

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto nominato - Arch. Ceci Gabriella

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice Marco PiovanoASTE
GIUDIZIARIE®**R.G.E.I. 187/2015 - ESECUZIONE IMMOBILIARE**PARTE CREDITRICE: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

PARTE DEBITRICE:

ASTE
GIUDIZIARIE®**R.G. 358/2022 - DIVISIONE GIUDIZIALE**ASTE
GIUDIZIARIE®ATTORE PRINCIPALE: **SIENA NPL 2018 S.R.L**

CONVENUTO PRINCIPALE:

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO E/5ASTE
GIUDIZIARIE®**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.

◆
◆
SIENA NPL 2018 S.R.L. c/o Avv. Mannocchi Massimo – massimo.mannocchi@realpec.it, c/o Avv. David Conti - david.conti@pecavvocatitivoli.itesecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.itCUSTODE GIUDIZIARIO -RGEI 187/2015:Avv.Marco Marchionni-marco.marchionni@pecavvoatitivoli.itCURATORE FALLIMENTO 21/2012: Dott.ssa Paola Saioni – p.saioni@sicurezza postale.itLEGALE DEL FALLIMENTO 21/2012: Avv.Annamaria Vetere - annamariavetere@ordineavvocatiroma.orgASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1 di 35



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
LOTTO E/5	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	12
Lotto A/1.....	12
Lotto B/2.....	12
Lotto C/3.....	12
Lotto D/4	13
Lotto E/5.....	13
Lotto F/6.....	13
Lotto E/5.....	14
Confini.....	14
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Planimetrie allo stato attuale	16
Dati Catastali	19
Stato conservativo	24
Consistenza e superficie convenzionale	24
Censo, livello, usi civici.....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze ultraventennali dei beni.....	26
Formalità - Ispezioni ipotecarie	27
Inquadramento urbanistico- Regolarità edilizia.....	28
Stima.....	33
Lotto E/5.....	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.



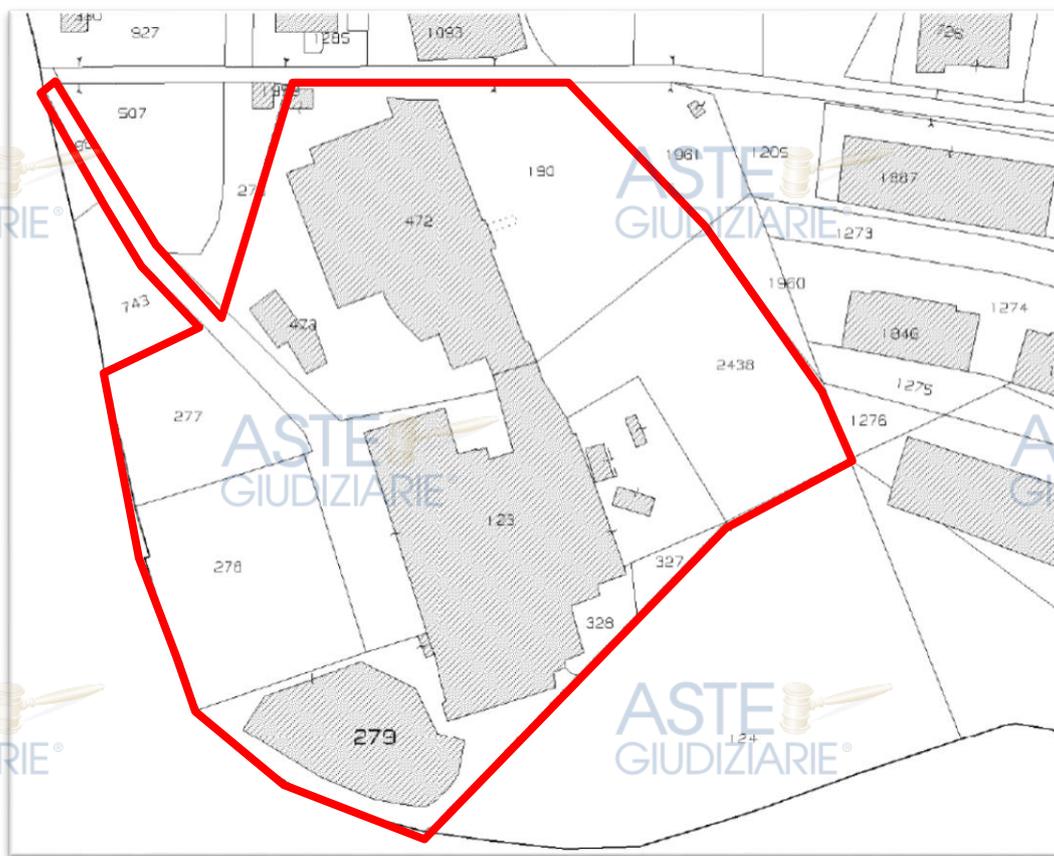
Presa fotografica aerea del complesso immobiliare



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.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 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

- 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.

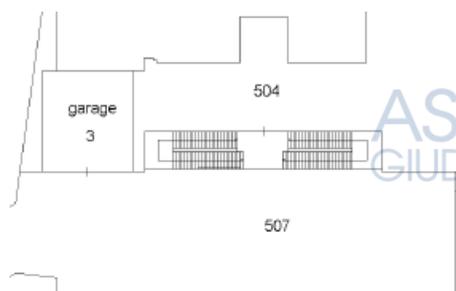
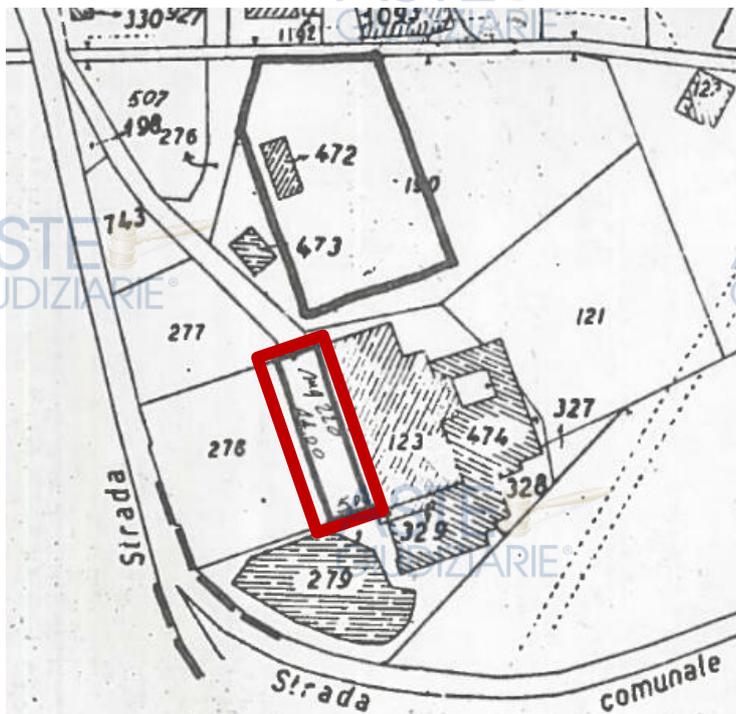
Compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ in quanto derivato dalla Particella 121.

- **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.



PARTI E BENI COMUNI, VINCOLI E SERVITÙ

- 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		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TIVOLI			74	123			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
3	VIA VILLA BRASCHI	147	T			GARAGE	
503	VIA VILLA BRASCHI		T-1 2			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]

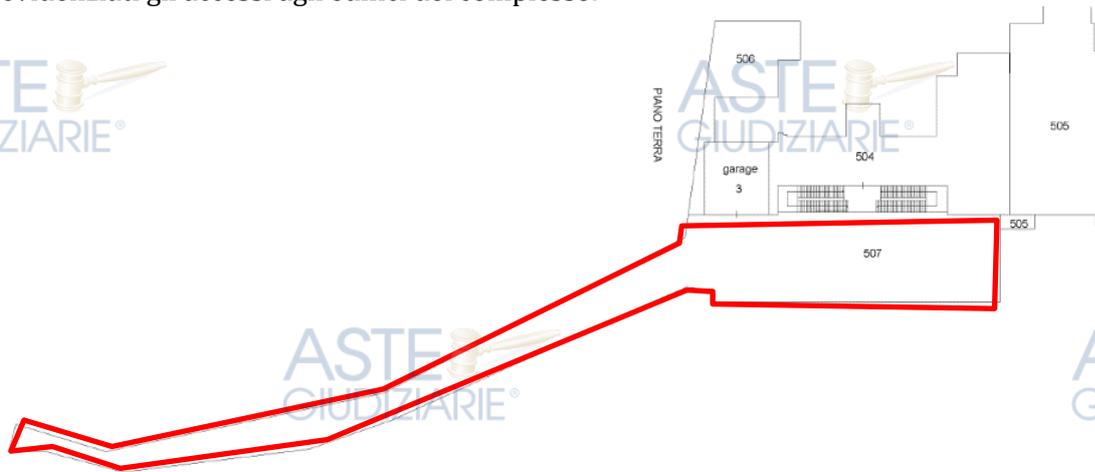
SERVITÙ

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.

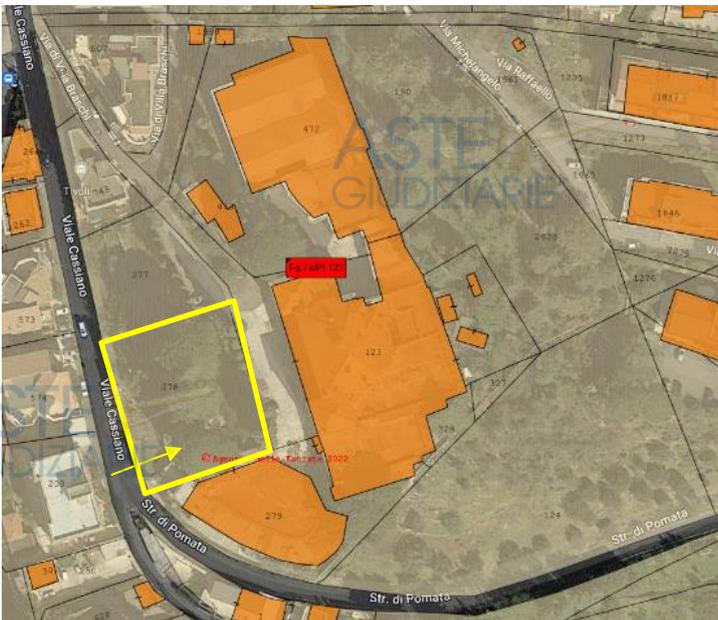
In merito si evidenzia quanto segue.

- 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**.

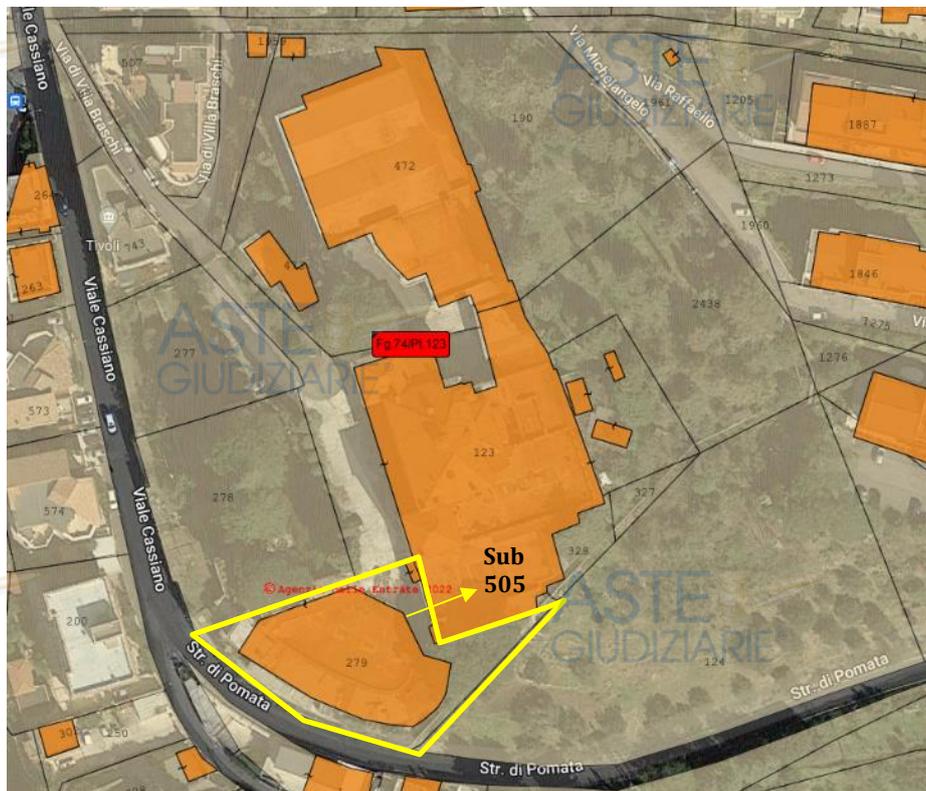
Si guardino le immagini di sotto, dove sono sovrapposti i catastali con la foto aerea, e dove sono evidenziati gli accessi agli edifici del complesso.



- **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.**



- **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**, (graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328, Particella 2438- cat. D/1), **nonché servitù di fatto per manutenzione delle facciate** che peraltro prospettano su detto piazzale. Come nell'immagine di sotto.**



- 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 sugli stessi 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.

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 piano2- **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 E/5

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.



CONFINI

BENE IMMOBILE N.7 – L'OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 – Particella 279- cat. D/1, confina con l'opificio al subalterno 505 graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 2438, Particella 327, Particella 328 ; confina inoltre con terreno alla Particella 278, con terreno alla Particella 124, con via Cassiano.

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**

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 fabbricato destinato ad uso produttivo-opificio realizzato su zona collinare utilizzando l'acclività del pendio, si estende infatti su di un piano terra di copertura con annessa palazzina a uffici e 2 seminterrati collegati da scale interne ed esterne; ha conformazione curvilinea che asseconda il profilo naturale della zona.

La proprietà è accessibile dalla Via di Villa Braschi con accesso carrabile o dalla via Cassiano con accesso pedonale esclusivo.

Il piano terra è costituito dalla copertura a terrazzo praticabile del fabbricato, che ospita anche un corpo di fabbrica ad uso uffici con servizi completo di un piano seminterrato ad uso magazzino/archivio; altezza utile degli uffici è di 2,70 ml, mentre quella del piano seminterrato è di circa 2,00 ml.

Al piano seminterrato 1 si trova una ampia sala di lavorazione ed altri ambienti di servizio, tra i quali spogliatoi, wc e locali tecnici; altezza utile della sala lavorazione è di 5,05 ml, con una zona ribassata a 3,30 ml e locali di servizio di altezza pari a circa 2,00 ml.

Il piano seminterrato 2 ospita locali destinati a deposito/magazzino, la cui altezza utile è di circa 3,10 ml con un ambiente interrato di altezza pari a 2,00 ml.

Vi sono inoltre n.3 locali al piano 3 seminterrato utilizzati a deposito di altezza pari a 2,00 ml.

In copertura si trova anche un montacarichi

Vi sono inoltre aree esterne della corte.

Gli ambienti sono ben aeroilluminati da ampie finestrate e da copertura in vetrocemento.

CARATTERI TECNOLOGICI PRINCIPALI

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

Il basamento del fabbricato è rivestito in pietra naturale, le zone in elevazione sono rifinite in intonaco, le finestre hanno cornici in travertino, vi sono inoltre fasce marcapiano.

I grandi corpi finestrati sono in metallo a vetro singolo, prive di oscuramento, pavimentazioni in battuto di cemento, murature in elevazione intonacate e tinteggiate. La copertura è piana a terrazzo con parapetti metallici.

Negli uffici la pavimentazione è in graniglia di marmo, le murature in elevazione sono intonacate e tinteggiate all'interno ed all'esterno, le finestre e le porte sono in legno.

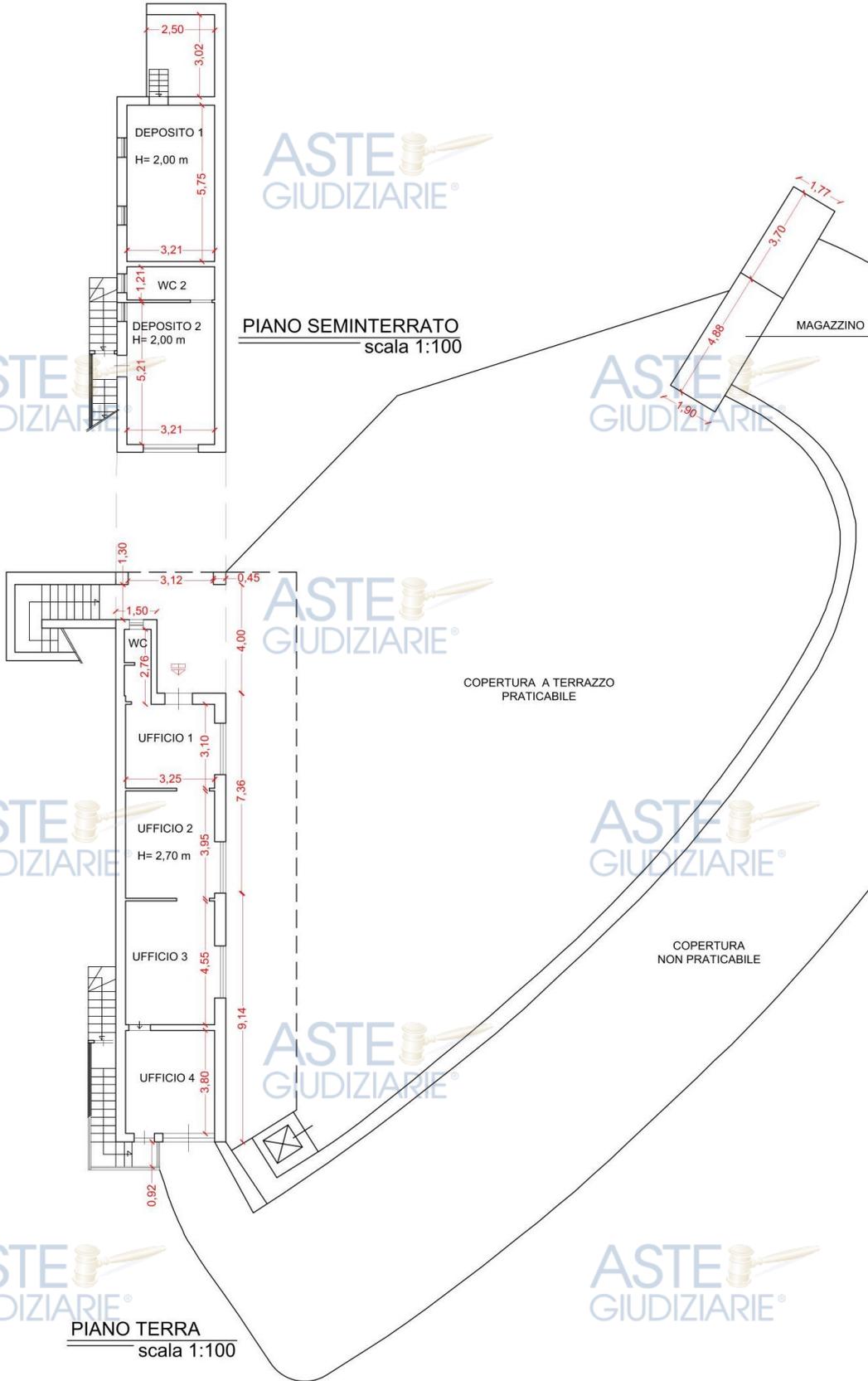
E' presente nella zona la rete elettrica, idrica, smaltimento dei reflui e gas comunali.

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

Per la presenza di livelli raccordati da scale interne ed esterne il fabbricato presenta barriere architettoniche. Vi è un montacarichi.

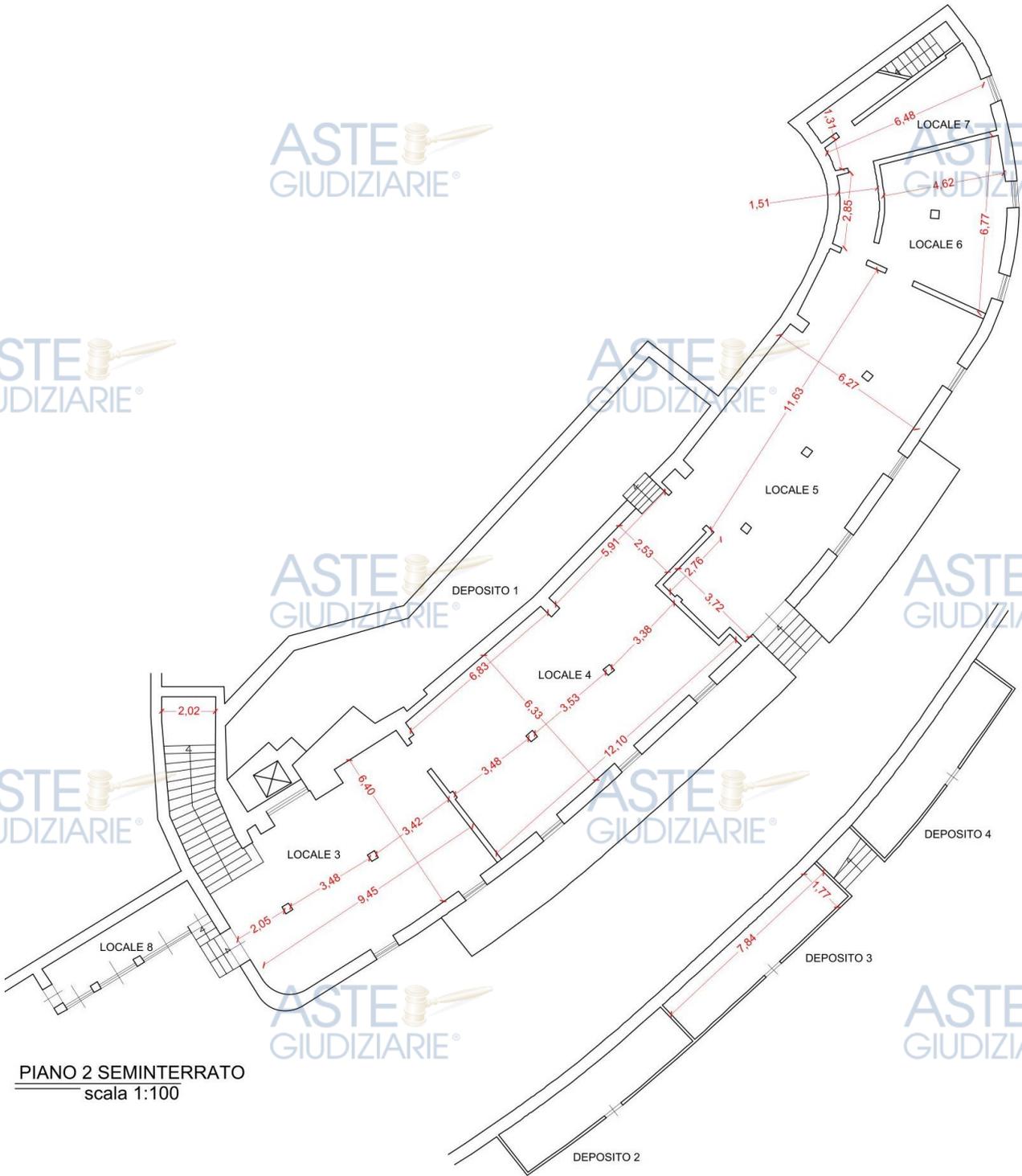
[ALLEGATI - Fotografici]

PLANIMETRIE ALLO STATO ATTUALE



Firmato Da: CECI GABRIELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15758bf3f71ffe64fae30e17589ca3d1





PIANO 2 SEMINTERRATO
scala 1:100

PIANO 3 SEMINTERRATO
scala 1:100



DATI CATASTALI

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

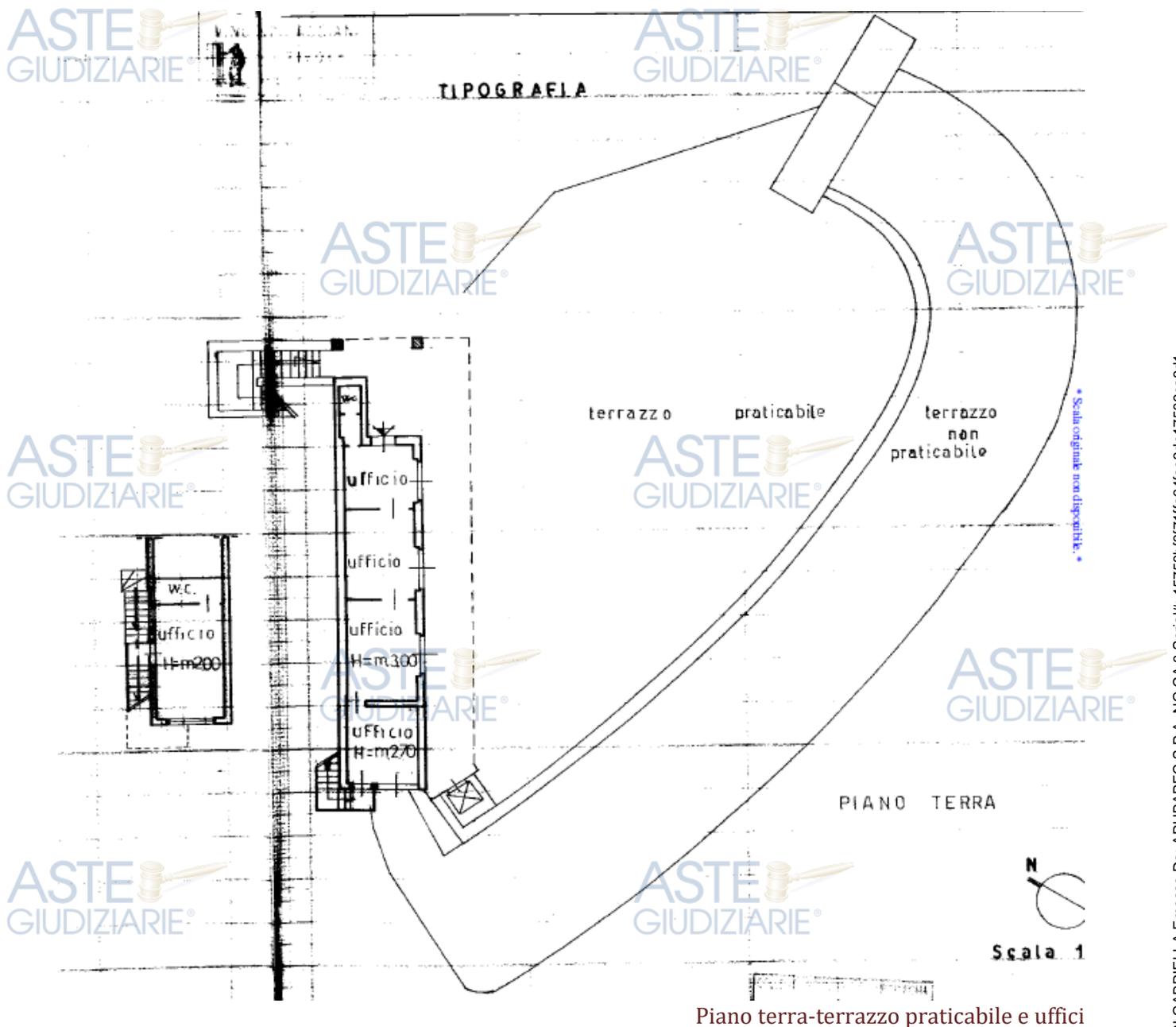
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	74	279			D1				8.883,06€	T-S1-S2-S3	

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

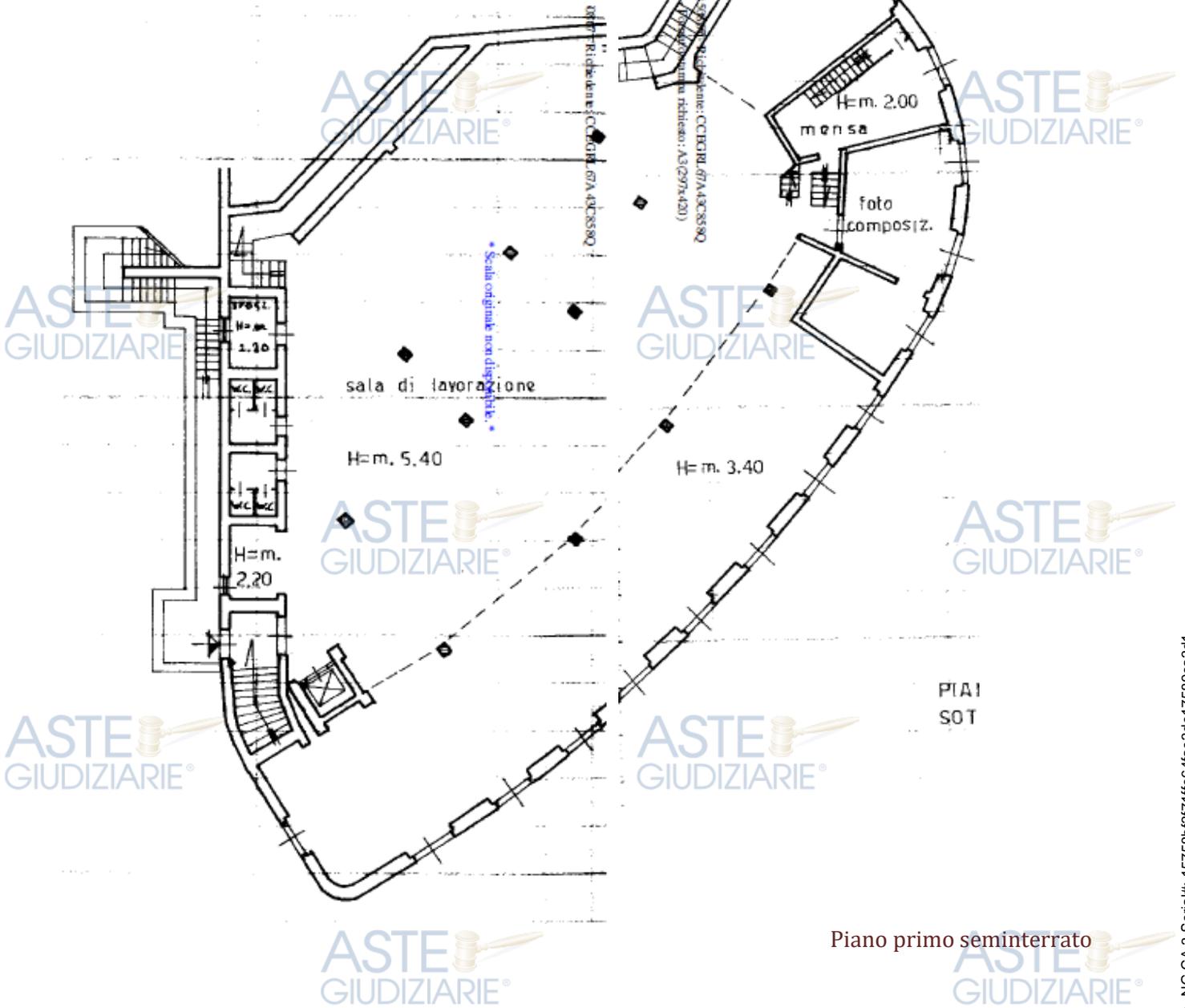
Intestatari catastali:

- Diritto Proprietà 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.:

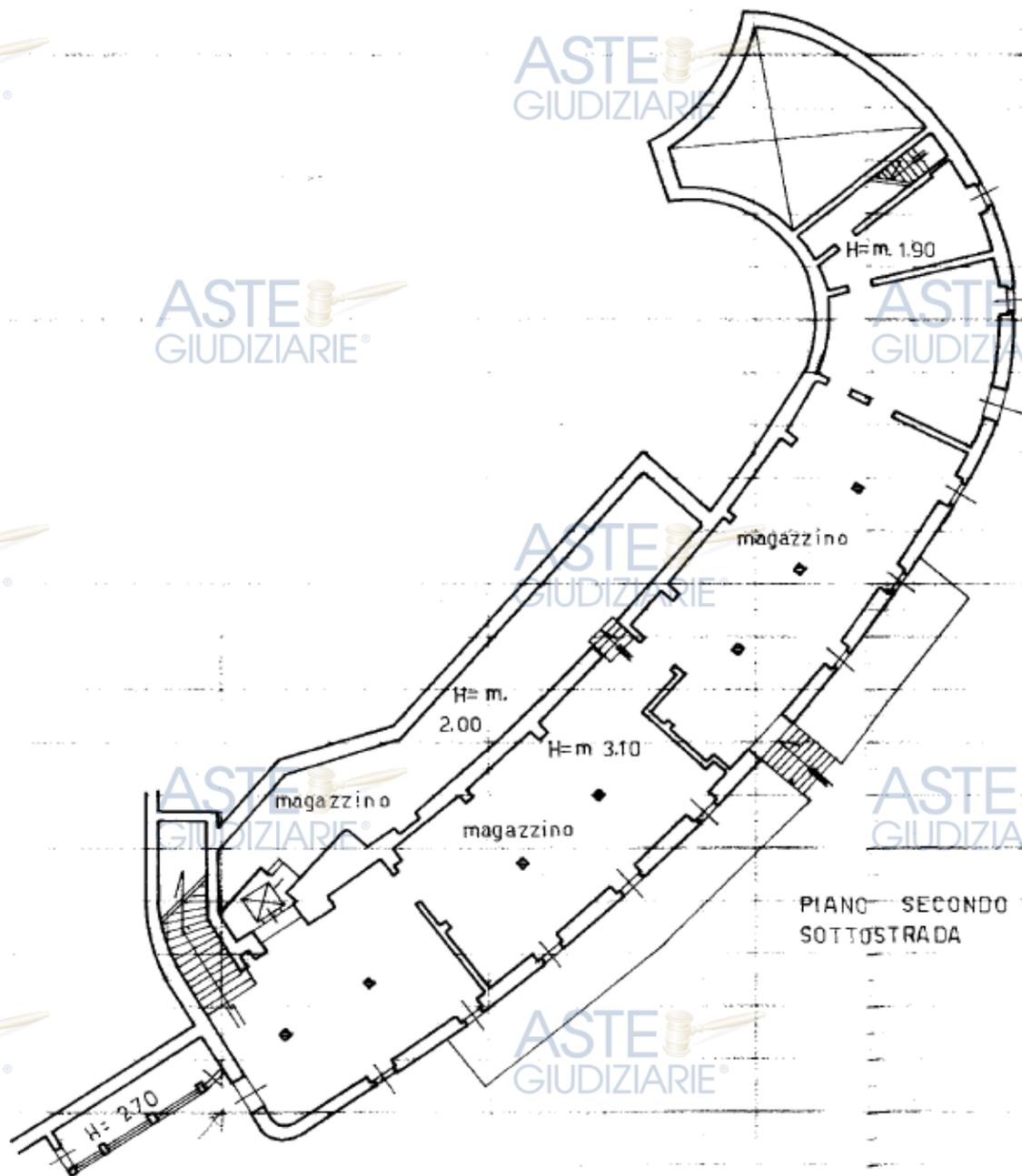


Piano terra-terrazzo praticabile e uffici



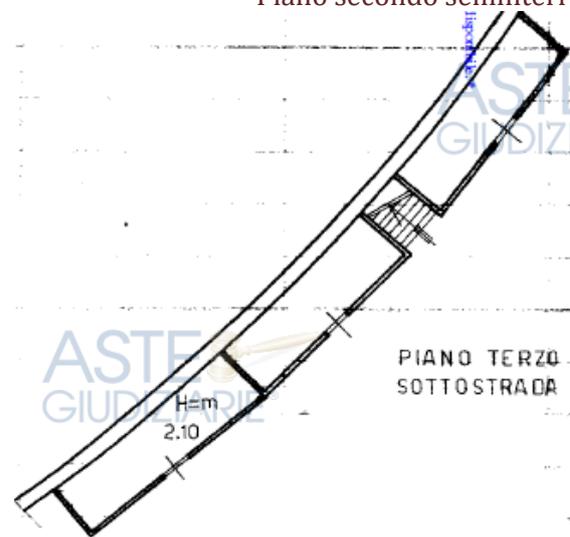
Piano primo seminterrato





PIANO SECONDO
SOTTOSTRADA

Piano secondo seminterrato



PIANO TERZO
SOTTOSTRADA

Piano terzo seminterrato



Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto, la planimetria appare sostanzialmente conforme.

L'intestazione catastale non coincide con le risultanze della Certificazione notarile in atti, non è stata infatti volturata alla

a seguito della risoluzione trascritta al n. 2003 del 15/03/2016 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.

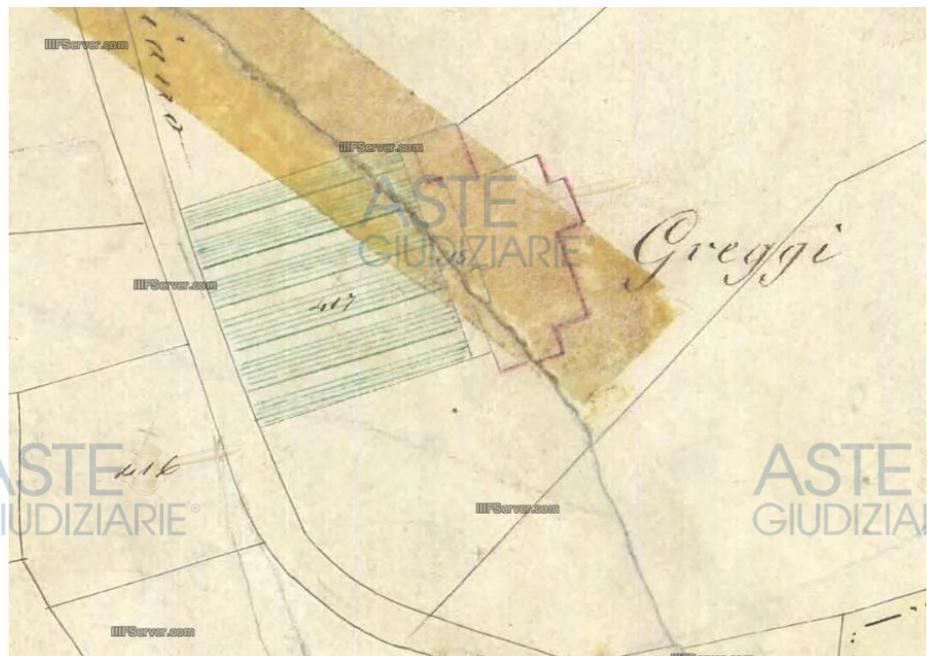
Storia catastale

Il fabbricato principale risulta in atti già nel Catasto rustico (vecchio catasto terreni) del Comune di Tivoli dove risulta identificato alla sezione VIII n. 418 sub 1e 2, il terreno ad esso annesso al n. 417. Nel Nuovo catasto fabbricati - NCEU- l'edificio viene identificato al Foglio 74 Particella 123,; nel Nuovo Catasto Terreni-NCT- i terreni circostanti (privi di fabbricati) erano identificati con Particelle 121, 190, 277, 278, 279.

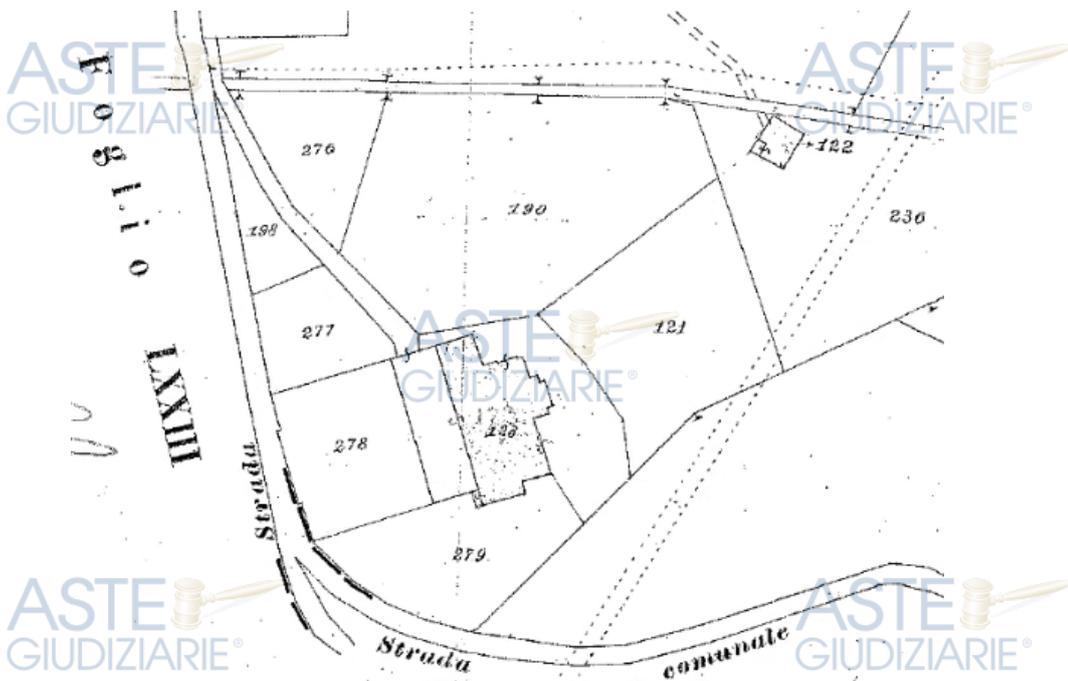
In catasto fabbricati è stata reperita una variazione presentata in data 07/04/1998. Così permane allo stato attuale.

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

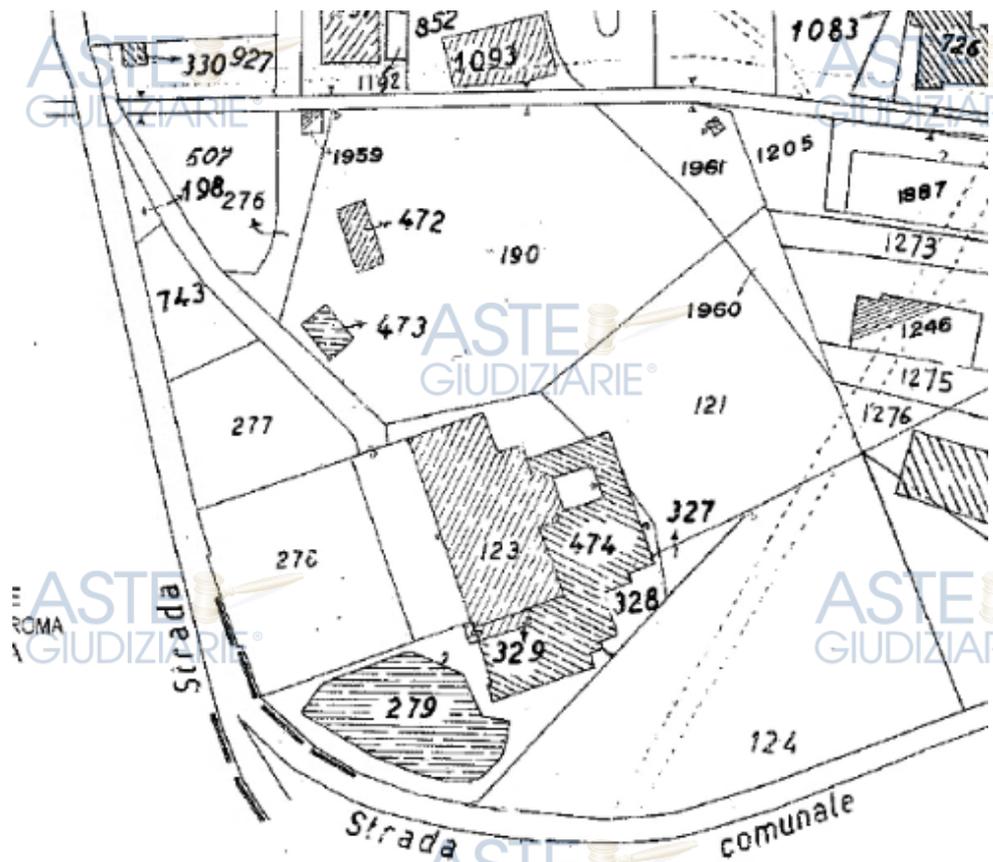
Dall'osservazione delle mappe appare che l'originaria particella 190 viene frazionata e ridotta in favore delle Particelle 472 e 473 e 1961. L'originaria Particella 121 appare frazionata e ridotta in favore della Particella 327 e della Particella 1960; successivamente la particella 121 è stata in parte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



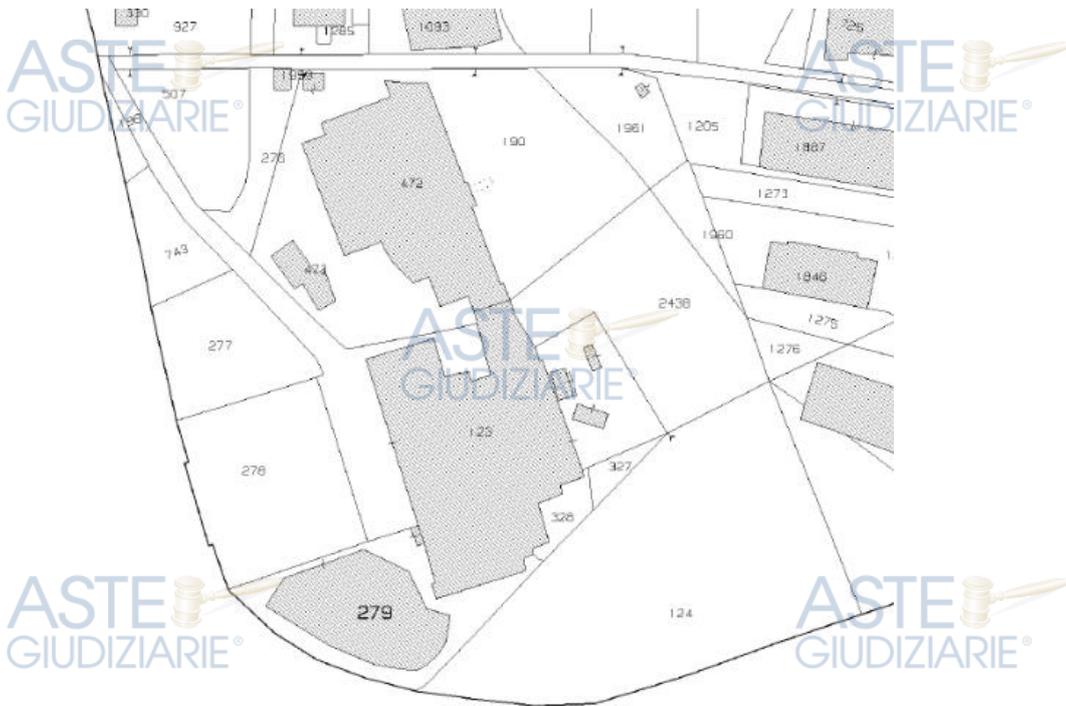
Catasto rustico ante 1939



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 E/5 - Catastali]

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 dell'opificio in oggetto mantengono uno stato mediocre, in particolare 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 (movimentazione merci) che vanno ponderate con un coefficiente pari al 10.

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. Non vengono computate le superfici che non risultano regolarmente assentite con titolo edilizio, (comunque esigue rispetto alla superficie totale) ovvero parte delle superfici del fabbricato uffici, i depositi al piano terzo seminterrato, altre superfetazioni e manufatti rilevati.

Opificio piano T-S1-S2- F 74 Part 279						
Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza ml	Piano
Terrazzo praticabile	470	470	0,10	47,00		T
Ufficio 1	11	14	1,00	14,00	2,70 ml	T
Ufficio 2	12	16	1,00	16,00	2,70 ml	T
Ufficio 3		19	1,00	19,00	2,70 ml	T
Deposito 1	21	24,5	0,50	12,25	2,00 ml	Psi1
Deposito 2	20	22	0,50	11,00	2,00 ml	Psi1
Wc	4,5	5,6	0,50	2,80	2,00 ml	Psi1
sala di lavorazione	680	700	1,00	700,00	5,05 ml/3,30 ml	Psi1
Locale tecnico 1	35	37	0,50	18,50	2,20 ml	Psi1
Locale tecnico 2 e soppalco	26	56	0,50	28,00	2,00 ml	Psi1
Spogliatoi e wc	26	28,5	1,00	28,50		Psi1
Locale 3	65	69	0,50	34,50	3,10 ml	Psi2
locale 4	82	85	0,50	42,50	3,10 ml	Psi2
Locale 5	95	98	0,50	49,00	3,10 ml	Psi2
Locale 6	32	34	0,50	17,00	3,10 ml	Psi2
Locale 7	15	18	0,50	9,00	3,10 ml	Psi2
Deposito	85	93	0,50	46,50	2,00 ml	Psi2
Piazzali e sistemazioni esterne		740	0,10	74,00		T- Psi3
Totale superficie convenzionale:				1122,55	1123,00	mq

Opificio e lastrico solare superficie convenzionale =1123 mq (arrotondato)

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.

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



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 in uso comune' e dunque sono da considerare eventuali spese di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'opificio è stato trovato libero da persone, sono presenti macchinari ed altro materiale eterogeneo 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**]

PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

La certificazione notarile in atti evidenzia la seguente provenienza:

Alla la quota
dell'intero della nuda proprietà degli immobili nel Comune di Tivoli al Foglio 74 Particella 279, 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
Codice fiscale

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

Si segnala:

- **Risulta trascritta in data morte di** **Accettazione tacita dell'eredità in**
parte dell'erede sig. , da
nascente 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 279 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.

1. TRASCRIZIONE del 26/06/1998 - Registro Particolare 13563 Registro Generale 20374
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO VIA Repertorio 35566 del 18/06/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 4136 del 02/03/1999

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 02/03/1999 - Registro Particolare 4136 Registro Generale 6213
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 36566 del 18/02/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 13563 del 1998

3. ISCRIZIONE del 03/12/2002 - Registro Particolare 12218 Registro Generale 52156
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 38977 del 17/11/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 11218 del 14/11/2022

4. ISCRIZIONE del 28/09/2006 - Registro Particolare 16015 Registro Generale 63394
Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Repertorio 141505 del 20/09/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Nota disponibile in formato elettronico

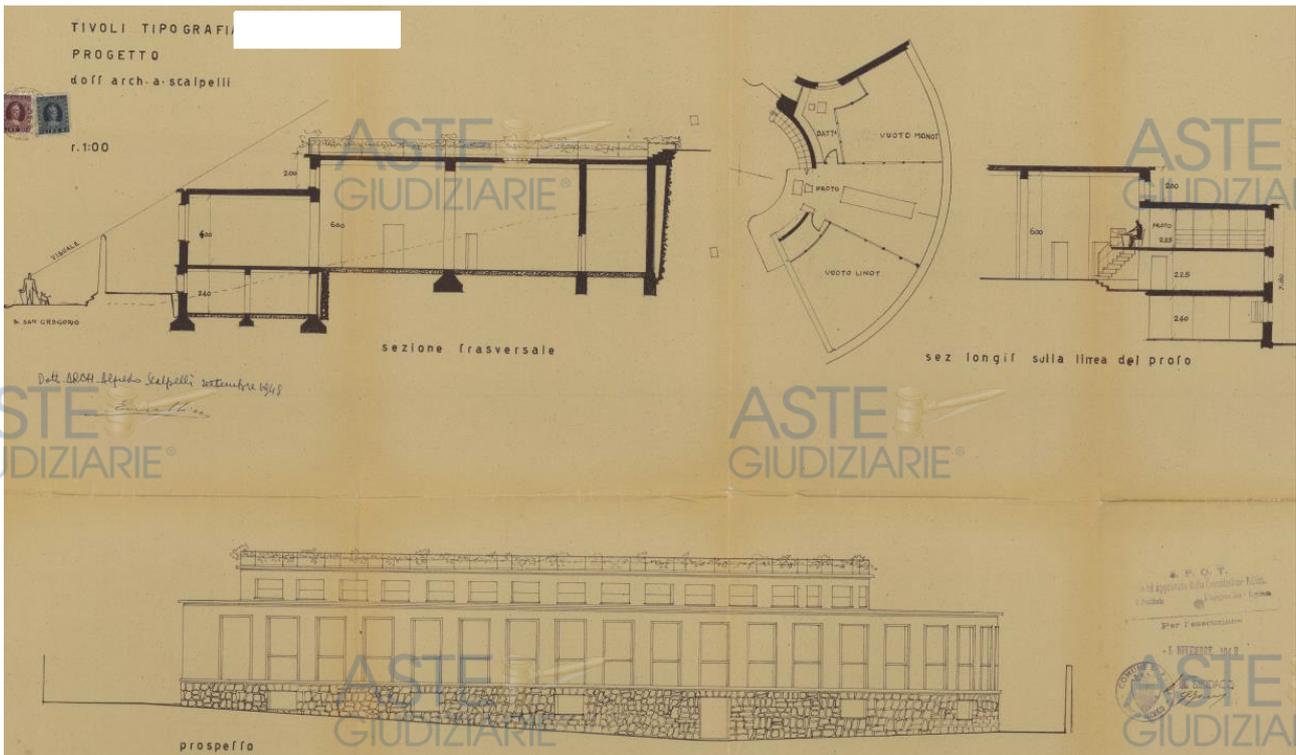
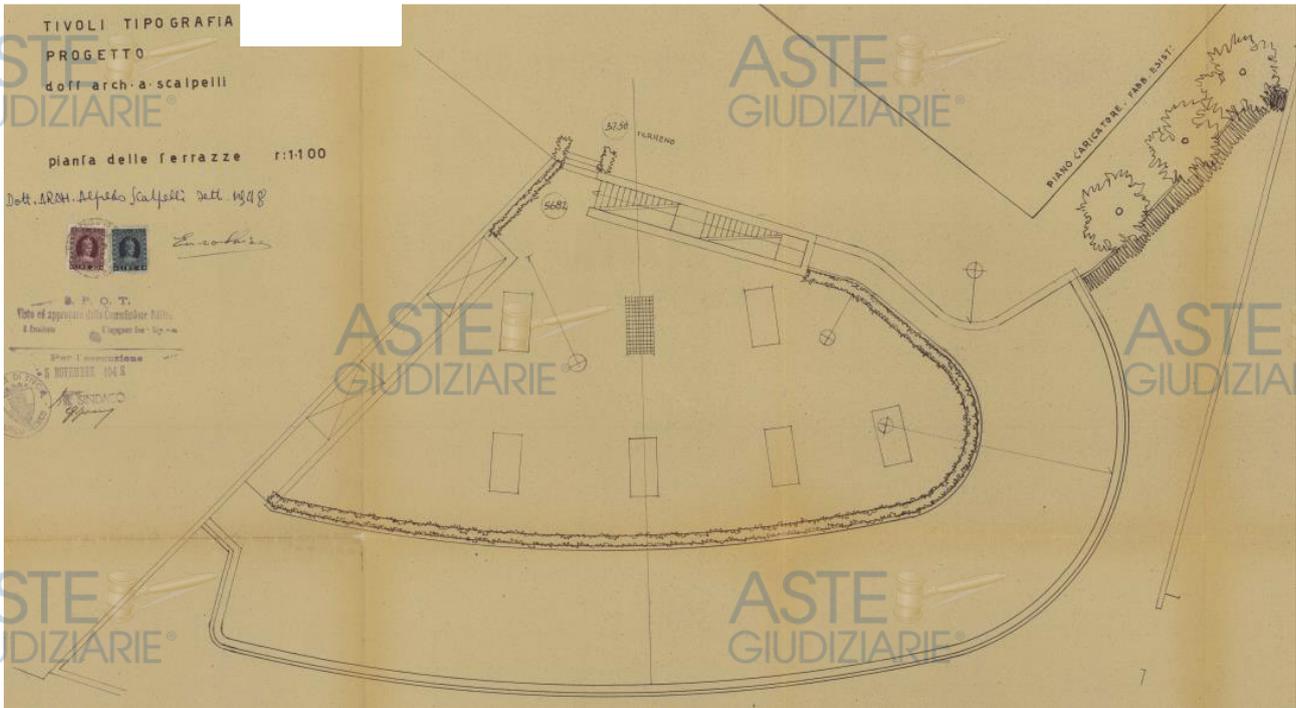
5. TRASCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 9374 Registro Generale 17756
Pubblico ufficiale SILVESTRO PAOLO Repertorio 88552/21190 del 19/03/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2002 del 15/03/2016 (RISOLUZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 30689 Registro Generale 43448
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 290 del 17/08/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO
Nota disponibile in formato elettronico

7. 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

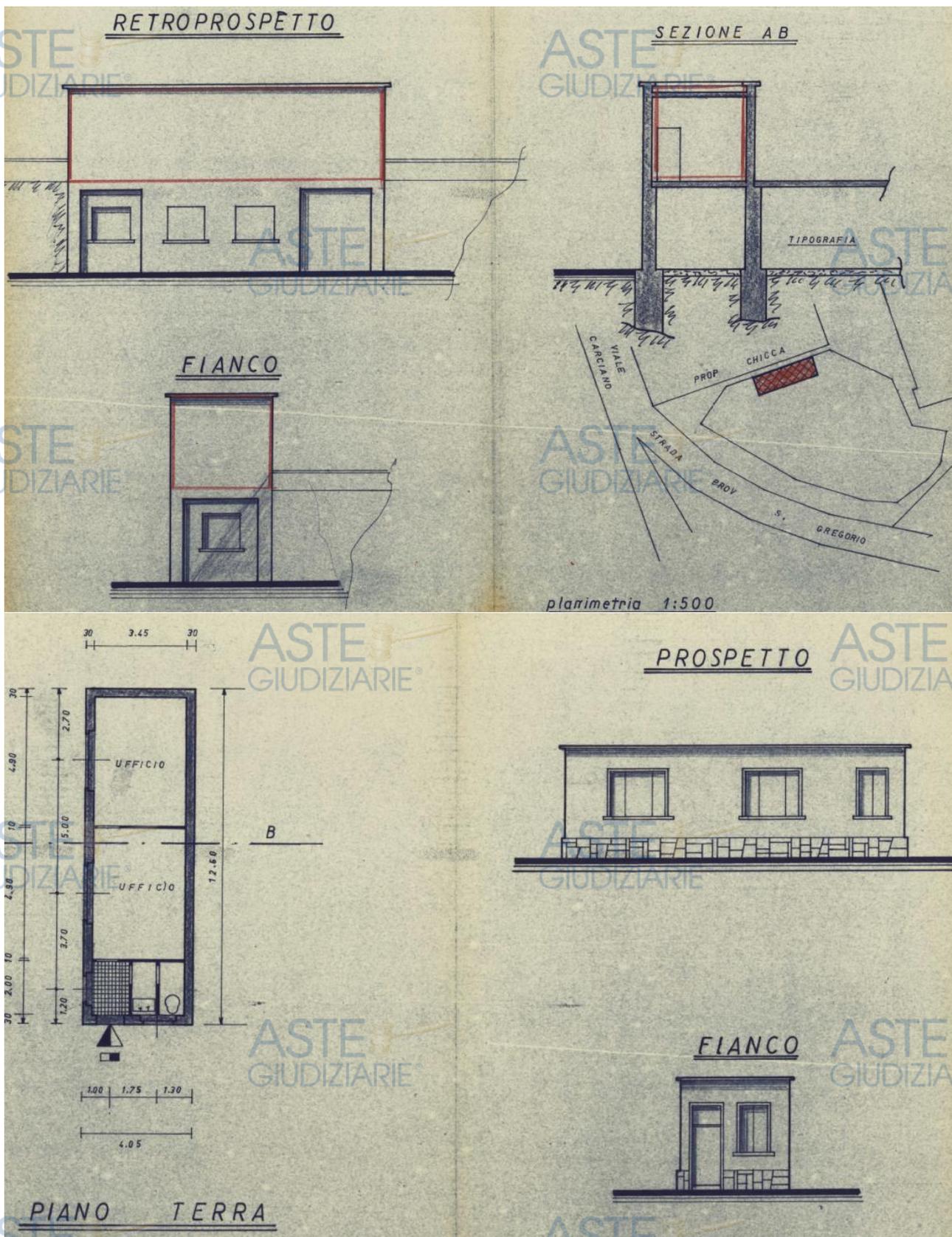
8. ISCRIZIONE del 14/11/2022 - Registro Particolare 11218 Registro Generale 63820
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 38977 del 17/11/2002
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 12218 del 2002

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



Una successiva **Licenza edilizia 19 del 07/02/1963** è stata rilasciata per **'Sopraelevazione locale'** in via Villa Greci. Di sotto in stralcio e meglio in allegato.



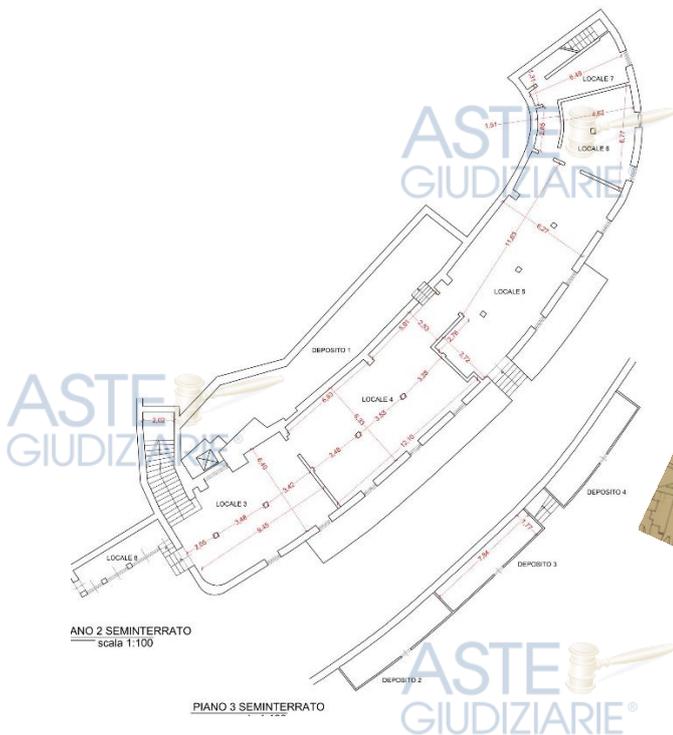


Non risulta presente in atti alcuna certificazione di agibilità per il fabbricato in argomento.

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

Non è stato reperito l'Attestato di prestazione energetica.

Dalla sovrapposizione dei documenti reperiti con lo stato attuale appare che la porzione di fabbricato adibito a tipografia realizzato in seguito al rilascio della Licenza di costruzione n.350 del 05/11/1948



Dal Certificato di Destinazione urbanistica allegato emerge che i beni sono inquadrati nel PRG vigente in zona G1/G3 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 la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- o Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- o 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 E/5

Il mercato dei fabbricati a destinazione produttiva è ricco di proposte di compravendita e locazione, a cui non fa da contraltare un domanda forte; per lo più le zone di riferimento sono quelle in prossimità delle infrastrutture viarie di facile accessibilità, i caratteri tecnologici, per tali fabbricati, sono riferibili a capannoni tipici in quanto più flessibili e adattabili alle varie esigenze piuttosto che ad edifici in muratura, come quello in oggetto, poco consoni a trasformazioni.

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 non è più in attività con conseguenti problematiche manutentive; considerata inoltre 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, data inoltre la buona qualità degli spazi, si è ritenuto congruo per l'opificio in oggetto utilizzare un valore unitario pari a 700,00 € per la compravendita e 3,50€/mq/mese per la locazione.

Applicando i valori suddetti alle superfici lorde vendibili (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 $V_{Ocd7} = 700,00€/mq \times 1123 \text{ mq} = \underline{€ 786.100,00}$

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

$i =$ tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (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_{Ocr7}

Canone mensile anticipato $CM = SL * \text{valore unitario} = 1123 \text{ mq} * 3,50 \text{ €/mq} = € 3.930,50$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * € 3.930,50 * (1-0,35) = € 30.657,90$

Valore ordinario opificio $V_{Ocr7} = € 30.657,90 / 0,04 = \underline{€ 766.447,50}$

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

$V_7 \text{ opificio} = V_{Ocd7} + V_{Ocr7} / 2 = (€ 786.100,00 + € 766.447,50) / 2 = \underline{€ 776.273,75}$

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:

$V_7 \text{ opificio ridotto} = € 776.273,75 * 90\% = \underline{€ 698.646,00}$

DETRAZIONE PER DIFFORMITÀ EDILIZIE

Si ritiene congrua una detrazione per difformità edilizie di 15.000,00€ al valore sopra determinato per lavori di messa in pristino delle difformità edilizie. Il tutto come segue:

$V_7 \text{ opificio ridotto-deprezzato per messa in pristino} = € 703.345,50 * 95\% = \underline{€ 683.700,00}$
(arrotondato)

LOTTO E/5 - Prezzo base d'asta: € 683.700,00

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 PT-1 Foglio 74 Part.279
- ✓ Allegato - Atti di donazione 1948-1945 -Provenienza
- ✓ Allegato -Denuncia di successione in morte di
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/03/2023
- ✓ Allegato -Accesso agli Atti Ufficio Registro- Locazione
- ✓ Allegato -Atto d'obbligo rep.17184-1982
- ✓ Allegato - Titoli edilizi
- ✓ Allegato - Attestazione Usi civici
- ✓ Allegato - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Allegato - Quotazioni immobiliari

