intero compendio di cui alle Particelle 121,123,190,277, 278-279-327-328-329-472-473-474.

**N.B.** Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico catastale datato 08/09/2008, di sotto in stralcio e meglio in allegato, il subalterno 507 viene individuato quale parcheggio esclusivo del subalterno 505 della particella 123 nonostante il vincolo trascritto.

Comune	TIVOLI	Sezione	Foglio 74	Particella 123	Tipo mappale	del:
Sub 3	VIA VILLA BRASCHI	n° civ 147	Piani T	Scala	Int.	DESCRIZIONE
503	VIA VILLA BRASCHI		T-1 2			GARAGE BENE COMUNE NON CENSIBILE ATRIO, SCALA AI SUB 504 E 508
504	VIA VILLA BRASCHI	143	T-1			TIPOGRAFIA
505	VIA VILLA BRASCHI	143	T-1 S1			TIPOGRAFIA
506	VIA VILLA BRASCHI	143	T			AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DEL SUB. 505
507	VIA VILLA BRASCHI	143	T			STRADA DI ACCESSO E PARCHEGGIO ESCLUSIVO AL SUB. 505
508	VIA VILLA BRASCHI	143	2			ABITAZIONE
509	VIA VILLA BRASCHI	143	2			TERRAZZO

[Allegato - Atto d'Obbligo Rep. 17134 Racc. 638 del 21/05/1982]

Stante quanto premesso i beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno i Lotti di seguito evidenziati:

## 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/GUARDIANA 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 F/6

## 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.



## CONFINI

**BENE IMMOBILE N.9 - Il TERRENO** al Foglio 74 – Particella 277 confina con particelle 743 e 278 del foglio 74 con area scoperta al sub 507 della particella 123 foglio 74, con viale Cassiano.

**BENE IMMOBILE N.10 - Il TERRENO** al Foglio 74 – Particella 278 confina con particella 277, con area scoperta al sub 507 della particella 123, con opificio alla Particella 279 tutti del foglio 74, con viale Cassiano.

**BENE IMMOBILE N.9** - Terreno in 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 in 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€.

### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le aree esterne afferenti alle particelle catastali 277 e 278 sono mantenute in parte a verde con zone a prato e alberature varie tra cui abeti, olivi, alberi da frutto ed in parte pavimentate in travertino, dove sono collocate statue, fontane, panchine e pergole di ombreggiatura.

Sulla particella 278 è presente un accesso pedonale al complesso da viale Cassiano snc ed attraverso di esso si transita su di una scala esterna che conduce fino al piazzale antistante l'edificio principale individuato con il subalterno 507 della Particella 123. L'accesso pedonale è in uso comune a tutto il complesso.

### DATI CATASTALI

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

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
	74	277		Uliveto	3	960 mq	3,22 €	0,99 €

Catasto terreni (CT)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
	74	278		Semin- arbor	3	1640 mq	5,93 €	5,08 €

### Intestari catastali:

- Proprietà 1/1

### Corrispondenza catastale

I terreni risultano univocamente individuati in catasto.

A seguito della annotazione a trascrizione n. 2003 del 15/03/2016 derivante da risoluzione dell'ATTO di COMPRAVENDITA a rogito Notaio SILVESTRO PAOLO Repertorio 88552/21190 del 19/03/2009 - TRASCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 9375 - Registro Generale 17757 l'intestazione non è stata volturata in favore di permane a

### Storia catastale

Il fabbricato principale ed i terreni risultano 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.

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

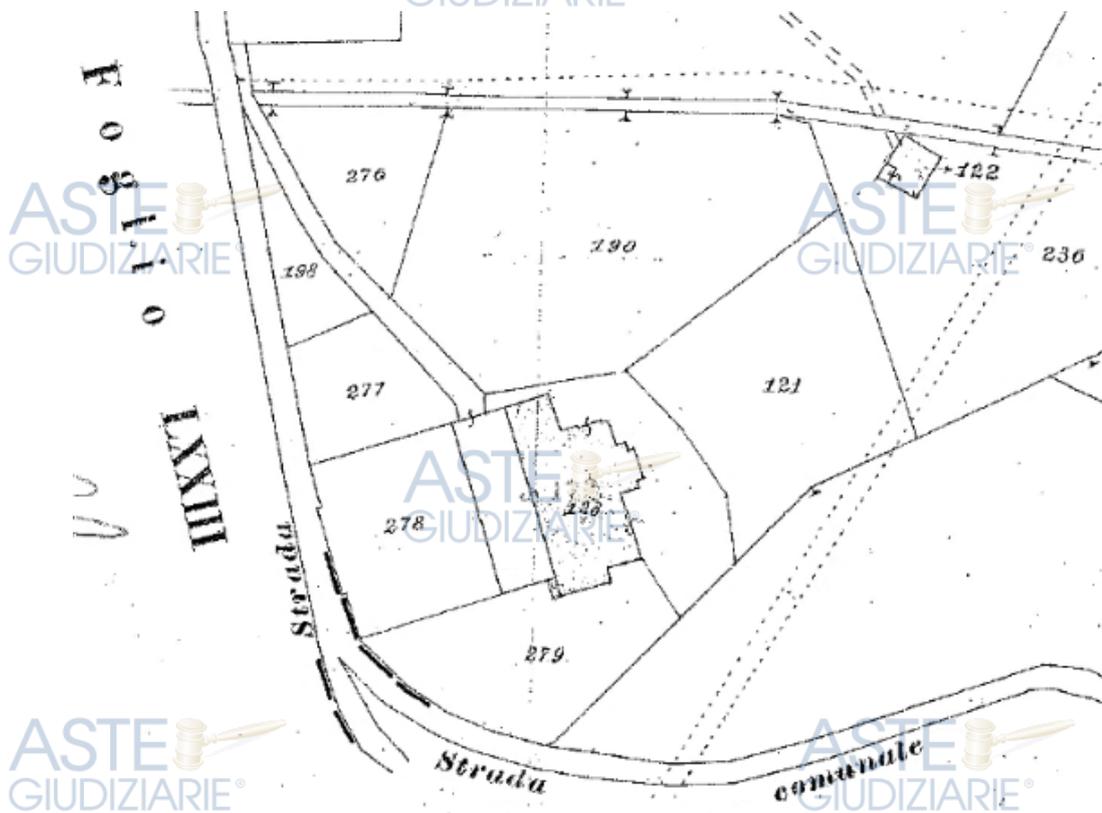
Dall'osservazione delle mappe appare che l'originaria particella 190 viene frazionata e ridotta in favore delle Particelle 472 e 473 e 1961. L'originaria Particella 121 appare frazionata e ridotta in favore della Particella 327 e della Particella 1960; successivamente la particella 121 è stata in parte 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.

I terreni Part 278-277 risultano invariati dall'impianto meccanografico del 01/09/1978 ad oggi.

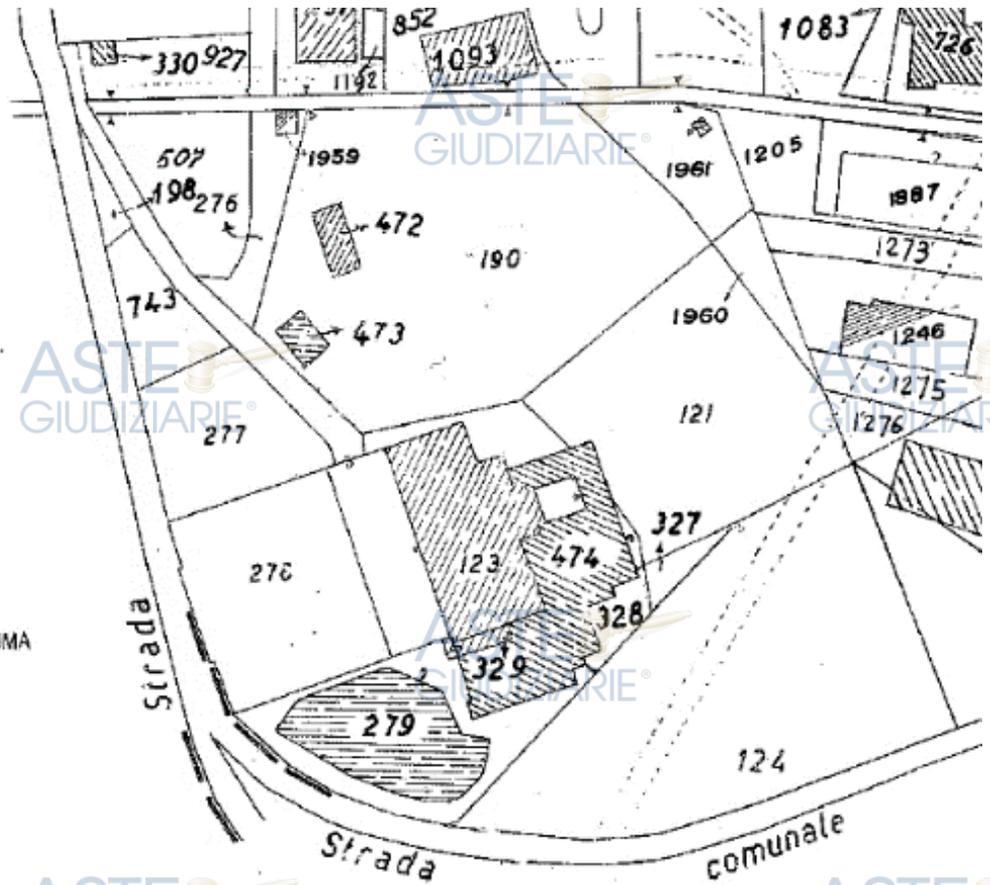


Catasto rustico ante 1939



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 F/6 - Catastali]



## STATO CONSERVATIVO

Il compendio nel suo complesso non gode di buono stato conservativo in quanto gli opifici non sono più in attività.

La vegetazione è in buono stato e gli olivi appaiono produttivi mentre gli arredi da esterno non vengono mantenuti.

## CONSISTENZA E SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq
Terreno al Foglio 74 Part.277	960	960
Terreno al Foglio 74 Part.278	1640	1640

Terreni superficie vendibile = 2.600 mq

## 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.

**ASTE GIUDIZIARIE® ATTESTA**

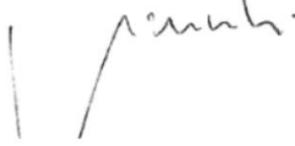
che, sulla base dell'istruttoria demaniale sopra richiamata, il terreno censito in catasto al foglio 74 particelle **123, 327, 328, 190, 472, 473, 279, 277, 278 e 2438**, risulta essere **libero da ogni gravame di uso civico** e non appartiene né al demanio collettivo né risulta di proprietà privata gravata da diritti di uso civico.

Tivoli, 22 agosto 2022

RP



Il Dirigente Settore VI Urbanistica  
Arch. Vincenzo Maia



[ALLEGATO - Attestazione Usi Civici]

## 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.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili al momento dei sopralluoghi risultavano utilizzati dalla famiglia proprietaria.

Sono presenti materiali eterogenei in abbandono sulle aree in oggetto.

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]

## PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

La certificazione notarile in atti evidenzia la seguente provenienza:

**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€.

- A \_\_\_\_\_, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili nel Comune di Tivoli al Foglio 74 Particella 123 Sub. 2 (ora divenuto sub 508), Particella 123 Sub. 3, Particella 278 era pervenuta per successione devoluta per legge, in morte di

al Numero di repertorio

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.

**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€ -

- Gli immobili sono pervenuti al sig. \_\_\_\_\_ in quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile nel Comune di Tivoli al Foglio 74 Particella 277 per successione devoluta per legge, in morte di \_\_\_\_\_, deceduto il \_\_\_\_\_

La successione risulta registrata il \_\_\_\_\_ trascritta il \_\_\_\_\_ presso la Conservatoria Roma 2.

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

Si segnala:

- **Risulta trascritta in data**  
**in morte di**

\_\_\_\_\_ da parte dell'erede sig.  
Giacomo Sede ROMA del 13/02/2009.

**Accettazione tacita dell'eredità**

nascente da atto Notaio Laurora

Si segnala:

- 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.

**Per quanto sopra i passaggi risultano essere:**

• \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1

• \_\_\_\_\_ - Proprietà 1/1

## INQUADRAMENTO URBANISTICO- REGOLARITÀ EDILIZIA

Con Atto d'Obbligo Rep. 17134 Racc. 638 del 21/05/1982, è stata vincolata l'area riferibile all'intero compendio di cui alle Particelle 121,123,190,277, 278-279-327-328-329-472-473-474; detto Atto è allegato alla Concessione n.67/82 relativa alla costruzione del Bene immobile n.3 del compendio ovvero

l'OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 503 graffate (già sub 502) pertanto **i due terreni sono inedificabili ed inediticati.**

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 03.011.2009 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 il metodo comparativo diretto.

### 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.

### LOTTO F/6

Considerate le quotazioni immobiliari medie per la zona e la destinazione urbanistica a verde privato; considerate inoltre le caratteristiche dei terreni in oggetto ovvero la buona superficie disponibile, la presenza di alberi ad alto fusto nonché di ulivi, la qualità degli arredi esterni, i caratteri di rappresentanza degli immobili del complesso in posizione del centro cittadino, la vicinanza a servizi di primaria importanza, la buona panoramicità, la presenza di elementi architettonici di interesse storico. Tutti elementi che possono far aumentare il valore degli immobili a cui questi possono diventare pertinentziali si è ritenuto congruo per i terreni in oggetto attribuire un valore a corpo come di seguito specificato.

### VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

**Valore ordinario terreni aree esterne-corti urbane  $V_{Ocd9-10} = 45.000,00€$**

**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.

**V9-10 terreni ridotto = € 45.000,00\*90%=€ 40.500,00**

***LOTTO F/6 - Prezzo base d'asta: € 40.500,00***

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 - Atti di donazione 1948-1945 -Provenienza
- ✓ Allegato -Denuncia di successione in morte di
- ✓ 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