

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 B

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, - 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 - 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.it

esecuzionecivili.tribunale.tivoli@giustiziacerit.it

CUSTODE GIUDIZIARIO -RGEI 187/2015:Avv.Marco Marchionni-marco.marchionni@pecavvoatitivoli.it

CURATORE FALLIMENTO 21/2012: Dott.ssa Paola Saioni -p.saioni@sicurezzapostale.it

LEGALE DEL FALLIMENTO 21/2012: Avv.Annamaria Vetere - annamariavetere@ordineavvocatiroma.org

SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
R.G.E.I. 187/2015 - Esecuzione immobiliare	1
R.G. 358/2022- Divisione giudiziale.....	1
LOTTO 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
FORMAZIONE DEI LOTTI	13
Lotto A/1.....	13
Lotto B/2.....	13
Lotto C/3.....	13
Lotto D/4	14
Lotto E/5.....	14
Lotto F/6.....	14
Lotto B/2.....	15
Confini.....	15
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 Euro 14.384,20€ Indirizzo Catastale: Via Di Villa Braschi N.143 Piano T-1.....	16
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Planimetria allo stato attuale	17
Dati Catastali	18
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	22
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Dati Catastali	23
Stato conservativo	24
Consistenza e superficie convenzionale vendibile	24
Censo, livello, usi civici.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Stato di occupazione	26
Provenienze ultraventennali dei beni.....	27
Formalità - Ispezioni ipotecarie	27
Inquadramento urbanistico-Regolarità edilizia	29
Stima.....	35
Lotto B.....	35

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

ASTF
GIUDIZI



ASTE GIUDIZIARIE®



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 Particella 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 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.

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.

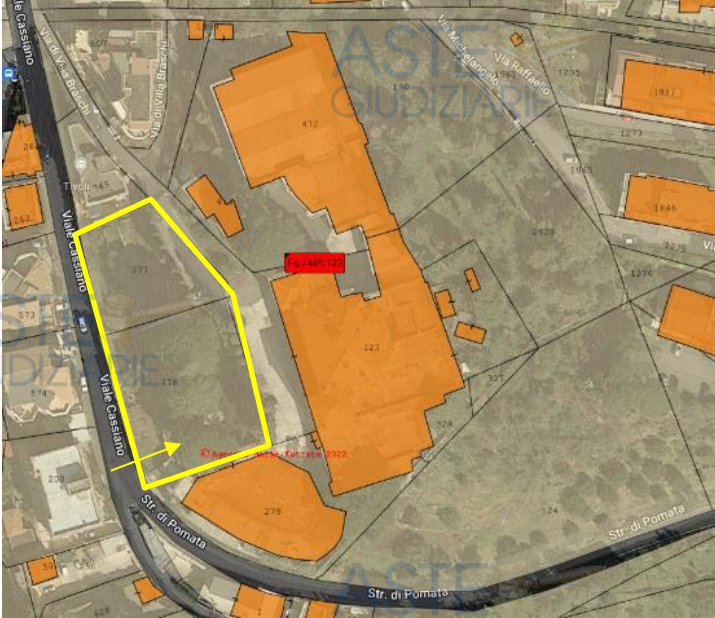
Compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ in quanto derivato dalla Particella 121.

- **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

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

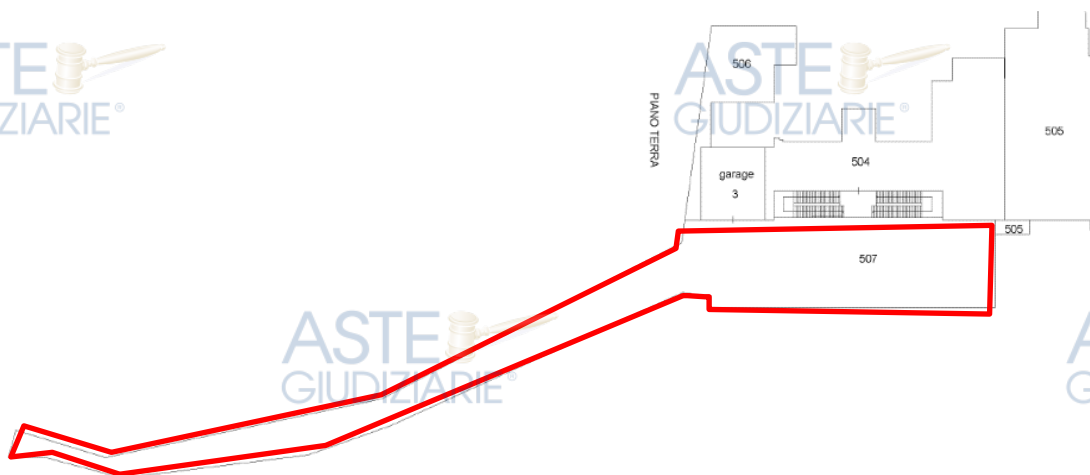
Si rilevano delle servitù di passaggio di fatto, nelle aree esterne, in quanto le singole porzioni immobiliari risulterebbero altrimenti intercluse.

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.

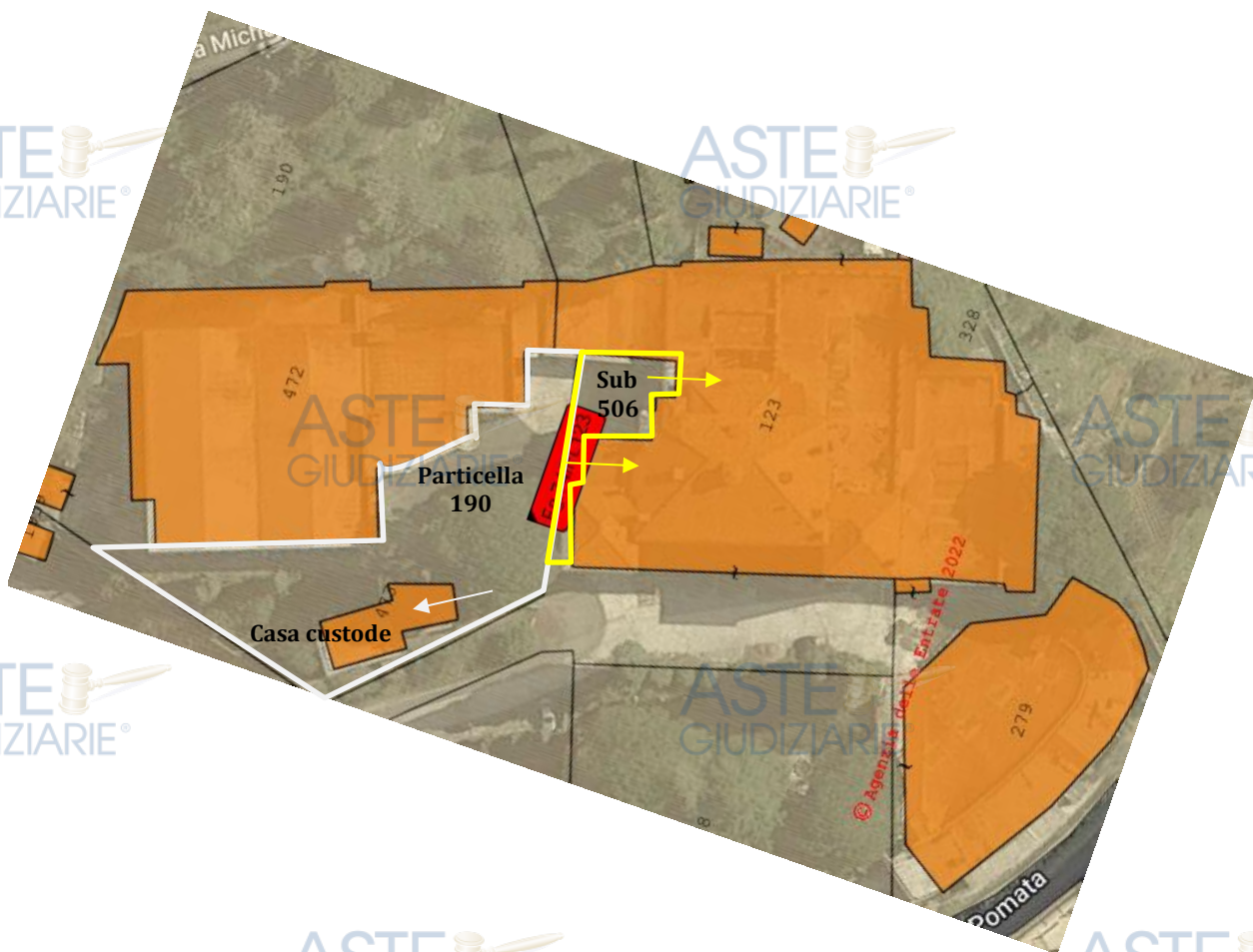
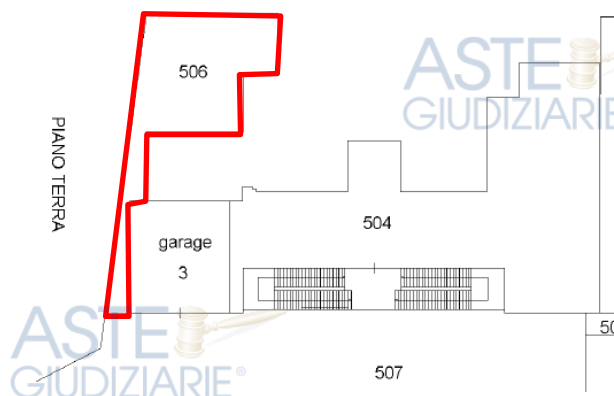
Su tale rampa carrabile, individuata con **subalterno 507**, è posizionato il cancello di accesso alla proprietà che costituisce **unico ingresso carrabile tanto ai 3 complessi industriali quanto all'abitazione** del secondo piano; vi è incluso il piazzale di manovra e di accesso ad altri subalterni dell'edificio **tuttavia il subalterno 507 risulta graffato 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.



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

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



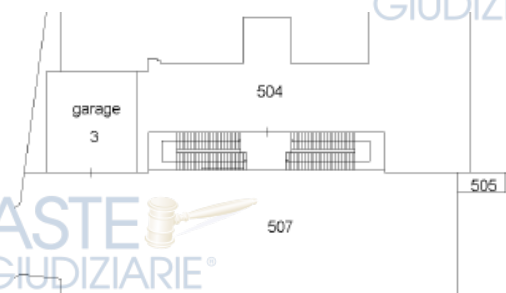
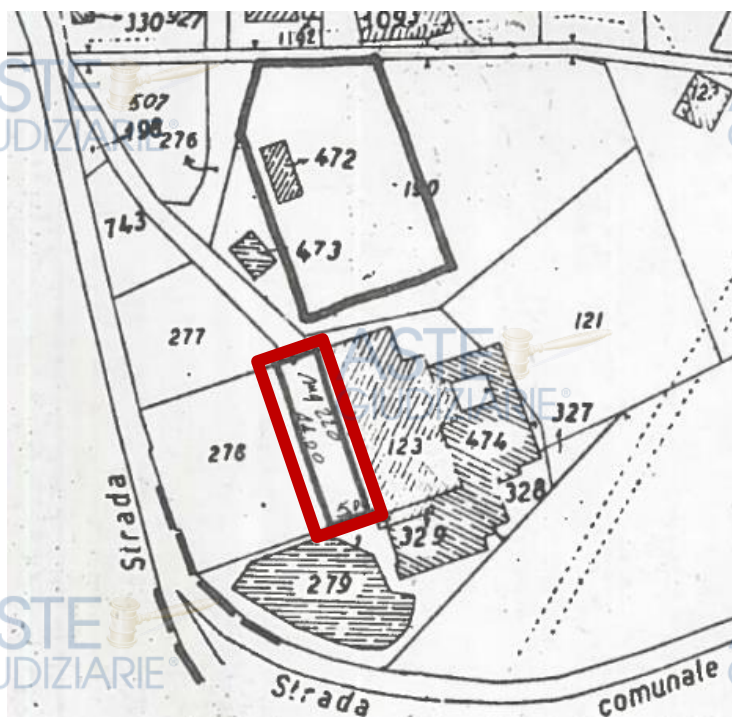
A sua volta la rampa ed i piazzali afferenti alla Particella 190 del Foglio 74 risultano essere l'unico accesso carrabile per raggiungere il piazzale identificato al Foglio 74 Particella 123 subalterno 506 nonché per raggiungere la Casa del custode/guardiania al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 e dunque vi è una servitù di passaggio carrabile e pedonale a carico dell'immobile n.3 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 190 - (graffata con Particella 472 e 473 sub 502 -ora sub 503) ed a favore del Bene immobile n.6 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, (graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328, Particella 2438) ed a favore del Bene immobile n.4 -Casa del custode/guardiania al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 su cui peraltro prospetta. Come nelle immagini di sopra.

- 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	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]

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/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 B/2

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.



CONFINI

BENE IMMOBILE N.3 -L'OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 190 – 472 e 473 sub 503 (ex sub 502) graffate, cat. D/1, confina con terreno alla particella 276 del Foglio 74, con corti urbane ai subalterni

506 – 507 del Foglio 74- Particella 123, con terreno alla particella 2438 (ex Part121) del Foglio 74, con particella 1961 al Foglio 74, con elettrodotto.

BENE IMMOBILE N.4 -La CASA DEL CUSTODE/GUARDIANIA al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 - cat. A/4, confina con deposito alla Particella 473 sub 503 (ex sub 502) del Foglio 74, con terreno alla particella 190 del Foglio 74 su tre lati.

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 Euro 14.384,20€ Indirizzo Catastale: Via Di Villa Braschi N.143 Piano T-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.

L'opificio in oggetto è costituito da un capannone tipico, annessa palazzina a uffici, aree pertinenziali esterne, vi è inoltre il fabbricato residenziale per custodia con relative pertinenze.

CARATTERI DISTRIBUTIVI

IL CAPANNONE INDUSTRIALE con funzione di opificio è suddiviso in due ambienti riservati alle lavorazioni e alla movimentazione e deposito del materiale, un soppalco interno per locali tecnici; una zona servizi per spogliatoi, bagni e mensa.

Ambiente principale di dimensioni utili 30 ml x 30 ml Altezza variabile da 6,90 ml a 7,80 ml, soppalco di dimensioni di circa 4,00ml x 12 ml altezza 2,40 ml. Ambiente secondario di dimensioni utili circa 12,00 ml x 16,00 ml altezza 6,25 ml. Blocco servizi di dimensioni di 2,80 x 18,00 ml. Tettoie laterali di circa 46 mq + 185 mq.

E' accessibile dal retro la cabina di trasformazione elettrica

CARATTERI TECNOLOGICI PRINCIPALI

Il capannone principale è realizzato in elementi prefabbricati in calcestruzzo armato ad elementi strutturali verticali con pilastri isolati sormontati da travi trasversali a timpano e travi di bordo longitudinali; è visibile la marcatura RDB Piacenza. La pavimentazione è in cemento industriale. L'ambiente a pianta libera è aerilluminata da una fascia di corpi finestrati in ferro e vetro isolati a gruppi di tre ricavati nei pannelli della tamponatura.

L'accesso per la movimentazione delle merci avviene dal lato piazzale e dalla tettoia posteriore attraverso portelloni scorrevoli in metallo. I locali sono illuminati con lampade appese al solaio.

L'ambiente secondario è realizzato con struttura in calcestruzzo armato e tamponatura a blocchi in cemento, copertura prefabbricata. Corpi illuminanti attaccati in copertura, portelloni in acciaio a tutta altezza per movimentazione merci.

Le tettoie sono state ricavate sul retro dell'edificio e addossate al muro di contenimento delle terre a causa del dislivello con i terreni retrostanti, hanno struttura in scatolari di acciaio e tamponatura in pannelli plastici. Dimensioni di circa 3,90 ml x 50 ml una e l'altra di circa 4,00 x 9,50 ml, sono messe in comunicazione con l'opificio attraverso portali metallici.

Il blocco servizi ha sul retro addossate pensiline a struttura metallica.

LA PALAZZINA AD UFFICI adiacente il capannone con accesso esterno ha tre piani fuori terra e lastrici solari collegati da una scala interna ed una esterna priva di ascensore, vi sono n.2 uffici e servizi per

ogni piano. Gli ambienti sono spaziosi ben illuminati da grandi finestre. Buon rapporto aeroilluminante.

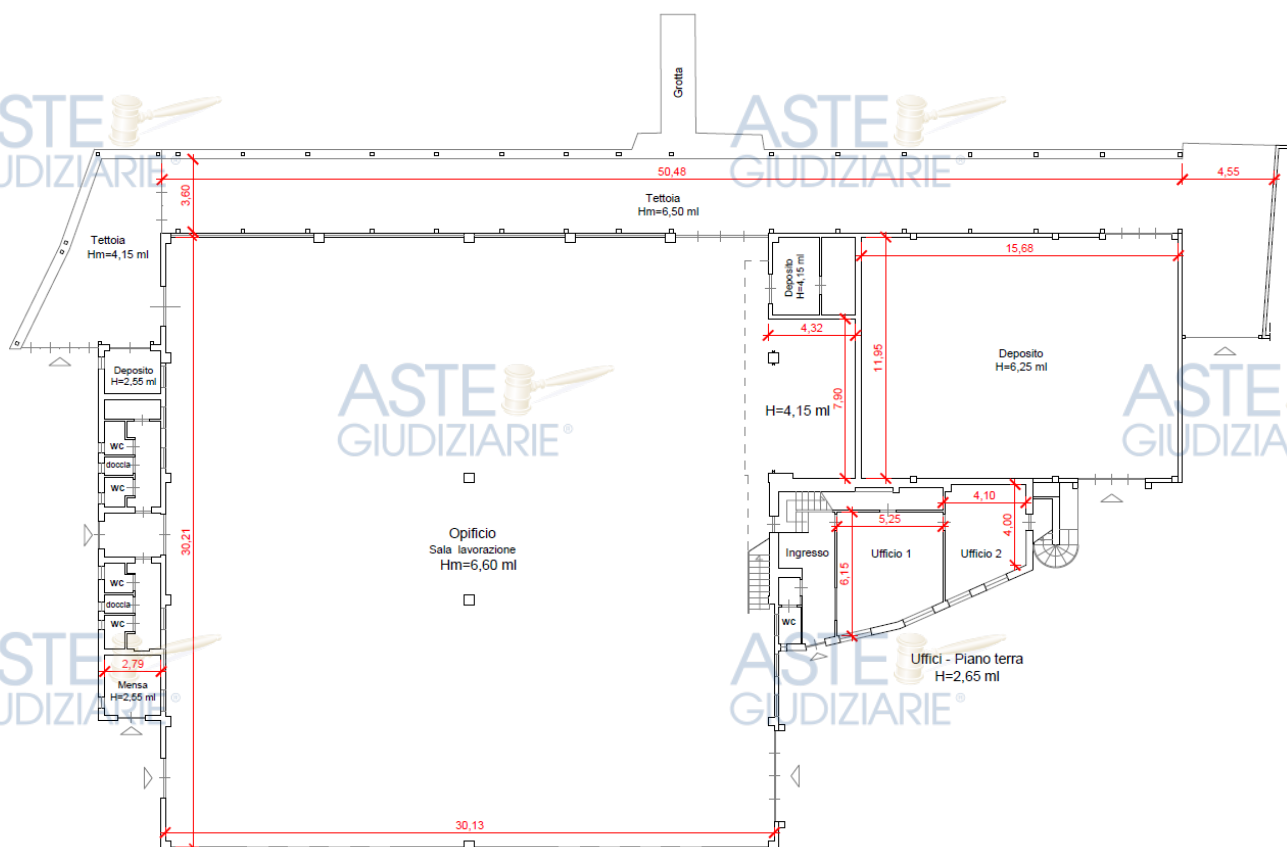
CARATTERI TECNOLOGICI PRINCIPALI

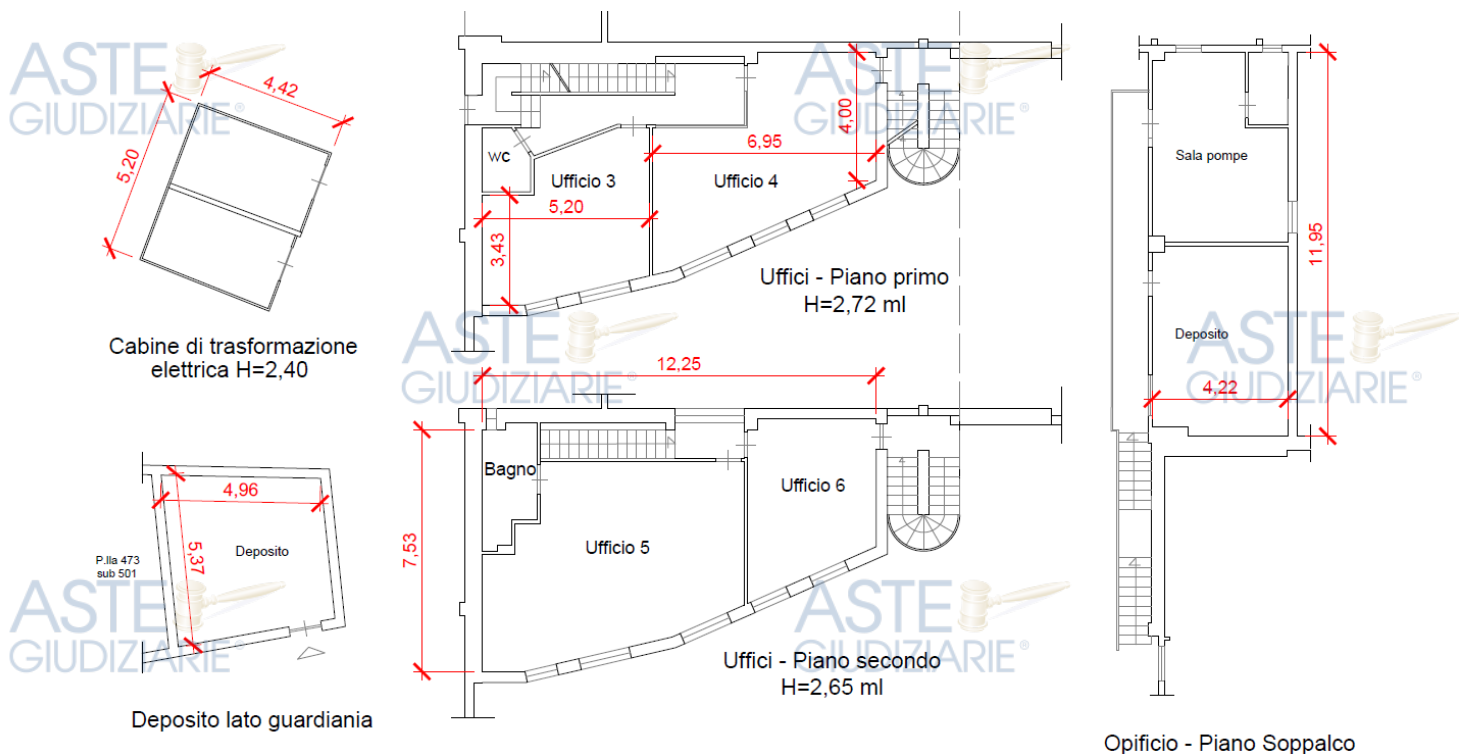
Struttura in calcestruzzo armato e tamponatura intonacata e tinteggiata, rivestimento in lastre di travertino nel basamento, corpi finestrati in alluminio anodizzato e vetrocamera, soglie in travertino, sistemi di oscuramento solo interni a tende; grate di sicurezza negli ambienti interni. Climatizzazione da condizionatori. Scala esterna gettata in opera con parapetto metallico.

Il capannone esteso per lo più su di un unico livello non presenta barriere architettoniche, la palazzina uffici è invece estesa su tre livelli collegati da scale e non è dotato di ascensore.

[ALLEGATI - Fotografici]

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE





DATI CATASTALI

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

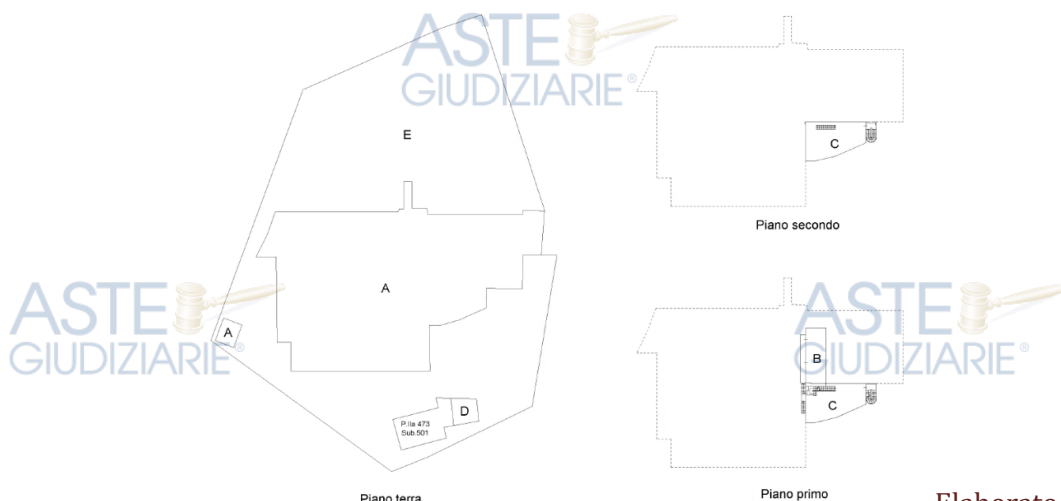
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	74	190			D1				14.384,20€	T -1-2
		472								
		473	503							

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

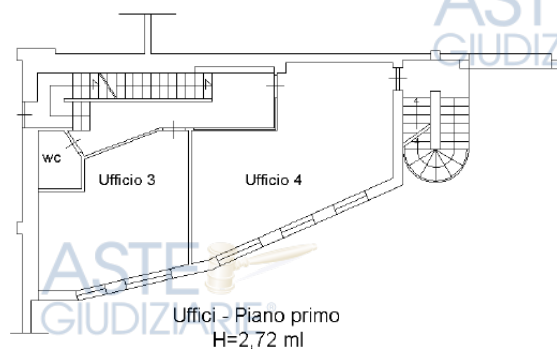
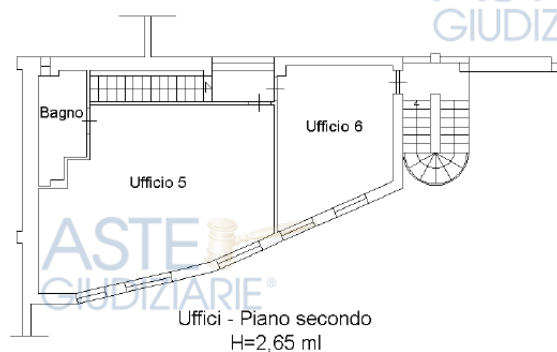
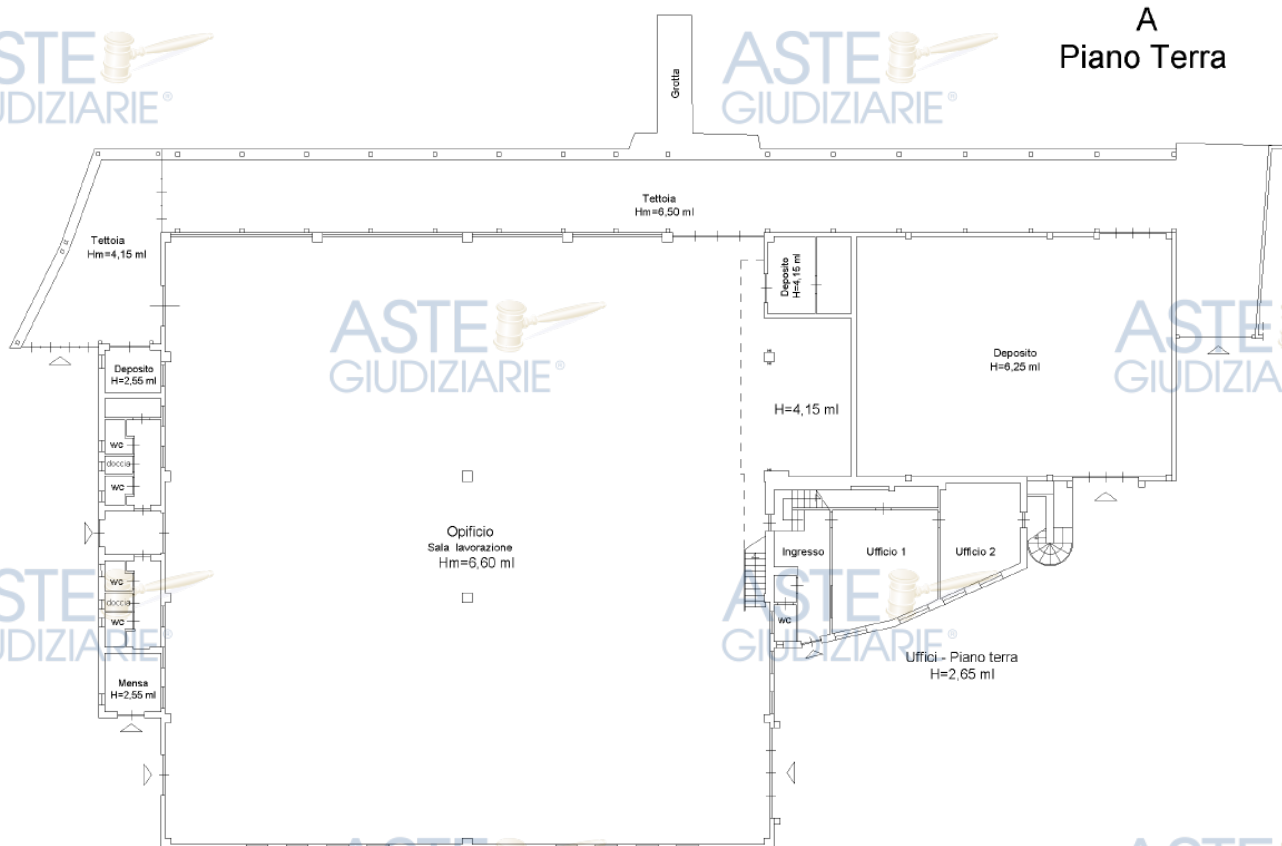
Intestatari catastali:

- Proprietà 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.:



Elaborato planimetrico



Deposito lato casa custode Piano soppalco opificio

Palazzina uffici

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto, vi è corrispondenza catastale.

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

TRASCRIZIONE del

- l'intestazione

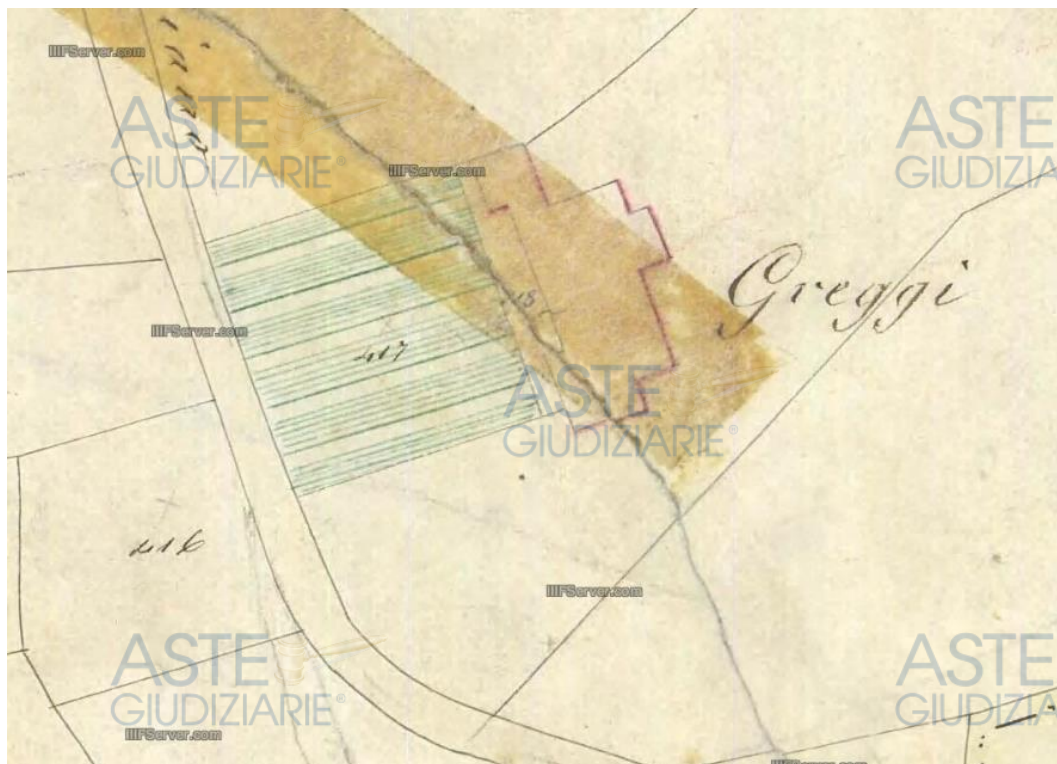
non è stata volturata in favore di

Storia catastale

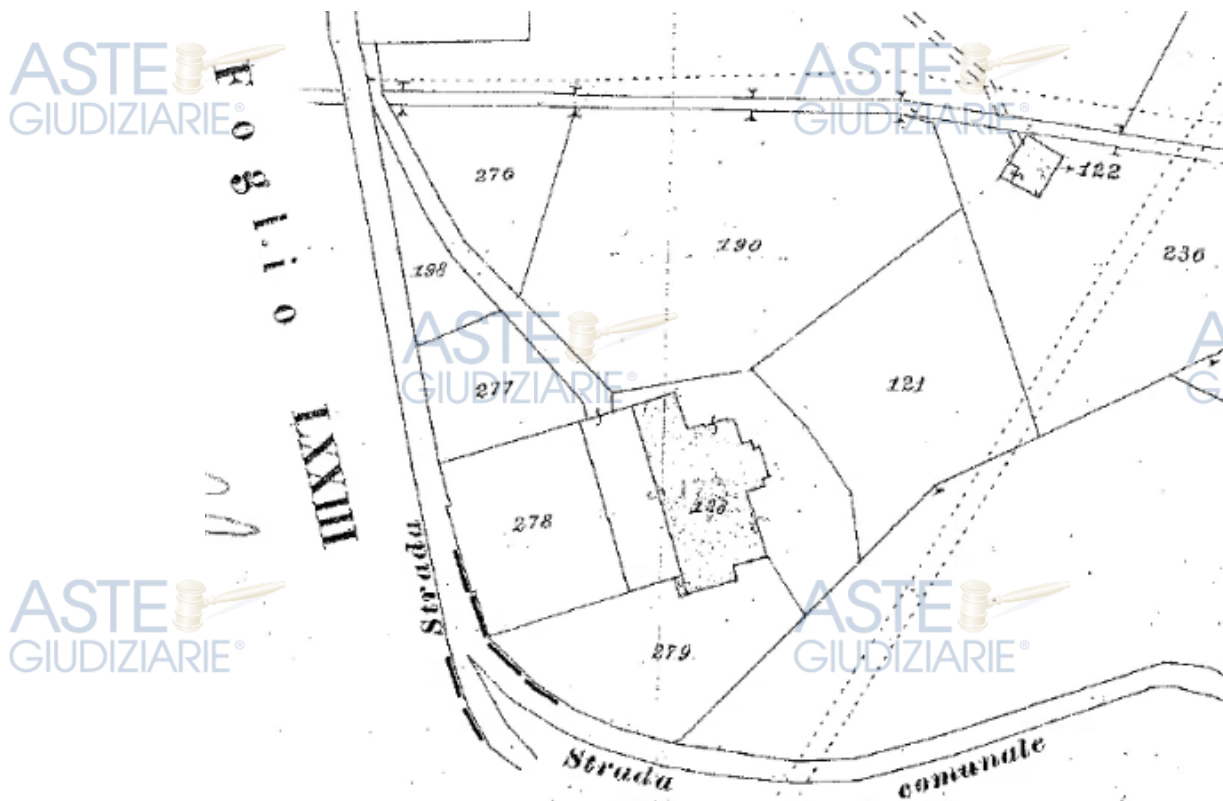
In catasto Fabbricati l'Opificio è stato identificato al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 Sub 502 graffate. A seguito dell'ampliamento l'immobile è stato variato ed ha assunto l'identificativo al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 Sub 503.

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

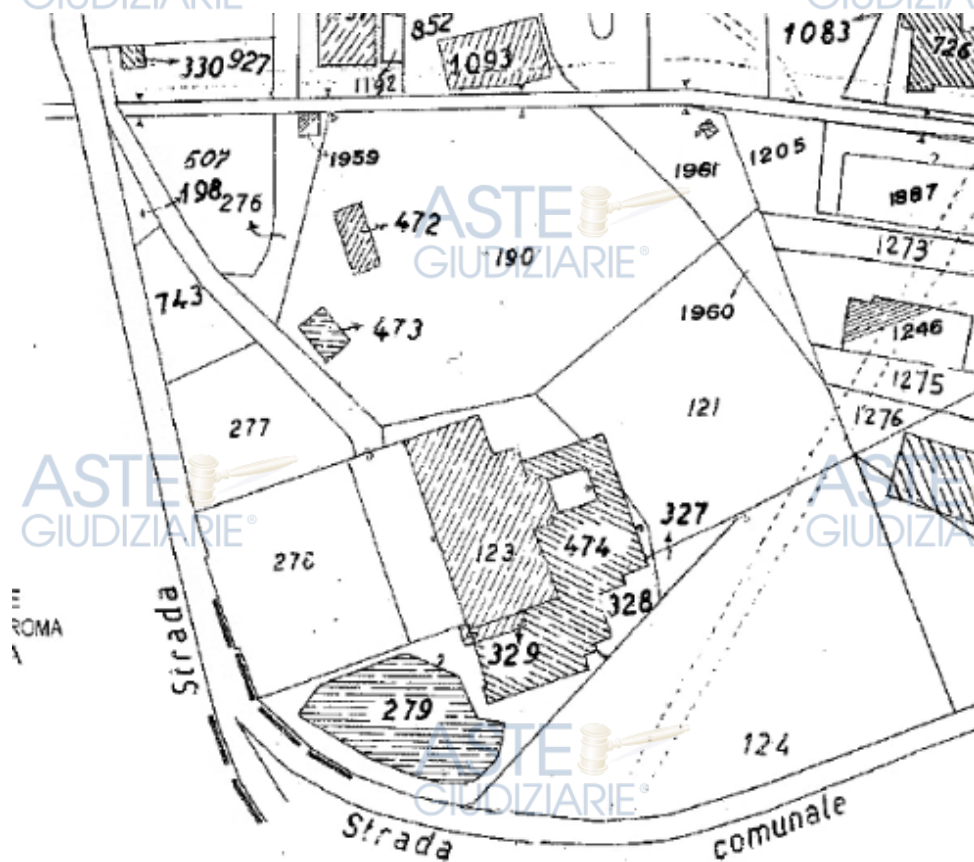
Dall'osservazione delle mappe appare che l'originaria particella 190 viene frazionata e ridotta in favore delle Particelle 472 e 473 e 1961. L'originaria Particella 121 appare frazionata e ridotta in favore della Particella 327 e della Particella 1960; successivamente la particella 121 è stata in parte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

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

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO PER LA GUARDIANIA/custode è situato in un corpo di fabbrica isolato posto nei pressi del cancello di ingresso, adibito per funzioni di controllo degli accessi dell'attività produttiva.

CARATTERI DISTRIBUTIVI

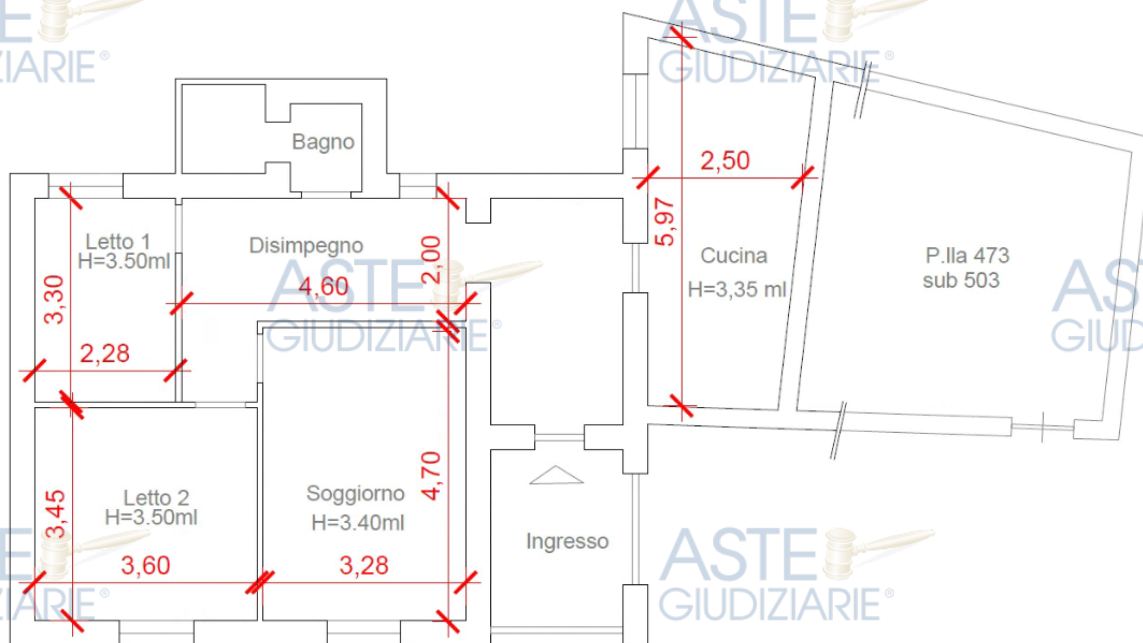
Il fabbricato ha funzione residenziale si compone di ingresso, disimpegno, cucina, corridoio, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno, è inoltre visibile un piccolo ambiente frutto di superfetazione adiacente il bagno. Circa 100 mq lordi, altezza degli ambienti 3,50 ml, la cucina ha altezza utile di 3,35 ml.

Un ambiente a uso Deposito è collocato in adiacenza al corpo di fabbrica della casa del custode ma accatastato unitamente all'opificio. Circa 15 mq.

CARATTERI TECNOLOGICI PRINCIPALI

L'edificio per quanto possibile appurare ha struttura muraria intonacata e tinteggiata, solaio di copertura in profilati in acciaio e tavelle laterizie, corpi finestrati in alluminio con vetrocamera, oscuramento da persiane in legno; il portale di ingresso ad arco è in vetro con grate metalliche. Pavimentazioni e rivestimenti minimali risalenti di scarso livello qualitativo.

Planimetria allo stato attuale



DATI CATASTALI

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

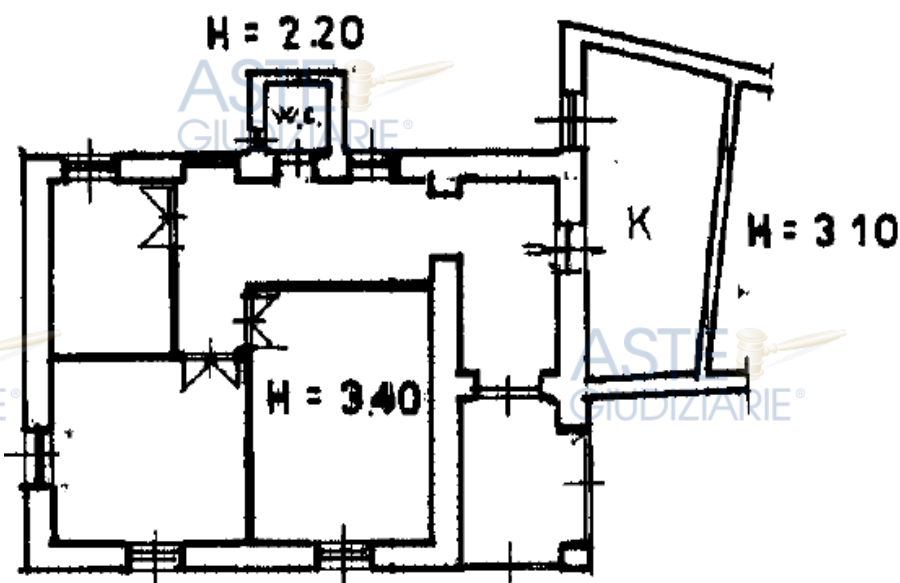
Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	74	473	501		A4	3	5,5 vani	105 mq	454,48€	T

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

Intestatari catastali:

- Proprietà 1/1

Planimetria catastale di u.i.u.:



Corrispondenza catastale

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

- L'immobile appare ampliato con un piccolo locale adiacente il wc.
- L'intestazione catastale non è stata volturata in favore di
a seguito della ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 2003 DEL 15/03/2016
derivante da risoluzione dell'Atto di compravendita del 19/03/2009 Numero di repertorio
88552/21190 a rogito Notaio SILVESTRO PAOLO Sede ROMA trascritto il 25/03/2009 nn.
17757/9375, per la quota dell'intero di proprietà. L'attuale intestazione risulta a favore;

Storia catastale

Agli atti del catasto terreni risultano gli estratti di mappa sopra riportati in stralcio e meglio in allegato, dall'osservazione delle suddette mappe il fabbricato a guardiania è visibile già nell'Estratto di mappa del 01/09/1978, il fabbricato appare comunque di una consistenza minore e dunque un ampliamento successivo relativo alla Cucina e al deposito.

Dalla visura catastale risulta una variazione del 07/04/1998, ma con l'accesso agli atti eseguito presso il Catasto il relativo Docfa è stato dichiarato al momento irreperibile pertanto non è stato possibile verificarne l'oggetto.

STATO CONSERVATIVO

Gli opifici del complesso non sono più in attività pertanto versano tutti in stato di abbandono così come tutti i piazzali e le altre aree esterne ad essi collegati. In generale il complesso non gode di manutenzione e versa in cattivo stato di conservazione.

Nel complesso industriale in oggetto l'attività produttiva è stata attiva fino al 2011, sono in stato di abbandono.

L'opificio mostra segni di un incendio avvenuto all'interno dell'ambiente principale.

Lo stato di conservazione delle strutture è comunque discreto. Il blocco servizi mostra un cedimento.

La palazzina uffici mostra segni della presenza di umidità di risalita al basamento e infiltrazioni di acque meteoriche al secondo piano sottotetto, con formazione di macchie interne e in alcuni punti formazione di muffe.

Il fabbricato a guardiania mostra segni di azione degli agenti meteorici con infiltrazioni in copertura e distacchi di intonaco esterni ed interni.

In stato di abbandono e ancora ammobiliato e occupato da materiali vari.

In generale è necessaria la revisione di tutti gli impianti sicuramente obsoleti.

CONSISTENZA E SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

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

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superfici principali che vanno ponderate con un coefficiente pari a "1"
- Superfici degli accessori diretti (ufficio - locali a disposizione del personale) che vanno ponderate con un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

- Superfici dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, vanno ponderate con un coefficiente pari al 25 per cento qualora non comunicanti e non direttamente accessibili;
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci) che vanno ponderate con un coefficiente pari al 10%. Nel caso specifico viene adottato il coefficiente del 5% in quanto la corte di pertinenza viene utilizzata per circa la metà della superficie ad uso dell'opificio mentre la rimanente permane inutilizzata in quanto caratterizzata da accentuata acclività.

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

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

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

Come negli schemi di sotto riportati.

OPIFICIO - FOGLIO 74 - PARTICELLA 190 - 472 E 473 SUB 503				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale
Opificio- sala lavorazione	904,50	918,00	1,00	918,00
Opificio - soppalco e	112,08	121,00	1,00	121,00
Opificio- sala lavorazione	187,38	200,00	1,00	200,00
Opificio-blocco servizi	46,00	59,00	1,00	59,00
Uffici P. terra- ingresso	8,50	12,00	1,00	12,00
Uffici P. terra- servizi e	3,10	4,80	1,00	4,80
Uffici P. terra- Ufficio 1	27,50	31,50	1,00	31,50
Uffici P. terra-Ufficio 2	15,60	24,00	1,00	24,00
Uffici P. terra-vano scala	11,00	13,50	1,00	13,50
Uffici P. primo- servizi e	10,30	25,50	1,00	25,50
Uffici P. primo- Ufficio 3	21,50	25,70	1,00	25,70
Uffici P. primo-Ufficio 4	29,00	36,00	1,00	36,00
Uffici P. secondo- servizi e	8,50	12,50	1,00	12,50
Uffici P. secondo- Ufficio 5	38	47	1,00	47,00
Uffici P. secondo -Ufficio 6	20,00	24,50	1,00	24,50
Opificio- tettoie	230,00	326,00	0,50	163,00
Deposito Part 473	24,00	29,00	0,30	8,70
Cabine di trasformazione elettrica	22,00	23,20	0,30	6,96
Corte di pertinenza	3227		0,05	161,35
Totale Superficie produttiva convenzionale				1896,00

Opificio superficie convenzionale vendibile =1896 mq (arrotondato)

N.B. Cautelativamente nella superficie vendibile non vengono computate le superfici che non risultano regolarmente assentite con titolo edilizio. Ovvero quelle relative alla guardiania di cui si riporta solo la superficie convenzionale

EDIFICIO GUARDIANIA/CUSTODE - FOGLIO 74 - PARTICELLA 473 SUB 501				
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale
Guardiania- Ingresso	6,50	10,00	1,00	10,00
Guardiania - Disimpegno	18,00	24,00	1,00	24,00
Guardiania - Cucina	13,50	18,70	1,00	18,70
Guardiania - Soggiorno	15,00	18,80	1,00	18,80
Guardiania-Letto 1	7,00	10,40	1,00	10,40
Guardiania-Letto 2	12,40	15,40	1,00	15,40
Guardiania-Wc	1,40	3,40	1,00	3,40
Totale Superficie convenzionale				101,00

Guardiania superficie convenzionale = 101 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 si rimanda all'attenta lettura di quanto evidenziato al paragrafo 'Parti comuni' in quanto gli immobili presenti nel complesso sono connessi l'uno all'altro e non vi è una suddivisione netta tra le varie funzioni e tra gli edifici soprattutto gli spazi esterni e dunque sono prevedibili spese comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'opificio al momento dei sopralluoghi risultava libero, gli spazi esterni utilizzati dalla famiglia proprietaria.

Sono presenti mobili e materiali eterogenei nei vari ambienti.

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.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

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

- A , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili nel Comune di Tivoli al Foglio 74 Particella 278 era pervenuta per successione devoluta per legge, in morte di

La successione risulta UFFICIO DEL REGISTRO di Tivoli, trascritta il 08/01/2004 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.

Si segnala: - **Risulta trascritta in data 13/12/2021 ai nn. 67835/49015 Accettazione tacita dell'eredità in morte di**

, da parte dell'erede sig. nascente da atto Notaio Laurora Giacomo Sede ROMA del 13/02/2009.

Si segnala inoltre:

* 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:

Nato il . 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

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. ISCRIZIONE del 25/02/2003 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 7696

Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39141 del 20/02/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 698 del 02/02/2023

Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 25/02/2003 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 7697
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39142 del 20/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 494 del 27/01/2023
Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 466 Registro Generale 673
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/281 del 13/04/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 9375 Registro Generale 17757
Pubblico ufficiale SILVESTRO PAOLO Repertorio 88552/21190 del 19/03/2009
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2003 del 15/03/2016 (RISOLUZIONE)
5. 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
6. TRASCRIZIONE del 13/08/2015 - Registro Particolare 24811 Registro Generale 34280
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2184 del 04/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
7. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 33984 Registro Generale 49102
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2184 del 04/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
8. ISCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 494 Registro Generale 4330
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39142 del 20/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1789 del 2003
Presenza graffiati
Immobili attuali e precedenti

INQUADRAMENTO URBANISTICO-REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'accesso agli Atti presso l'**Ufficio tecnico comunale** ha consentito di reperire la **Concessione edilizia n.67/82 del 29/05/1982** - per "**Costruzione di capannone industriale**" - Istanza prot. 15195 del 12/07/1979- pratica edilizia n. 124/1979. La concessione è stata rilasciata in seguito all'adozione della Variante al P.R.G. da zona G/1 a zona D/4 come da delibera consiliare n. 135/2 del 31/10/1979 e approvazione DGR n. 7066 del 06/08/1991.

La Concessione prevedeva la realizzazione per le seguenti superfici e cubature:

Reparto tipografia- mq 750 x 6,20 ml=mc 4650 + mq 250 x 4,70 ml=1175 mc

Reparto uffici- mq 44x 6,20 ml= 272,8 mc

Reparto servizi- mq 60 x 40 ml = 240 mc

Totale 6337,8 mc

era inoltre pre-esistente una cubatura pari a 20 mlx 6ml=180 mq x 4ml= 720mc

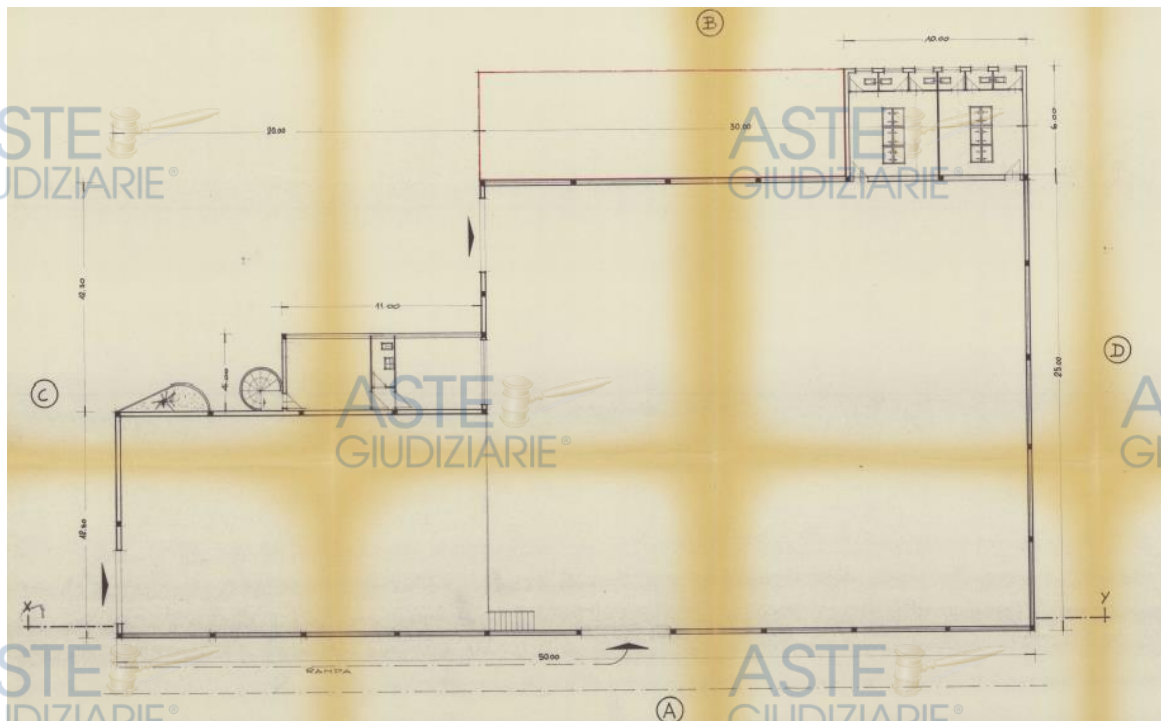
Totale superficie tra Concessa e preesistente = 1284 mq

Totale volumetria tra Concessa e preesistente =7.057,8 mc

Con la Concessione è stato vincolato all'erigendo fabbricato il Terreno di cui alle Particelle 278-279-327-328-329-472-473-474 nonché Part. 472 -190/parte attraverso la sottoscrizione di Atto d'Obbligo Rep. 17134 Racc. 638 del 21/05/1982.

Risulta agli Atti la Richiesta del Permesso di Agibilità per l'edificio adibito a Cartografica di cui sopra ma non risulta rilasciato il relativo Certificato.

Di sotto in stralcio l'elaborato grafico alla Concessione edilizia n.67/82





Concessione edilizia n.67/82

Successivamente è stata presentata **Ai sensi della Legge 724/94 - Domanda di Condonò n. 1517 del 02/03/1995 - Archivio generale Prot. 14000 del 05/04/1995 per 'Parziale aumento di cubatura destinata ad uffici ed a servizi dell'attività industriale' - Litotipografia.**

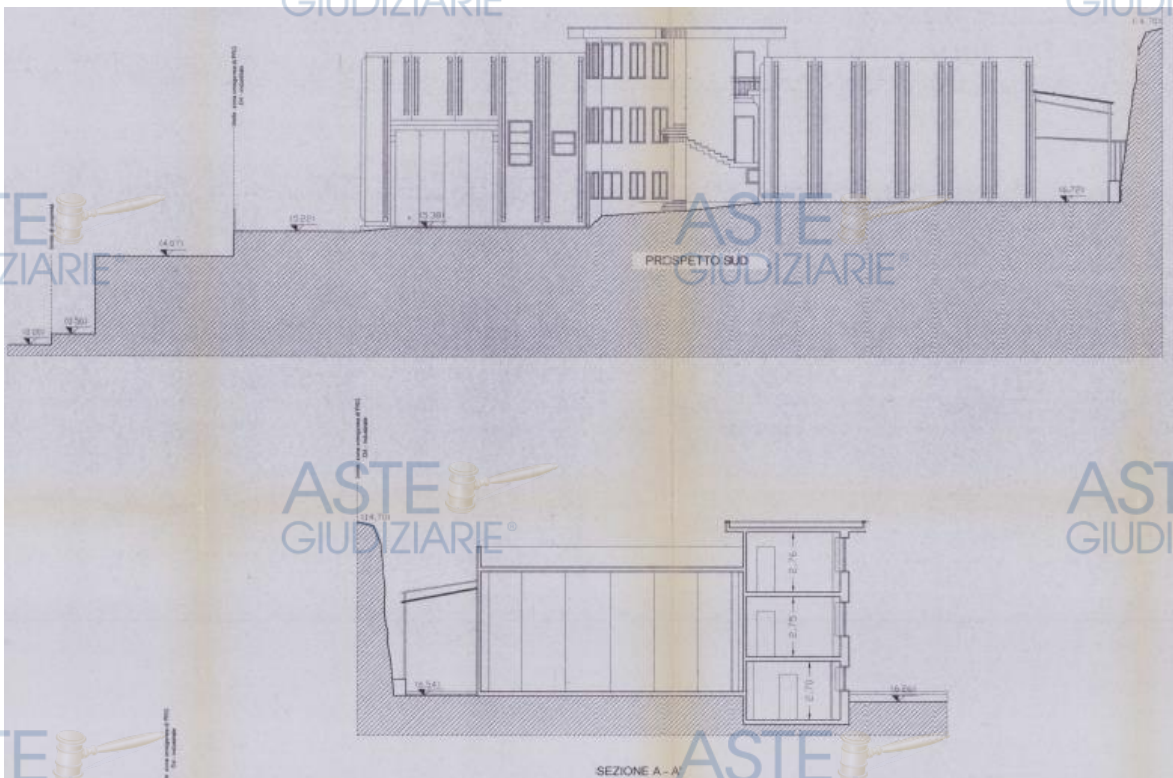
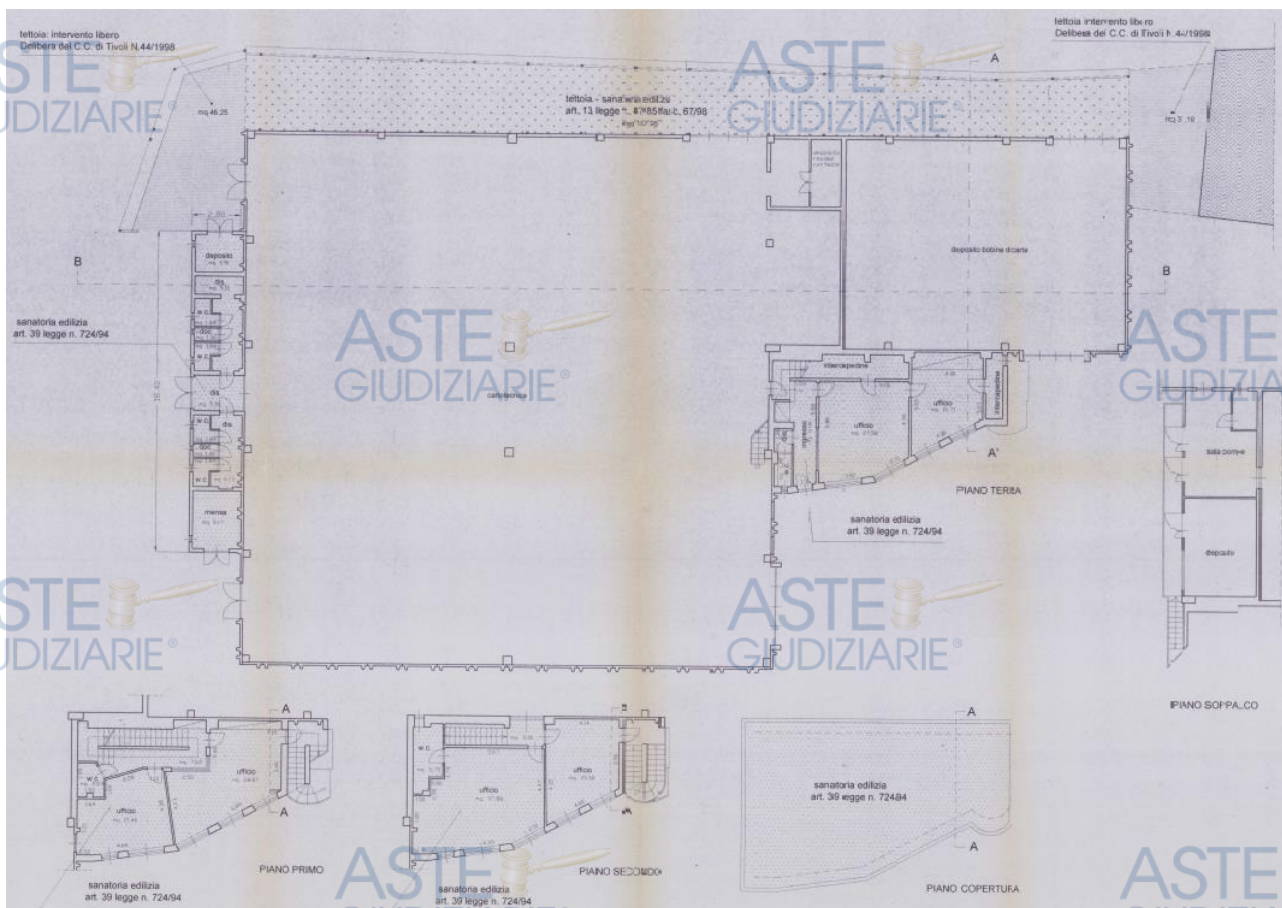
Risulta allegato il bollettino relativo all'Oblazione e agli Oneri di Concessione (come autoliquidato).

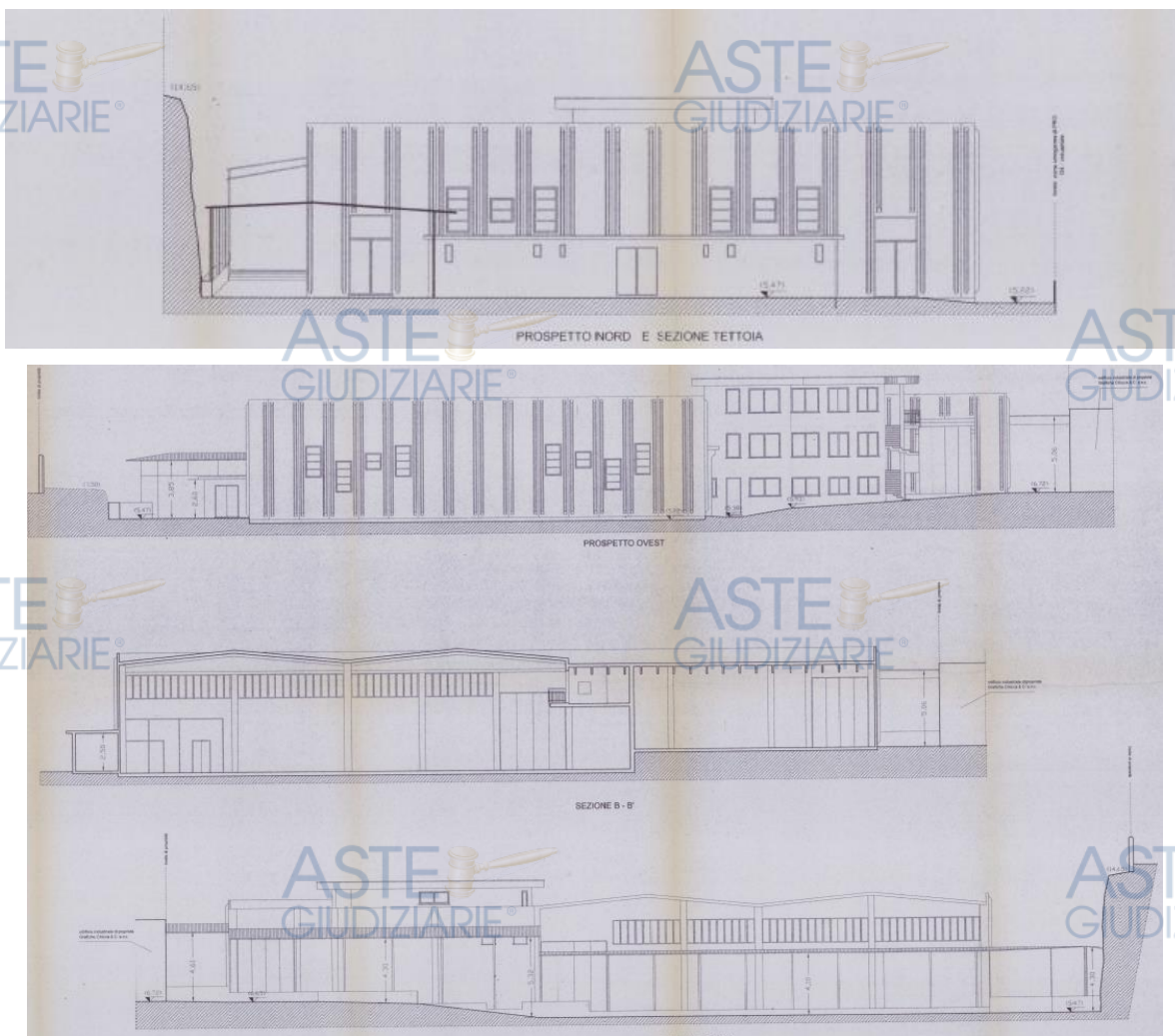
Nell'elaborato vi è altresì la rappresentazione delle tettoie per le quali viene richiesta la Sanatoria ai sensi dell'13 della Legge n.47/85 (articolo abrogato dall'art. 36 - del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380).

L'elaborato grafico allegato alla Istanza di Condonò è conforme allo stato attuale.

La relativa Concessione in sanatoria non è stata rilasciata.

Si confrontino le planimetrie di sotto per una migliore comprensione.





Domanda di Condonò n. 1517 del 02/03/1995

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

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

Non è stato reperito l'Attestato di prestazione energetica.

Il capannone ed il blocco servizi, la palazzina ad uffici, le tettoie allo stato attuale sono conformi all'elaborato grafico allegato alla Istanza di Condonò e dunque parzialmente difformi dalla Concessione edilizia n.67/82.

L'iter del Condonò edilizio non è concluso e non essendo stata rilasciata la Dichiarazione di Procedibilità, (come richiesta dalla sottoscritta) ai fini della stima si valuterà un deprezzamento del bene tale da includere opportunamente i costi di Oblazione, Oneri, come attualizzati che l'Ufficio Tecnico riterrà necessari per la chiusura della pratica (allo stato attuale solo autoliquidati) e altri costi tecnici necessari (per competenze, elaborati, assenti, ecc.) qualora la stessa si potesse chiudere positivamente; viceversa il suddetto deprezzamento potrà coprire i costi di ripristino come da Concessione n.67/1982 verosimilmente assimilabili.

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

L'accesso agli Atti presso **l'Ufficio tecnico comunale non ha prodotto titoli edilizi riguardanti il fabbricato a guardiania.** Non risulta presente alcuna certificazione di agibilità per il fabbricato in argomento.

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

Non è stato reperito l'Attestato di prestazione energetica.

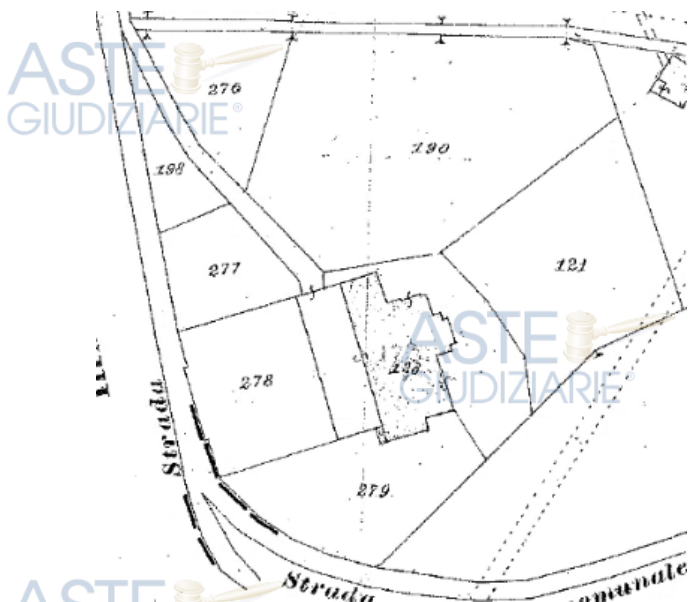
Si è pertanto fatta richiesta presso **l'archivio aerofotogrammetrico S.A.R.A. NISTRI** al fine di verificare la pre-esistenza del fabbricato al 17 agosto 1942, data riferibile alla Legge urbanistica n. 1150; per l'esattezza si è fatta la richiesta di foto aeree 'appena antecedenti a tale data e subito successive'.

L'archivio riscontrava che il 'più antico' volo aereo disponibile relativo alla zona di interesse con le immagini fotografiche disponibili è riferibile al 02/11/1943; si è pertanto fatta richiesta di tale foto che di sotto si allega in stralcio e meglio in allegato, **dalla quale non è chiaramente riscontrabile la presenza del fabbricato.**

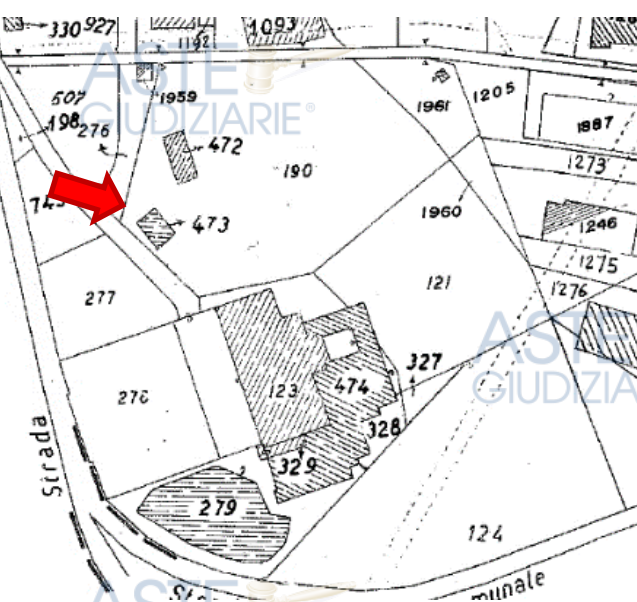


[ALLEGATO – Aerofoto riferibile al Volo aereo del 02/11/1943 archivio S.A.R.A. NISTRI]

Si è fatta quindi richiesta all'Agenzia delle Entrate –Territorio per la verifica esistenza di catastali storici, l'ufficio ha riscontrato inviando, tra gli altri, l'estratto di mappa del 1941, di sotto in stralcio, dal quale non appare esistente l'edificio suddetto e quello successivo del 01/09/1978 nel quale l'edificio è visibile e comunque in minor consistenza.



Estratto di mappa in atti dal 1941



Estratto di mappa del 01/09/1978

[ALLEGATO – Catasto Terreni EDM storici]

La costruzione dell'edificio permane di incerta datazione e ad oggi privo di titolo edilizio.

Pertanto non essendo possibile accertare la “conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda” ex art. 36 e 37 del DPR 380/2001 in quanto non è noto il momento della realizzazione dello stesso; in considerazione dell'eventuale sanzione e dei costi relativi alle pratiche per l'ottenimento di tutti i nulla osta (ancorché rilasciabili) da richiedersi presso tutti gli enti interessati, **si è ritenuto opportuno non stimare il valore del fabbricato bensì detrarre il costo di demolizione nelle fasi successive della relazione tecnica.**

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 la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

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

METODO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

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

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

- **Valori OMI 1° semestre 2022** -

Zona: Fascia/zona: Fascia/zona:

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

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

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

LOTTO B

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

Per quanto appurato e considerato che le quotazioni OMI e quelle del BIR fanno riferimento ad uno stato manutentivo medio mentre quello dell'edificio in oggetto è in stato di inattività, considerata l'obsolescenza generale del complesso, l'uso promiscuo del compendio, la presenza di un unico accesso carrabile e spazi di manovra e sosta ridotti, considerate le caratteristiche dell'infrastruttura viaria non

idonea all'uso rendendone difficoltosa la logistica; infine considerata la collocazione in zona urbana a vocazione prettamente residenziale che ne riducono la possibilità di utilizzo, riconoscendone tuttavia l'unicità del sito, si è ritenuto congruo per l'opificio in oggetto utilizzare un valore unitario collocato nella fascia bassa del mercato ma non minimale pari a 750,00 € per la compravendita e 4,00€/mq/mese per la locazione.

Non sarà valutato il valore dell'edificio a guardiania in quanto da demolirsi.

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_{Ocd3} = 750,00€/mq x 1896 mq = € 1.422.000,00

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

i = tasso di capitalizzazione variabile da 4,0% a 3% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

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

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

Si ha:

Valore ordinario opificio 3 V_{Ocr3}

Canone mensile anticipato CM_3 = $SL \cdot \text{valore unitario}$ = 1896 mq * 4,00 €/mq = € 7.584,00

Bf_3 = beneficio fondiario dell'immobile = $12 \cdot € 7.584,00 \cdot (1-0.35)$ = € 59.155,20

Valore ordinario opificio 3 V_{Ocr3} = € 59.155,20/0,04 = € 1.478.880,00

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

$V_{3 \text{ opificio}}$ = $V_{Ocd5} + V_{Ocr5} / 2 = (€ 1.422.000,00 + € 1.478.880,00) / 2 = \underline{€ 1.450.440,00}$

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

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

$V_{3 \text{ opificio ridotto}}$ = € 1.450.440,00 * 90% = € 1.305.360,00

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Al valore così ottenuto bisognerà detrarre i costi di chiusura pratica di sanatoria e/o di ripristino dell'immobile come da Concessione edilizia n.67/1982; a tal fine si è ritenuto di apportare un deprezzamento del 7 % al valore sopra determinato

Sono inoltre da valutare i costi di messa in pristino per demolizione dell'edificio a Guardiania. Il tutto come segue:

V₃ opificio ridotto-deprezzato per regolarità urbanistica= € 1.305.360,00*93%= € 1.214.000,00
(arrotondato)

V₄ guardiania demolizioni, rimozioni, trasporti, oneri di scarica= - € 18.000,00

In definitiva si determinano i seguenti prezzi a base d'asta per il Lotto B

- **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- V₃ = € 1.214.000,00
- **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 - V₄= - € 18.000,00 per demolizione e trasporto a scarica

LOTTO B - Prezzo base d'asta: € 1.196.000,00

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
- ✓ Allegati - Atti di Donazione anno 1945 e 1948 - Provenienza
- ✓ Allegato - Denuncia di successione in morte di - Provenienza
- ✓ Allegato - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato - Atto d'obbligo rep. 17184-1982
- ✓ Allegato - Planimetrie opificio e guardiania Foglio 74 Particella 190 - 472 e 473 Sub 503
- ✓ Allegato - Aerofoto S.A.R.A. NISTRI- verifica pre-esistenza del fabbricato
- ✓ Allegato - Attestazione Usi civici
- ✓ Allegato - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Allegato - Accesso agli Atti Ufficio Registro- Locazione
- ✓ Allegato - Quotazioni immobiliari