

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

R.G.E.I. 187/2015

Parti: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

Debitore: XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

in sostituzione della precedente a seguito di allineamento catastale

Palestrina 26/05/2021

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Gabriella Ceci



PREMESSA

La presente relazione tecnica estimativa viene depositata agli atti del Fascicolo della procedura in sostituzione della precedente del 30/05/2018 a seguito dell'attività di allineamento catastale.

Viene mantenuto inalterato il restante contenuto.

La sottoscritta Arch. Gabriella Ceci, con studio in Palestrina - Via Prenestina Nuova n° 309, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n° 13563 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Tivoli, è stata nominata esperta stimatrice nel procedimento di esecuzione immobiliare n°187/2015; nell'udienza del giorno 18/07/2017 la sottoscritta ha prestato il giuramento di rito avanti al Giudice dell'Esecuzione che contestualmente ha disposto che l'esperto in conformità a quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c.; preliminarmente ad ogni attività, anche di accesso:

- controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2°, segnalando immediatamente al Giudice eventuali mancanze;
- acquisisca ove mancante ed esamini il titolo di provenienza in favore del debitore esecutato;
- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.
- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;
- verifichi la corrispondenza tra diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto inoltre che l'esperto:

- 1) **provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;**
- 2) **verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati i data antecedente al pignoramento;**
- 3) **verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- 4) **verifichi se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;**

- 5) **verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**
- 6) **in caso di opere abusive, verifichi la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; In ogni altro caso verifichi, al fine dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli Immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46 comma 5°, decreto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria;**
- 7) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 8) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Il Giudice ha disposto che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima;

che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario;

che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Ha infine disposto che l'esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato, e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con indicazione delle spese per l'eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

La sottoscritta esperta, controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c., verificata la situazione proprietaria del bene, acquisita la nota relativa al titolo di provenienza, effettuate le ispezioni riguardo lo stato civile, effettuato un primo sopralluogo in data 25/09/2017 non andato a buon fine per assenza della parte esecutata o altri che consentisse l'accesso, un secondo sopralluogo effettuato in data 05/10/2017 presso i soli immobili adibiti a stabilimento cartotecnico proprietà [REDACTED] In liquidazione" in quanto l'accesso presso gli altri immobili non veniva consentito, un terzo sopralluogo in data 23/10/2017 presso l'appartamento sito al secondo piano dell'edificio di antica costruzione di proprietà [REDACTED] ed infine un quarto per consentire l'accesso presso il garage sempre di proprietà [REDACTED] ed ivi eseguiti i rilievi metrici e fotografici; compiute le visure catastali, acquisite le informazioni sui vincoli esistenti, eseguito l'Accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comunale, verificate le formalità gravanti presso la competente Conservatoria dei RR.Ll. di Roma 2, espletate le indagini immobiliari nella zona, formula le seguenti risposte ai quesiti.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1) provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e ne dia descrizione; proceda in particolare, al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, ad una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali;

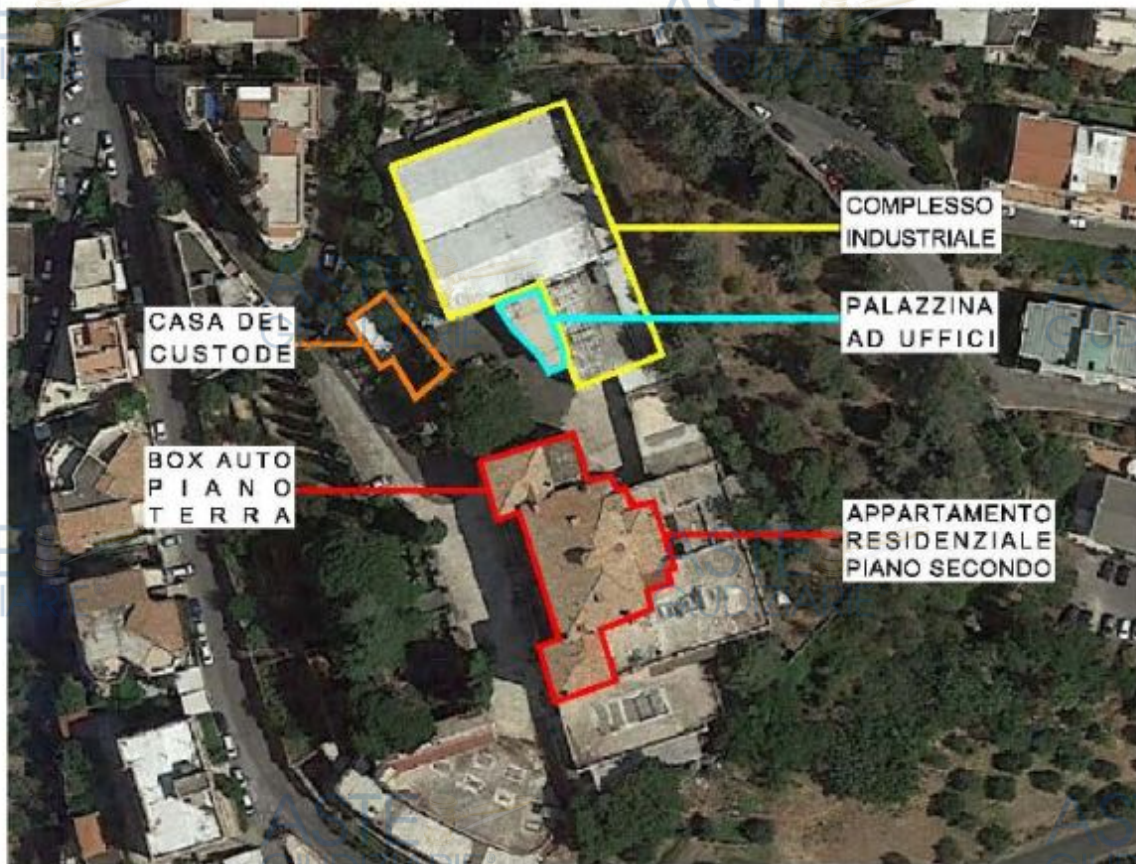
INDIVIDUAZIONE

Trattasi di compendio di unità immobiliari ad uso promiscuo residenziale e produttivo (adibito ad attività di tipografia e cartografica) ormai dismesso. Sono presenti nel compendio un fabbricato principale di rappresentanza di antica edificazione riferibile a data anteriore al 1942, a due piani fuori terra ed uno seminterrato di cui il solo piano secondo adibito a fini residenziali mentre il piano terra e primo sono adibiti a scopi produttivi; un capannone industriale con annessa palazzina a uffici, aree pertinenziali esterne, un fabbricato residenziale per custode con pertinenze, un secondo edificio industriale ed infine terreni attigui. Il pignoramento non riguarda l'intero compendio ma solo alcune delle porzioni immobiliari sopra descritte che saranno quindi oggetto della presente relazione tecnica.

BREVE DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Risultano oggetto di Pignoramento le seguenti unità immobiliari:

- 1) **Appartamento di rappresentanza ad uso residenziale costituito dall'intero piano secondo di un Fabbricato di antica edificazione**
- 2) **Locale ad uso autorimessa al piano terra di un Fabbricato di antica edificazione**
- 3) **Complesso Industriale costituito da Capannone, annessa palazzina a uffici, aree pertinenziali esterne, fabbricato per custode ad uso residenziale e pertinenze.**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobili distinti in Catasto urbano del Comune di Tivoli (Codice: L 182)- Provincia di Roma

- 1) **APPARTAMENTO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 2 (attualmente sub 508) - 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

Intestati catastali: _____

Confini: l'appartamento confina con lastrici solari al subalterno 509- Foglio 74- Particella 123, distacco su corti ai subalterni 506 – 507 al Foglio 74- Particella 123, distacco su subalterno 505 al Foglio 74- Particella 123 Tipografia.

2) LOCALE AD USO AUTORIMESSA al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4.

Consistenza 67 mq. Superficie catastale 58 mq. Rendita 205,29€

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

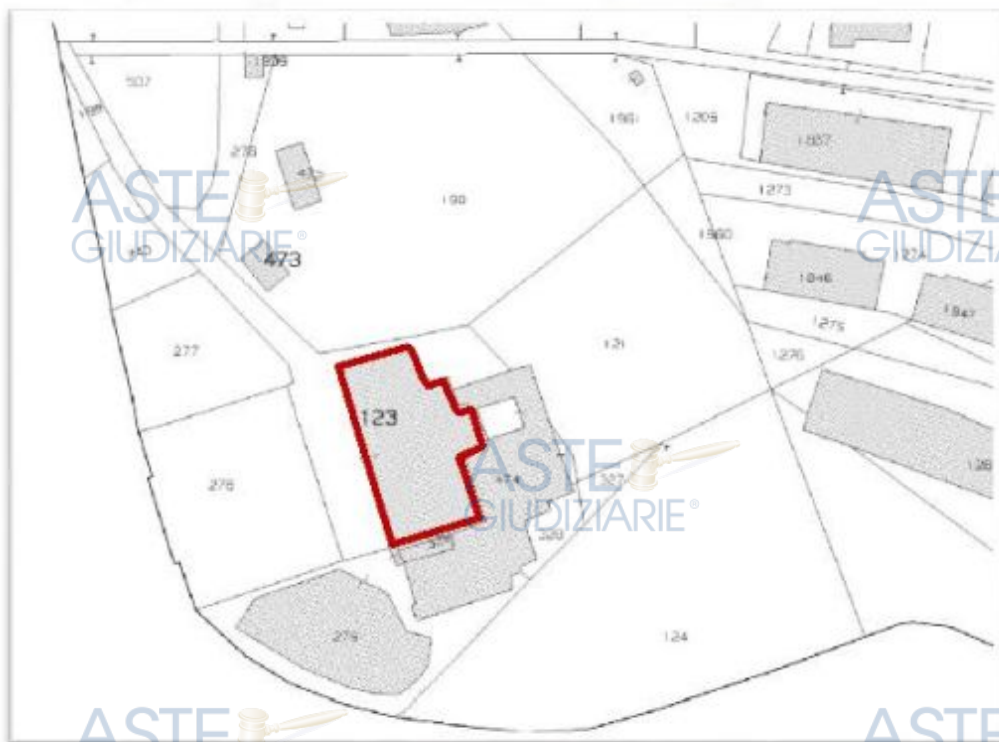
Intestat/i catastali: [REDACTED]

Confini: l'autorimessa confina con corte ai subalterni 506 – 507 del Foglio 74- Particella 123, locali ad uso Tipografia al piano terra del fabbricato di antica edificazione al subalterno 504 del Foglio 74- Particella 123.

Foto satellitare - mappa catastale e sovrapposizione



Foto satellitare



Estratto di mappa come nell'atto di pignoramento



Sovrapposizione foto satellitare con le mappe catastali come nell'atto di pignoramento

verifichi la corrispondenza tra diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

CORRISPONDENZA TRA DIRITTO PIGNORATO E QUELLO DI CUI L'ESECUTATO SIA TITOLARE

Relativamente all'immobile al numero 1 del precedente elenco sono state rilevate incongruenze tra L'Atto di Pignoramento, la Trascrizione dello stesso e la documentazione catastale come segue:

Premesso che:

- l'appartamento al secondo piano del fabbricato principale di antica edificazione era in origine censito al subalterno 2 del Foglio 74 particella 123 ed in data 08/09/2008 il subalterno 2 è stato soppresso e frazionato generando il subalterno 508 (appartamento) ed il subalterno 509 (lastrici solari).
- Successivamente in data 19/03/2009 il subalterno 509 (lastrici solari) è stato trasferito [REDACTED]
- L'Atto di Pignoramento del 16/04/2015 riporta la seguente descrizione (di sotto in stralcio):

- appartamento ad uso abitazione, costituito dall'intero secondo piano del predetto fabbricato, composto di vano d'ingresso, grande rappresentanza, 10 stanze, 4 bagni, disimpegni, cucina, zona di servizio, veranda, terrazzi a livello, per complessivi 19,5 vani catastali; superficie coperta mq. 750 circa, superficie terrazzi mq. 650 circa;

- garage al piano terreno di circa mq. 67, avente accesso dal cortile comune.

Il tutto confinante nell'insieme con distacchi su quattro lati e censito l'appartamento al foglio 74, particella 123, sub. 2, Via di Villa Braschi n. 143, p. 2, ctg. A/2, cl. 4, vani 19,5, rendita: € 3.978,01 e censito il garage al foglio 74, particella 123, sub. 3, Via di Villa Braschi n. 143, p. T, ctg. C/6, cl. 4, mq. 67, rendita: € 214,54. A seguito di variazione catastale, l'appartamento censito al foglio 74, particella 123, sub. 2, è attualmente censito al NCEU del Comune di Tivoli al Foglio 74, p.lla 123, sub. 508";

- La Trascrizione del Pignoramento del 13/08/2015 Reg. gen. 34280 Reg. Part. 24811 riporta gli estremi che seguono (in stralcio)

Sezione urbana	-	Foglio	74	Particella	123	Subalterno	508
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	-				
Indirizzo	VIA DI VILLA BRASCHI					N. civico	143
Piano	2						

N.B. Tutto quanto sopra premesso si rileva una errata individuazione degli immobili nell'Atto di Pignoramento quando si riferisce al Subalterno 2 che ricomprende anche i terrazzi di superficie pari a 650 mq dovendosi invece riferire al corretto identificativo Subalterno 508 corrispondente all'appartamento di 19 vani catastali con esclusione dei terrazzi.

DIFFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO RISPETTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE E DIFFORMITÀ DEI DATI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

L'Estratto di mappa (Catasto Terreni) al momento del pignoramento non è risultato allineato a quanto in Catasto Fabbricati; le attività tecniche riferibili al 05/09/2008 e al 08/09/2008 con le quali sono state frazionate le particelle 123 e 474, 329, 328, 327 ecc. in Catasto Fabbricati non sono state correttamente allineate all'Estratto di mappa. A seguito delle attività tecniche di rilievo topografico e restituzione grafica affidate alla sottoscritta sono state apportate le correzioni necessarie.

Al momento del pignoramento non è risultava presente in banca dati la planimetria di u.i.u. del locale autorimessa al subalterno 3. La planimetria di u.i.u. a seguito di rilievo è ora stata inserita presente in banca dati.

In occasione del sopralluogo si è riscontrato che non è materializzato il confine tra i lastrici solarj al subalterno 509 e quelli annessi all'appartamento del subalterno 508 che sono quindi posti in continuità (non vi è recinzione); i suddetti lastrici al subalterno 509 sono esclusi dal presente pignoramento ma raggiungibili dall'appartamento al piano secondo subalterno 508 oggetto del pignoramento. Come visibile nelle Immagini che seguono



3) COMPLESSO INDUSTRIALE costituito da

- corte di pertinenza , capannone ed uffici, deposito al Foglio 74 – Particella 190 – 472 e 473 sub 502 (ora sub 503) graffate, cat. D/1, Rendita 14.460,79 €

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

Intestati catastali: [REDACTED]

Proprietà 1/1

- 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

Intestati catastali: [REDACTED]

Proprietà 1/1

Confini: il Complesso industriale confina con terreno alla particella 276 del Foglio 74, con corte ai subalterni 506 – 507 del Foglio 74- Particella 123, con terreno alla particella 121 (ora Part 2438) del Foglio 74, con particella 1961 al Foglio 74, con elettrodotto.

Foto satellitare - mappa catastale con confini e sovrapposizione



Foto satellitare



Estratto di mappa come nell'atto di pignoramento



Sovrapposizione foto satellitare con le mappe catastali come nell'atto di pignoramento

[Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Elenco sub, Visure storiche, Planimetrie di u.i.u. - **Allegato A1**]

verifichi la corrispondenza tra diritto pignorato e quello di cui l'esecutato sia titolare, nonché eventuali difformità dei dati catastali tra quanto riportato nel pignoramento e gli atti del catasto o eventuali difformità dello stato di fatto rispetto alla situazione catastale.

DIFFORMITÀ DELLO STATO DI FATTO RISPETTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE E DIFFORMITÀ DEI DATI CATASTALI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

- Al momento del pignoramento non sono risultate correttamente inserite in mappa le particelle 472 e 473
- Nella planimetria di u.i.u. del capannone alla particella 472 non sono risultate accatastate le tettoie
- La Particella 190 è risultata disallineata in quanto nell'Estratto di mappa (Catasto Terreni) non risultava sovrapponibile a quanto in Catasto Fabbricati anche in merito alla consistenza, ed in particolare non è risultato correttamente inserito il frazionamento della Particella 190 che ha generato la Particella 1961. La planimetria di u.i.u. in catasto fabbricati non è risultata aggiornata.

L'atto di Pignoramento riporta erroneamente la consistenza ante frazionamento.



- Dalla sovrapposizione della foto satellitare con il catastale sembrerebbe che una porzione del fabbricato identificato con subalterno 505 della Particella 123, non oggetto di Pignoramento, insista sulla particella 190, oggetto di Pignoramento.



Si confronti schema di sotto, (in arancio la particella 190, in verde la Particella 123 Sub 505)



Per tutte le criticità emerse ed anzidette sono state effettuate verifiche e successive modifiche in catasto per ottenere l'allineamento di tutti i dati anche con l'ausilio di rilievo topografico come meglio negli allegati e in stralcio nelle immagini di sotto.

A seguito delle attività tecniche svolte e nello specifico per la necessità di allineare quanto già in catasto fabbricati con il catasto terreni e con lo stato attuale si evidenzia in particolare che:

- Il nuovo Estratto di mappa necessario per introdurre il capannone industriale di cui alla Particella 190-472-473/parte come allo stato attuale ha generato variazioni geometriche in mappa tali da aver **soppresso parte della Particella 121 (retro fabbricato alla Part 123) e generato la Particella 2438.**
- Il capannone industriale di cui alla vecchia Particella 190-472-473 sub 502 (come nell'Atto di pignoramento) ha assunto in seguito al nuovo accatastamento comprensivo dell' ampliamento delle tettoie e della cabina elettrica il nominativo di Particella 190-472-473 sub 503

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI ALLO STATO ATTUALE (a seguito di allineamento catastale)



Estratto di mappa allo stato attuale



Sovrapposizione foto satellitare con le mappe catastali allo stato attuale

[Estratto di mappa, Elaborato planim., Elenco sub., Visure, Planim. di u.i.u allo stato attuale. - **Allegato A1**]

- Si evidenzia che:

Unico accesso carrabile tanto al complesso industriale quanto al fabbricato antico risulta essere quello dalla via di Villa Braschi attraverso la corte individuata al subalterno 507 escluso dalla procedura di Pignoramento.

Bisogna pertanto considerare il diritto di passaggio sul sub 507 a favore dell'appartamento al piano secondo ed al complesso industriale oggetto di Pignoramento.

DESCRIZIONE GENERALE

Contesto centrale vicino a servizi e infrastrutture in nucleo edilizio prevalentemente a vocazione residenziale.

Accessibilità compromessa dalla presenza di un unico accesso carrabile posizionato su viabilità secondaria caratterizzata da pronunciata acclività e da ridotte dimensioni. Spazi minimali per sosta e manovra automezzi in comune con l'intero compendio.

1) APPARTAMENTO DI RAPPRESENTANZA AD USO RESIDENZIALE costituito dall'intero piano secondo di fabbricato di antica edificazione

Caratteri distributivi allo stato attuale

Accesso comune dal fronte principale da scala monumentale e dedicato sul fronte secondario.

Trattasi di appartamento di circa 821 mq lordi interni e circa 170 mq di terrazzi e veranda.

Si fa notare in particolare la scala di accesso e l'atrio centrale coperto a cupola che distribuisce una zona prettamente residenziale con cucina, zona pranzo, 3 bagni, 3 camere da letto e disimpegni con accesso diretto ad ampi terrazzi, dall'altra ala una zona più rappresentativa con salotti, studi, soggiorni, un bagno e disimpegni, una terza zona di servizio, ospita ripostigli.

Altezze degli ambienti residenziali variabili da 6,50 ml a 3,20 ml in parte voltati.

La posizione conferisce una vista panoramica.

Struttura e materiali impiegati

A causa dei bombardamenti durante il periodo bellico l'edificio è stato in parte ricostruito, inoltre le esigenze di uso promiscuo dei piani terra e primo ne hanno modificato la struttura originaria.

In generale pavimentazioni, infissi, drappaggi, tendaggi e cornici in gesso delle coperture sono riferibili ad una estetica tipica dei primi anni del '900.

I grandi corpi finestrati sono in legno a vetro singolo, oscuramento con persiane, grate di sicurezza solo in alcuni punti strategici, pavimentazioni alla veneziana a decori vari e parquet, murature in elevazione intonacate e tinteggiate.

Impianti

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

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e gas.

Stato manutentivo

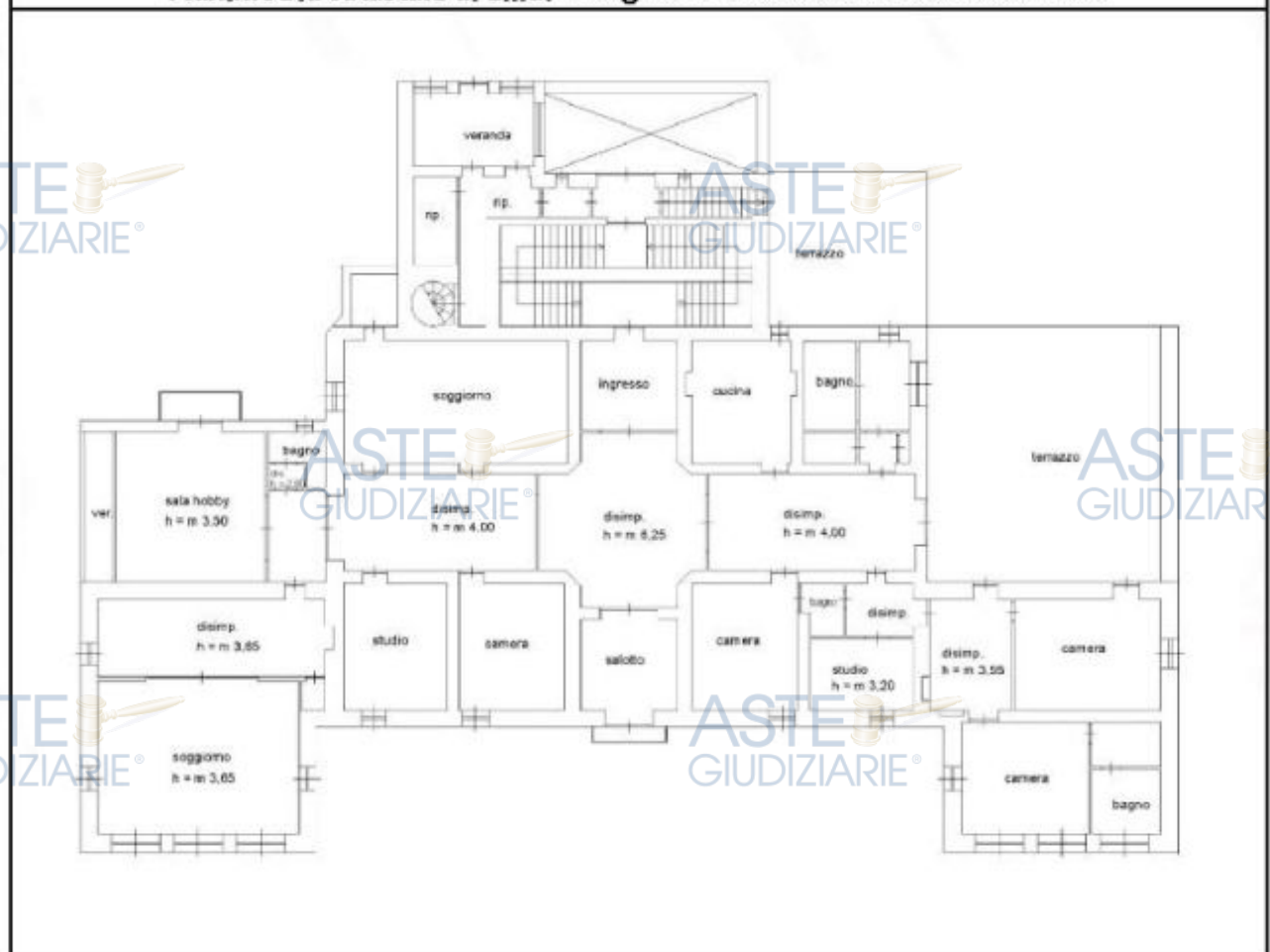
Il fabbricato è in cattivo stato manutentivo benché in parte ancora abitato; sono inoltre visibili problemi da azione degli agenti meteorici e infiltrazioni.

Per quanto non riportato si fa riferimento all'allegato rilievo fotografico.

[Rilievo fotografico - Allegato B1]

Di seguito le planimetrie catastali coincidenti con lo stato attuale (ad eccezione di una struttura in ferro e vetro di chiusura del terrazzo adiacente la cucina) :

Planimetria catastale di u.i.u. - Foglio: 74 Particella: 123 Sub.: 508



Superfici utili (interne) allo stato attuale	
Id	mq
Sala hobby e veranda	50
Bagno	3,70
Disimpegni	76
Soggiorno 1	55
Soggiorno 2	48
Studio	23
Camera	23
Ingresso	15
Disimpegno	41
Salotto	16
Cucina	21
Disimpegno	35
Camera 1	23
Camera 2	27,5
Camera 3	24,50
Bagno 1	17
Disimpegno e ripostiglio	5,50
Bagno 2	3,40
Bagno 3	8
Disimpegni	22
Studio	12,50
Disimpegni	5,50
Ripostiglio 1	14
Ripostiglio 2	6,5
Superfici - Sub tot	576,10 mq
Superfici accessorie esterne allo stato attuale	
Vano scala 1	30
Vano scala 2 e disimpegni	10
Terrazzo 1	90
Terrazzo 2 con veranda	33
Veranda	15
Superfici - Sub tot	178 mq
TOT	754,10 mq

2) LOCALE AD USO AUTORIMESSA al piano terra di un Fabbricato di antica edificazione

Situato nel fabbricato di antica edificazione ed accessibile dal piazzale antistante il fronte principale è un locale mantenuto a rustico con pavimentazione a battuto di cemento e pareti intonacate. Lo spazio interno è caratterizzato dalla presenza della imponente struttura muraria che suddivide un ambiente anteriore e due ambienti posteriori; il solaio di copertura è a voltine **sortette** da profili metallici, gli

ambienti sono aeroilluminati da finestre alte munite di grate metalliche di sicurezza, entrata da saracinesca.

Stato manutentivo

Discreto stato manutentivo, l'ambiente non necessita di cure particolari.

Per quanto non riportato si fa riferimento all'allegato rilievo fotografico.

[Rilievo fotografico - Allegato B2]

Planimetria catastale di u.i.u. - Foglio: 74 Particella: 123 Sub.: 3

	
Superfici utili (Interne) allo stato attuale	
Id	mq
Autorimessa	67
Superfici - Sub tot	67 mq
TOT	67 mq

3) Complesso industriale costituito da Capannone, annessa palazzina a uffici, aree pertinenziali esterne, fabbricato residenziale per custodia e pertinenze.

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 4,00 ml 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

Struttura e materiali impiegati

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.

Stato manutentivo e di conservazione

L'attività produttiva è stata attiva fino al 2011, gli edifici versano ora 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 una lesione da cedimento.

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 aerilluminante.

Struttura e materiali impiegati

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.

Stato manutentivo e di conservazione

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

L'edificio 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.

L'EDIFICIO PER LA GUARDIANIA/custode è situato in un corpo di fabbrica isolato posto nei pressi del cancello di ingresso, di antica edificazione in origine probabilmente di servizio al fabbricato principale e successivamente adibito per funzioni di controllo degli accessi dell'attività produttiva. 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.

Struttura e materiali impiegati

L'edificio per quanto possibile appurare ha struttura muraria intonacata e tinteggiata, solaio di copertura in profilati in acciaio e tavole 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.

Stato manutentivo e di conservazione

In stato di abbandono.

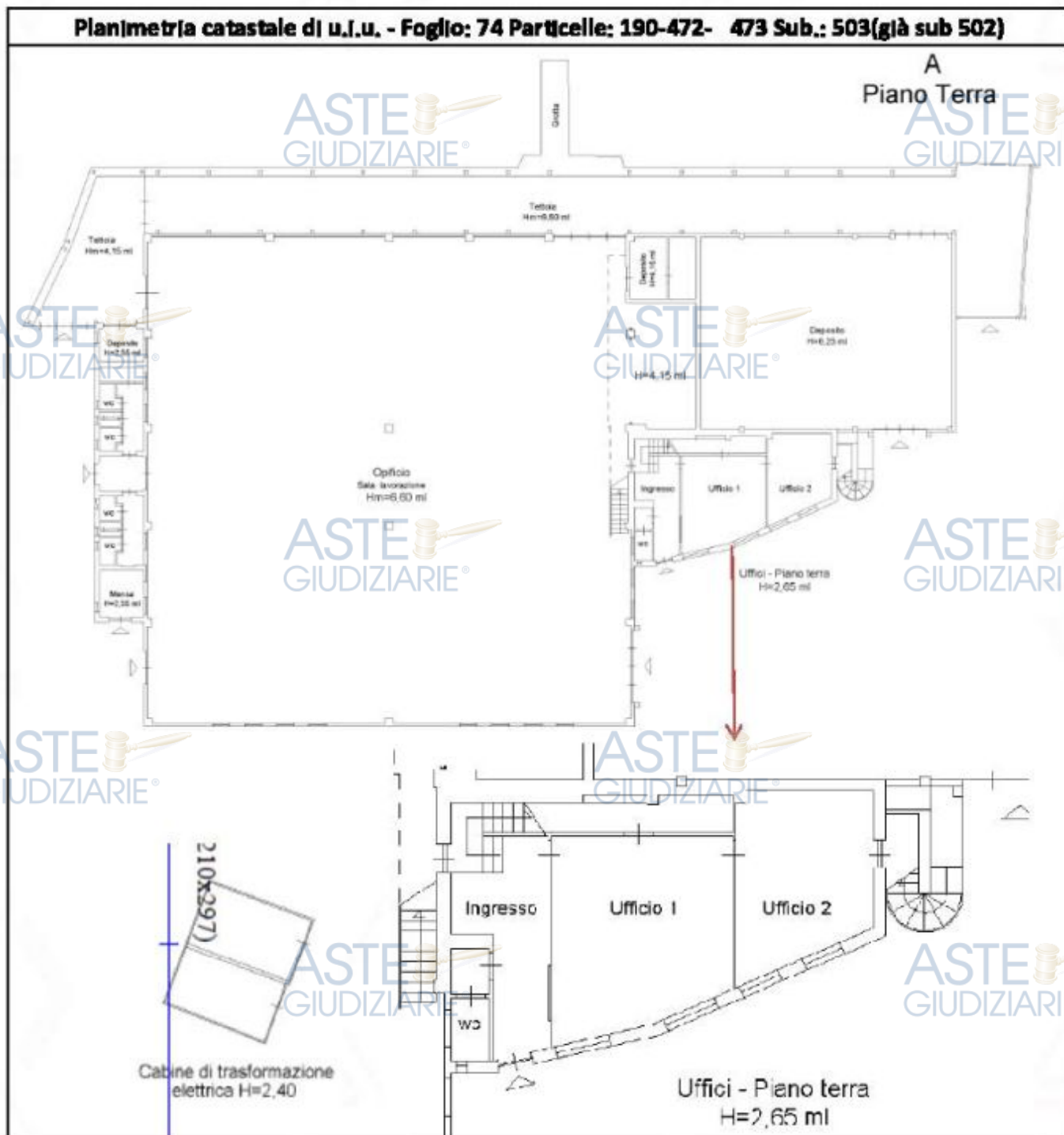
Il fabbricato mostra segni di azione degli agenti meteorici con infiltrazioni in copertura e distacchi di intonaco esterni ed interni.

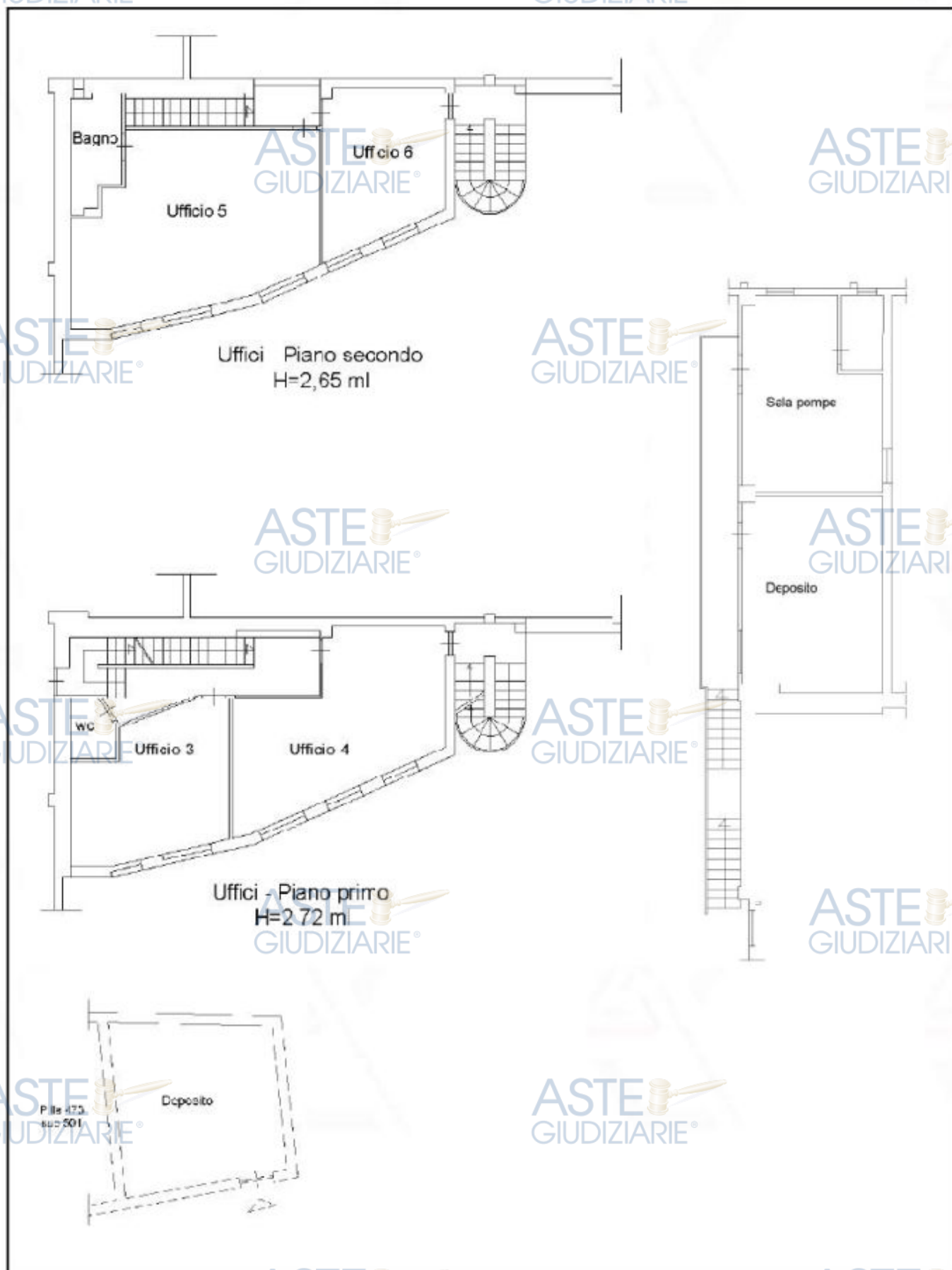
In generale è necessaria la revisione di tutti gli impianti sicuramente obsoleti.

Per quanto non riportato si fa riferimento all'allegato rilievo fotografico.

[Rilievo fotografico - Allegato B3]

Planimetria catastale di u.i.u. - Foglio: 74 Particelle: 190-472- 473 Sub.: 503(già sub 502)





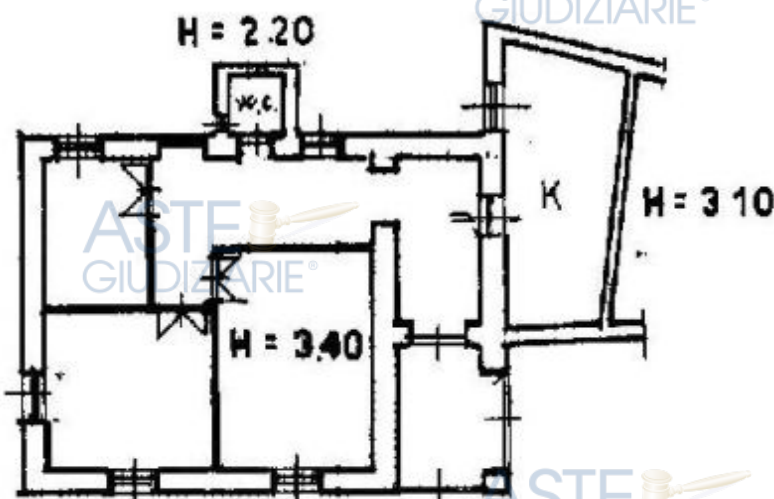
Superfici utili (interne) allo stato attuale

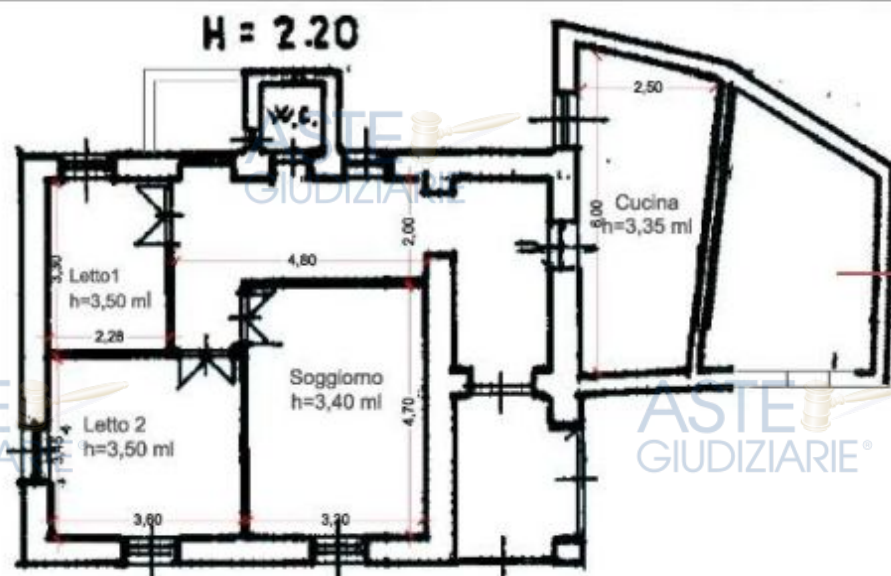
Id	mq
Opificio- sala lavorazione 1	904,50
Opificio - soppalco e sottosoppalco	112,08
Opificio- sala lavorazione 2	190,40
Opificio-blocco servizi	46,00
Opificio- tettoie	230,00
Superfici - Sub tot	1482,98 mq
Uffici P. terra- ingresso	8,50
Uffici P. terra- servizi e disimpegno	3,10
Uffici P. terra- Ufficio 1	27,50
Uffici P. terra-Ufficio 2	15,60
Uffici P. terra-vano scala interna	11,00
Uffici P. primo- servizi e disimpegno	10,30
Uffici P. primo- Ufficio 1	21,50
Uffici P. primo-Ufficio 2	29,00
Uffici P. secondo- servizi e disimpegno	8,50
Uffici P. secondo- Ufficio 1	38
Uffici P. secondo -Ufficio 2	20,00
Superfici - Sub tot	193,00 mq

Superfici accessorie esterne allo stato attuale

Corte di pertinenza	3442
Superfici - Sub tot	3442 mq

Planimetria catastale di u.i.u. - Foglio: 74 Particella: 473 Sub.: 501



Planimetria relativa allo stato attuale (da rilievo diretto)**Superfici utili (interne) allo stato attuale**

Id	mq
Guardiania- Ingresso	6,50
Guardiania - Disimpegno	18,00
Guardiania - Cucina	13,50
Guardiania - Soggiorno	15,00
Guardiania-Letto 1	7,00
Guardiania-Letto 2	12,40
Guardiania-Wc	1,40
Superfici - Sub tot	73,80 mq
Superfici accessorie allo stato attuale	
Guardiania- Deposito	15,00
Superfici - Sub tot	15,00 mq
TOT	5206,78 mq

2) verifichi lo stato di possesso del bene, indicando, ove vi sia occupazione di un terzo, del titolo della detta occupazione ed in particolare se esistano contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- verifichi la situazione proprietaria del bene, indicando in caso di comproprietà o esistenza di ulteriori diritti reali sul bene, chi ne siano i titolari;

- acquisisca ove mancante certificato di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, ove dall'esame dello stesso emerga che l'acquisto sia avvenuto in regime di comunione legale senza notifica del pignoramento al coniuge comproprietario, ne dia immediata notizia al G.E.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Le Unità immobiliari di cui ai punti 1) 2), Appartamento al piano secondo e Locale ad uso autorimessa al piano terra del fabbricato di antica edificazione, sono state conferite nella

con Atto a rogito LAURORA GIACOMO Repertorio 51295/19207 del 13/02/2009 TRASCRIZIONE del 19/02/2009 - Registro Particolare 4861 Registro Generale 9578

[Provenienza - Allegato C_{1,2}]

In aggiornamento al Certificato Notarile in Atti si sono effettuate le Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, di seguito indicate e meglio evidenziate nei certificati allegati.

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2009 - Registro Particolare 4861 Registro Generale 9578
Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 51295/19207 del 13/02/2009
ATTO TRA VIVI -
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 360 del 28/01/2015 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. TRASCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 36638 Registro Generale 70423
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8391/2009 del 13/10/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 9420 del 04/09/2014 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 11/08/2011 - Registro Particolare 29117 Registro Generale 46309
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4442/2009 del 11/07/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
4. TRASCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 4717 Registro Generale 6858
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 291/2012 del 18/01/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
5. TRASCRIZIONE del 30/03/2012 - Registro Particolare 10645 Registro Generale 15293
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4938/2011 del 14/03/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
6. TRASCRIZIONE del 20/12/2012 - Registro Particolare 40056 Registro Generale 56533
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 297 del 08/08/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
7. ANNOTAZIONE del 28/01/2015 - Registro Particolare 360 Registro Generale 2859
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 12043 del 04/12/2014
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4861 del 2009

8. 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

[Ispezioni ipotecarie - Allegato D₁₋₂]

Le Unità immobiliari di cui al punto 3), **Complesso industriale** sono pervenute in piena proprietà alla società [redacted]

[redacted] ATTO di COMPRAVENDITA a rogito Notaio SILVESTRO PAOLO
Repertorio 88552/21190 del 19/03/2009 - TRASCRIZIONE del 25/03/2009 - Registro Particolare 9375 -
Registro Generale 17757

[Atto di Compravendita- Provenienza - Allegato C₃]

In aggiornamento al Certificato Notarile in Atti si sono effettuate le Ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia
del Territorio – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2, di seguito indicate e meglio evidenziate
nei certificati allegati.

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
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
3. 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
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2003 del 15/03/2016 (RISOLUZIONE)
4. 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
5. 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

[Ispezioni ipotecarie - Allegato D₃]

In data 30/05/2018 perveniva via Pec alla sottoscritta **una segnalazione dell'Avv. Maurizio Spinella in
nome e per conto** [redacted] **con la quale si chiedeva di prestare**

attenzione alla Trascrizione della Annotazione di risoluzione del Contratto tra le parti [REDACTED]

[REDACTED] Veniva altresì inviata documentazione a supporto che per completezza si allega alla presente.

[Materiale inviato Aw.M. Spinella [REDACTED] - Allegato J]

La verifica presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica esistenza di contratti registrati a nome delle società eseguite aveva il seguente esito:

[REDACTED] presso l'ufficio di Roma 3-Settebagni
[REDACTED]
[REDACTED] (corrispettivo euro 42000,00).

[Accesso agli Atti presso Agenzia delle Entrate Ufficio Registro - Allegato E]

Al momento dei sopralluoghi l'immobile al punto 1) appartamento al secondo piano è risultato occupato dalla [REDACTED] e ammobiliato, parte delle suppellettili e del mobilio è apparso imballato e numerato; l'immobile al punto 2) locale uso autorimessa è risultato occupato da materiali vari di risulta in deposito; gli immobili al punto 3) Complesso industriale è risultato libero da persone ma occupato da materiali abbandonati dalla precedente attività di Cartotecnica, litografia anche all'interno degli uffici.

3) **verifichi** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, destinati a rimanere a carico dell'acquirente ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

4) **verifichi** se esistano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che potranno essere cancellati o che comunque non risultino opponibili all'acquirente;

8) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia, nonché il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Vincoli o oneri di natura condominiale

Non vi è condominio.

Gli immobili oggetto di Pignoramento fanno parte di un più grande complesso edilizio di edifici ad uso promiscuo, residenziale e industriale; il complesso ricomprende oltre ai beni oggetto di pignoramento una maggior consistenza di locali, edifici e terreni liberi tutti adibiti per l'attività di cartotecnica e tipografia e grafica originariamente in capo ad unica proprietà.

Nell'intero complesso, per quanto è stato possibile appurare non essendo il compendio sottoposto a pignoramento per intero, vi sono differenti accessi pedonali ma unico accesso carrabile ed unico spazio utile per manovra e sosta automezzi.

Altri Vincoli

Con Atto d'Obbligo Rep. 17134 Racc. 638 del 21/05/1982 allegato alla Concessione n.67/82 relativa alla costruzione del complesso industriale di cui al punto 3) è stato vincolato il Terreno di cui alle Particelle 278-279-327-328-329-472-473-474 nonché Part. 472 -190/parte.

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

Vincoli di carattere storico-artistico

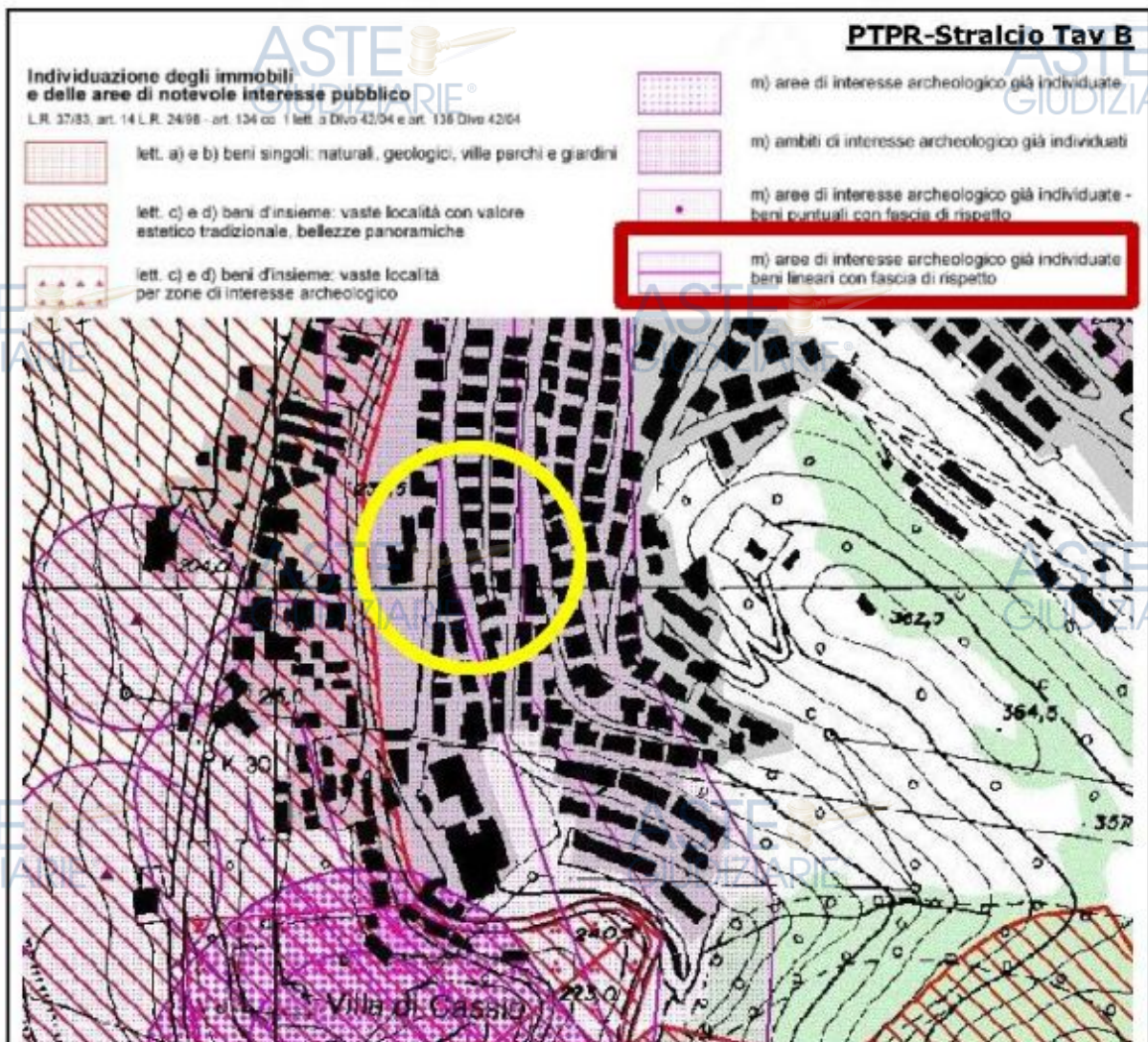
I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 23 e art. 8 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98:

- **nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del **Paesaggio degli insediamenti urbani** -Vincoli dichiarativi: Nessuno, Presenza di Vincoli ricognitivi vedi Tav. B

Legenda		PTPR-Stralcio Tav A	
Sistema del Paesaggio Agrario		Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore		Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici
	Paesaggio Agrario di Valore		Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio Agrario di Continuità		Paesaggio degli Insediamenti Urbani



• **nella Tav. B:** Beni paesaggistici–Nell’area sussiste il vincolo di Rispetto linee archeologiche ai sensi dell’art. 41 delle NTA del Ptp.



- 5) **verifichi** la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 6) in caso di opere abusive, **verifichi** la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato di procedimento, i costi di conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'art. 40 comma 6°, legge 28.02.1985 n. 47 ovvero 46 comma 5°, decreto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in Sanatoria;

Verifica della regolarità urbanistica

Relativamente alle unità immobiliari di cui ai punti 1) e 2) (Foglio 74-Part. 123) si rileva l'antica edificazione dell'edificio di incerta datazione e riconducibile a data anteriore al 1942 come dalla descrizione resa nell'Atto di Donazione del 30/05/1945 registrata il 02/06/1945 al n.1580 e successivo Atto di Donazione del 26/05/1948 Rep. n. 2380 Racc. n. 1570 a rogito Notaio Ignazio De Angelis con cui i danti causa dell'odierna [REDACTED] donavano parte delle porzioni immobiliari oggetto della presente.

[Donazioni del 30/05/1945 Rep.n.1090 e del 26/05/1948 rep. n. 2379- ALLEGATO C1-2]

Relativamente al complesso industriale di cui al punto 3) è stato possibile verificare il rilascio della 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, avvenuto 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:

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 Abitabilità** per l'edificio adibito a Cartografica di cui sopra ma non risulta rilasciato il relativo Certificato.

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 invocata 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).

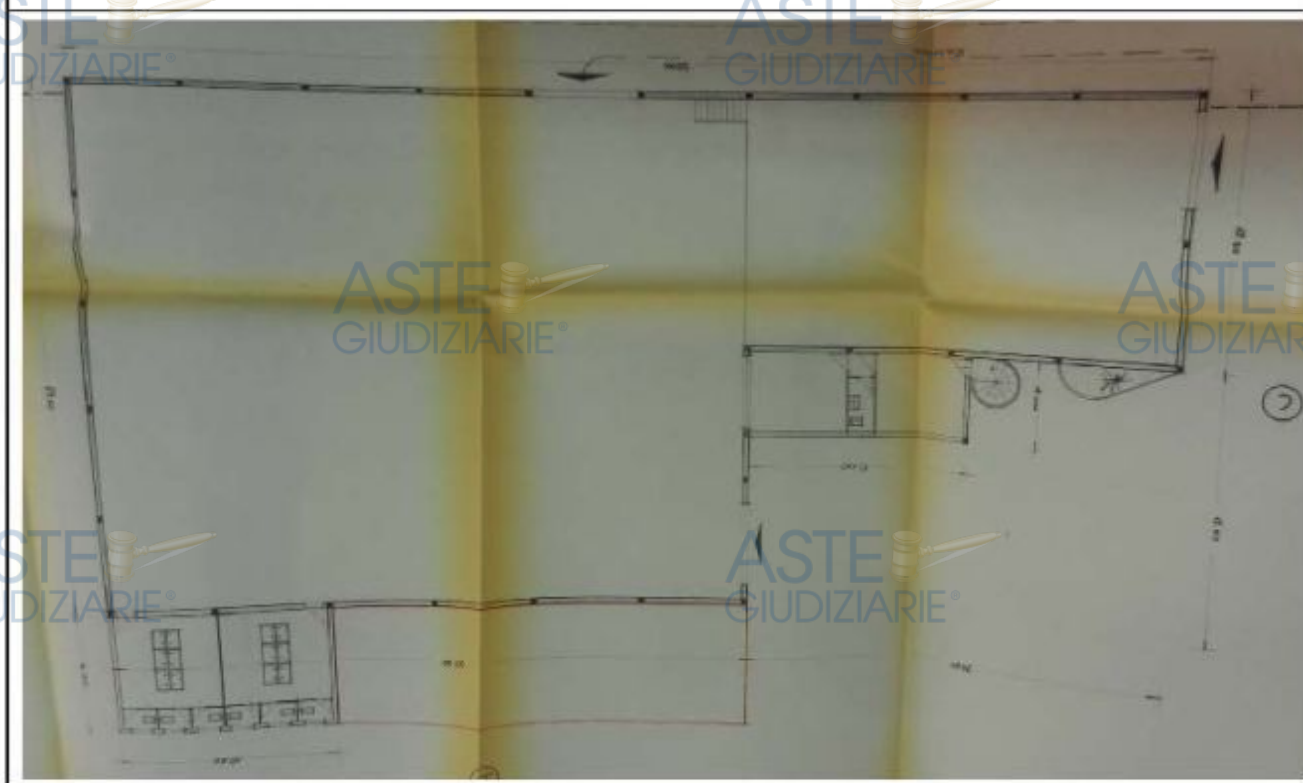
L'elaborato grafico allegato alla Istanza di Condonò è conforme allo stato attuale.

La relativa Concessione non è stata rilasciata.

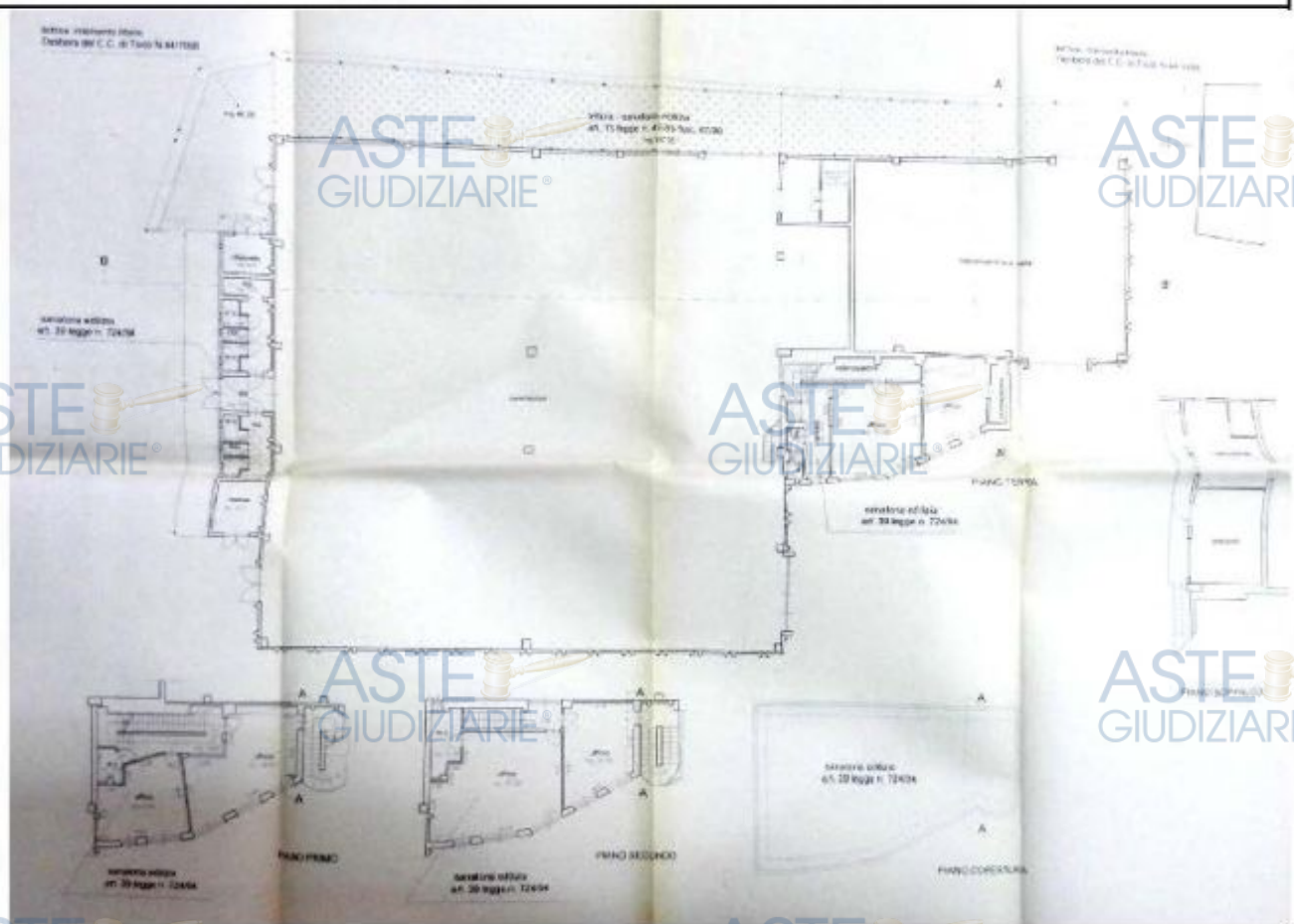
Nulla è emerso in merito all'edificio adibito per Custodia Guardiania.

Si confrontino le planimetrie di sotto per una migliore comprensione.

Concessione edilizia n.67/82- allegato grafico in stralcio



Domanda di Condono n. 1517 del 02/03/1995 - Archivio generale Prot. 14000 del 05/04/1995



Stato attuale

Conforme alla planimetria di sopra

In data 23/11/2017 e successivamente in data 04/05/2018 quale sollecito, la sottoscritta al fine di verificare la procedibilità e gli eventuali costi connessi per la chiusura della pratica di Condono ha provveduto ad inoltrare all'Ufficio Tecnico competente la Richiesta di rilascio del Nulla Osta, ma ad oggi l'ufficio riferisce che l'Istruttoria avrà una tempistica non esattamente definibile.

Non sono state reperite le Certificazioni degli impianti.

[Pratiche edilizie - Accesso UTC- ALLEGATO G]

In merito ai beni immobili di cui ai punti 1) e 2) dell'elenco, appartamento al piano secondo ed autorimessa al piano terra, per quanto sopra esposto e dalla documentazione reperita in particolare per la descrizione resa negli Atti di Donazione è possibile ricondurre l'edificazione del fabbricato in data anteriore al 1942. Nulla di più in merito.

In merito ai beni di cui al punto 3) dell'elenco, si può dedurre che:

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 la pratica ancora sottoposta a verifica dall'Ufficio Tecnico preposto e dunque non essendo stata rilasciata la Dichiarazione di Procedibilità, 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.

Mentre per le tettoie oggetto di istanza di Sanatoria ex art.13 della Legge n.47/85 ora art. 36 - del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 ai fini della stima si valuterà un deprezzamento del bene tale da includere la sanzione pari "al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi" o "al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia" oltre ai costi tecnici necessari per l'espletamento della pratica.

In merito all'edificio adibito per Custodia Guardiania: nulla è stato reperito in Atti, né appare citato negli Atti di Donazione sopra citati.

- Sebbene da un riscontro visivo apparrebbe coevo al fabbricato principale non è possibile dimostrare l'antecedenza alla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150
- 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 ed in considerazione dell'eventuale sanzione pari "al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi" o "al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia", tenuto conto del costo delle ulteriori pratiche edilizie per le verifiche presso il Genio Civile di verifica strutturale si è ritenuto opportuno stimare il costo di demolizione.

Necessario nuovo accatastamento a fine pratiche edilizie.

- 7) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non emergono in atti censi, livelli o usi civici.

Il Giudice dispone che l'Esperto, nella determinazione del valore di mercato, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima;

che indichi specificamente eventuali spese da sostenere per la regolarizzazione catastale e/o urbanistica dell'immobile, eliminazione di opere abusive non sanabili ed ogni altro costo che ricada sull'aggiudicatario;

Metodologia applicata

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
- Metodo della capitalizzazione del reddito

1) 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, confrontato poi 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; il prezzo unitario ottenuto viene poi moltiplicato per la superficie commerciale per ottenere il Valore ordinario.

2) 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 dall'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e confrontato con quello osservato sulle offerte immobiliari correnti si ricava il valore di locazione unitario più appropriato per l'immobile oggetto della presente, si procede quindi moltiplicando lo stesso per la superficie lorda dell'immobile ricavando il canone mensile; il canone mensile verrà poi calcolato per l'intero anno considerate le spese patronali. Al risultato ottenuto sarà applicato il saggio di capitalizzazione.

CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), come segue.

CAPANNONI

Nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico che si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere la movimentazione con mezzi meccanici.

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie 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.
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci) che vanno ponderate con un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale)

RESIDENZIALE

- 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 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

- 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.

- l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

- **Listino Ufficiale Borsa Immobiliare** di Roma (periodo di rilevazione Gennaio-Giugno 2017) – Settore

Nord est- Tivoli- C104

Abitazioni I fascia Compravendita = 1750 €/mq - Locazione 5,00 €/mq mese

Locali complessi attività terz. industr. II Compravendita = 900 €/mq - Locazione 4,50 €/mq mese

- **Valori OMI** Anno 2017 semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: TIVOLI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO - Codice zona: B1 - Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Ville e Villini - Valore di mercato min 1400, 00 €/mq - max 2000,00€/mq

Valori Locazione min 5,00€/mq - max 7,30 €/mq

Capannoni tipici - Valore di mercato min 650, 00 €/mq - max 950,00€/mq

Valori Locazione min 4,0 €/mq - max 5,80 €/mq

- **Valore di mercato offerte immobiliari per osservazione diretta**

Stabili e Palazzi il territorio di Tivoli offre un mercato immobiliare di alta qualità di immobili storici situati nei quartieri antichi nelle vicinanze di Villa D'Este o nelle campagne, comunque nei pressi del centro cittadino. Mediamente tali immobili sono immessi sul mercato finemente ristrutturati con materiali di pregio. La superficie è mediamente inferiore a quella dell'immobile in oggetto. Le suddette caratteristiche ne massimizzano il vantaggio economico. La quotazione media unitaria riscontrata varia tra i 1500,00 – 3.500,00 €/mq per la compravendita, non vi sono proposte in locazione per immobili assimilabili.

[Quotazioni immobiliari residenziali – Allegato H 1-2]

Capannoni e siti produttivi mercato immobiliare generoso di strutture per attività produttive, artigianali e commerciali anche di insediamenti industriali di recente costruzione, le cui caratteristiche di vicinanza al casello autostradale comunque nei pressi della Tiburtina e di disponibilità di ampi spazi di sosta e manovra che ne favoriscono la logistica le rendono più appetibili rispetto al complesso immobiliare in oggetto. La quotazione media unitaria riscontrata è pari a 600,00 – 900,00 €/mq per la compravendita ed un valore di 2,90 – 2,30 €/mq/mese per la locazione.

[Quotazioni immobiliari produttivo – Allegato H3]

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Si è ritenuto opportuno di unire in unico lotto le unità immobiliari ai punti 1) e 2) come segue:

LOTTO A- APPARTAMENTO AD USO RESIDENZIALE costituito dall'intero piano secondo di fabbricato di antica edificazione + **LOCALE AD USO AUTORIMESSA** al piano terra di un Fabbricato di antica edificazione.

LOTTO B- COMPLESSO INDUSTRIALE costituito da **CAPANNONE, ANNESSA PALAZZINA A UFFICI, AREE PERTINENZIALI ESTERNE, FABBRICATO RESIDENZIALE PER GUARDIANIA.**

Esito della stima:

LOTTO A- APPARTAMENTO DI RAPPRESENTANZA AD USO RESIDENZIALE costituito dall'intero piano secondo di fabbricato di antica edificazione + LOCALE AD USO AUTORIMESSA al piano terra di un Fabbricato di antica edificazione.

Calcolo della superficie commerciale/ vendibile

Superficie commerciale R.g. E.I. 187/2015	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE UTILE	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
unità 1 -2			
Sala hobby e veranda	50	1,00	50,00
Bagno	3,7	1,00	3,70
Disimpegno	76	1,00	76,00
Soggiorno 1	55	1,00	55,00
Soggiorno 2	48	1,00	48,00
Studio	23	1,00	23,00
Camera	23	1,00	23,00
Ingresso	15	1,00	15,00
Disimpegno	41	1,00	41,00
Salotto	16	1,00	16,00
Cucina	21	1,00	21,00
Disimpegno	35	1,00	35,00
Camera 1	23	1,00	23,00
Camera 2	27,5	1,00	27,50
Camera 3	24,5	1,00	24,50
Bagno 1	17	1,00	17,00
Disimpegno e ripostiglio	5,5	1,00	5,50
Bagno 2	3,4	1,00	3,40
Bagno 3	8	1,00	8,00
Disimpegno	22	1,00	22,00
Studio	12,5	1,00	12,50
Disimpegno	5,5	1,00	5,50
Ripostiglio 1	14	1,00	14,00
Ripostiglio 2	6,5	1,00	6,50
	Superficie residenziale netta		576,10
Vano scala 1	30	0,10	3,00
Vano scala 2 e disimpegni	10	0,10	1,00
Terrazzo 1	90	0,10	9,00
Terrazzo 2	33	0,10	3,30
Veranda	15	0,30	4,50
Autorimessa	67	0,30	20,10
	Superficie scoperta o accessoria ridotta		40,90
Superficie residenziale lorda			821
Superficie residenziale utile			576,10
Superficie residenziale lorda ridotta	a)		821
Superficie scoperta o accessoria ridotta	b)		40,90
Superficie lorda vendibile [a) + b)]			861,90

Superficie lorda vendibile/commerciale = 862 mq (arrotondata)

METODO COMPARATIVO DIRETTO**Caratteri intrinseci ed estrinseci**

Considerato lo stato di conservazione e manutenzione scarso per cui è necessaria una ristrutturazione, l'uso di materiali di scarso livello qualitativo, l'uso promiscuo dell'immobile che ne ha fortemente alterato la struttura originaria, la presenza in prossimità dell'elettrodotto, la presenza di un unico accesso carrabile e spazi di manovra e sosta, l'ampia superficie vendibile che ne minimizza il valore unitario quali valori negativi.

Considerati altresì i caratteri di rappresentanza dell'immobile, la posizione nel centro cittadino vicino a servizi di primaria importanza, la panoramicità, la presenza di elementi architettonici di interesse storico quali valori positivi.

Ed in considerazione delle caratteristiche peculiari del mercato immobiliare della città di Tivoli ad alto valore storico artistico come sopra evidenziato si è ritenuto congruo per l'immobile in oggetto il valore unitario di 2300,00 € ed applicato alla superficie lorda vendibile (ragguagliata secondo D.P.R. n. 138/98) pari a mq 128 si avrà il valore ordinario di:

$$\text{Valore ordinario } V_0 = 2300,00\text{€/mq} \times 862 \text{ mq} = \text{€ } 1.982.600,00$$

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per i caratteri intrinseci ed estrinseci su esposti si è ritenuto congruo per l'immobile in oggetto di 8,00 €/mq mese si procede come segue:

- SL = Superficie Lorda (commerciale) immobile = 862 mq
- i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato).

Da un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione di circa il 3,0% ;

- Bf = beneficio fondiario dell'immobile;

Si ha:

$$\text{Canone mensile anticipato CM} = SL \times \text{valore unitario} = 862 \text{ mq} \times \text{€ } 8,00 = \text{€ } 6.896,00$$

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%)

$$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \times \text{€ } 6.896,00 \times (1 - 0,35) = \text{€ } 53.788,80$$

$$\text{Valore ordinario } V_{CR} = \text{€ } 53.788,80 / 0,03 = \text{€ } 1.792.960,00$$

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

$$V = (a+b)/2 = (\text{€ } 1.982.600,00 + \text{€ } 1.792.960,00)/2 = \text{€ } 1.900.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 1.900.000,00) = \text{€ } 190.000,00$$

$$V \text{ ridotto} = \text{€ } 1.900.000,00 - \text{€ } 190.000,00 = \text{€ } 1.710.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

Il Giudice ha infine disposto che l'esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato, e da allenare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con indicazione delle spese per l'eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

PROSPETTO SINOTTICO

LOTTO	DESCRIZIONE	INDIRIZZO
1	Appartamento di rappresentanza ad uso residenziale costituito dall'intero piano secondo e Locale ad uso autorimessa al piano terra di Fabbricato di antica edificazione. L'appartamento ha accesso comune dal fronte principale da scala monumentale e dedicato sul fronte secondario. Trattasi di appartamento di circa 821 mq lordi interni e circa 170 mq di terrazzi e veranda. Si fa notare in particolare la scala di accesso e l'atrio centrale coperto a cupola che distribuisce una zona prettamente residenziale con cucina, zona pranzo, 3 bagni, 3 camere da letto e disimpegno con accesso diretto ad ampi terrazzi, dall'altra ala una zona più rappresentativa con salotti, studi, soggiorni, un bagno e disimpegno, una terza zona di servizio, ospita ripostigli. Altezze degli ambienti residenziali variabili da 6,50 ml a 3,20 ml in parte voltati. La posizione conferisce una vista panoramica. L'autorimessa ha accessibile dal piazzale antistante il fronte principale è un locale mantenuto a rustico con pavimentazione a battuto di cemento e pareti intonacate. Lo spazio interno è caratterizzato dalla presenza della imponente struttura muraria che suddivide un ambiente anteriore e due ambienti posteriori; il solaio di copertura è a voltine sorrette da profili metallici, gli ambienti sono aerilluminati da finestre alte munite di grate metalliche di sicurezza, entrata da saracinesca.	Comune di Tivoli (Rm) VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano Terra-2
STATO MANUTENTIVO E DI CONSERVAZIONE		
Il fabbricato è in cattivo stato manutentivo benché in parte ancora abitato; sono visibili problemi da azione degli agenti meteorici e infiltrazioni.		
DATI CATASTALI		SUPERFICIE LORDA VENDIBILE (mq) determinata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 - Allegato C
FOGLIO	PART	SUB
74	123	508
74	123	3
CATEGORIA		
A/2		
C/6		
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE		
Al momento dei sopralluoghi l'appartamento al secondo piano è risultato occupato dalla [REDACTED] e arredato, parte delle suppellettili e del mobilio è apparso imballato e numerato; il locale uso autorimessa è risultato occupato da materiali vari di risulta in deposito		
REGOLARITA' URBANISTICA		
L'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato nullo per assenza di pratiche edilizie collegate al fabbricato. Sono stati reperiti l'Atto di Donazione del 30/05/1945 registrato il 02/06/1945 al n.1580 e successivo Atto di Donazione del 26/05/1948 Rep. n. 2380 Racc. n. 1570 a rogito Notaio Ignazio De Angelis con cui i danti causa dell'odierna [REDACTED] donavano gli immobili oggetto della presente; attraverso la lettura degli stessi è possibile rilevare l'antica edificazione e dell'edificio, di incerta datazione e sicuramente anteriore al 1942. Nulla di più in merito.		
VALORE UNITA' IMMOBILIARE	COSTO DELLE ATTIVITA' TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI
€ 2.327.400,00		€ 232.740,00
VALORE DI MERCATO DETRATTI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E RIDOTTO PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI		
€ 2.094.700,00		

[Prospetto sinottico Lotto A- Allegato I]

**LOTTO B- COMPLESSO INDUSTRIALE costituito da CAPANNONE, ANNESSA PALAZZINA A UFFICI,
AREE PERTINENZIALI ESTERNE, FABBRICATO RESIDENZIALE PER GUARDIANIA.**

Calcolo della superficie commerciale/ vendibile

Superficie commerciale R.g. E.I. 187/2015	SUPERFICI [mq]		
unità 3	SUPERFICIE UTILE	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
Opificio- sala lavorazione 1	904,50	1,00	904,50
Opificio - soppalco e sottosoppalco	112,08	1,00	112,08
Opificio- sala lavorazione 2	190,40	1,00	190,40
Opificio-blocco servizi	46,00	1,00	46,00
Uffici P. terra- ingresso	8,50	1,00	8,50
Uffici P. terra- servizi e disimpegno	3,10	1,00	3,10
Uffici P. terra- Ufficio 1	27,50	1,00	27,50
Uffici P. terra-Ufficio 2	15,60	1,00	15,60
Uffici P. terra-vano scala interna	11,00	1,00	11,00
Uffici P. primo- servizi e disimpegno	10,30	1,00	10,30
Uffici P. primo- Ufficio 1	21,50	1,00	21,50
Uffici P. primo-Ufficio 2	29,00	1,00	29,00
Uffici P. secondo- servizi e disimpegno	8,50	1,00	8,50
Uffici P. secondo- Ufficio 1	38	1,00	38,00
Uffici P. secondo- Ufficio 2	20,00	1,00	20,00
	Superficie produttiva netta		1445,98
Opificio- tettoie	230,00	0,50	115,00
Corte di pertinenza	3682	0,1	368,2
	Superficie scoperta o accessoria ridotta		483,00
Superficie produttiva lorda			1540,00
Superficie produttiva utile			1445,98
Superficie produttiva lorda ridotta	a)		1540
Superficie scoperta o accessoria ponderata	b)		483,00
	Superficie lorda vendibile [a) + b)]		2023,00

Superficie lorda vendibile/commerciale = 2023 mq

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Caratteri intrinseci ed estrinseci

Considerato lo stato di abbandono, l'obsolescenza del complesso, l'uso promiscuo del compendio, la prossimità dell'elettrodotto, la presenza di un unico accesso carrabile e spazi di manovra e sosta ridotti e le caratteristiche dell'infrastruttura viaria non idonea all'uso che ne rendono difficoltosa la logistica, la collocazione in zona urbana a vocazione residenziale quali valori negativi.

Si è ritenuto congruo per l'immobile in oggetto il valore unitario più basso sul mercato di 650,00 €/mq ed applicato alla superficie lorda vendibile (ragguagliata secondo D.P.R. n. 138/98) pari a mq 2110 si avrà il valore ordinario di:

$$\text{Valore ordinario } V_D = 650,00\text{€/mq} \times 2023 \text{ mq} = \text{€ 1.314.950,00}$$

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per i intrinseci ed estrinseci su esposti si è ritenuto congruo per l'immobile in oggetto di 2,50 €/mq mese si procede come segue:

- SL = Superficie Lorda (commerciale) immobile = 2023 mq
 - i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato).
- Da un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione di circa il 3,0% ;
- Bf = beneficio fondiario dell'immobile;

Si ha:

$$\text{Canone mensile anticipato CM} = SL \times \text{valore unitario} = 2023 \text{ mq} \times \text{€ 2,50} = \text{€ 5.057,50}$$

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

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

$$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \times \text{€ 5.057,50} \times (1-0,35) = \text{€ 39.448,50}$$

$$\text{Valore ordinario } V_{OCR} = \text{€ 39.448,50} / 0,03 = \text{€ 1.314.950,00}$$

I valori determinati come sopra sono perfettamente coincidenti pertanto si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = \text{€ 1.315.000,00 (arrotondato)}$$

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 % ed i costi di messa in pristino dell'edificio a Guardiania come segue

Costi di Demolizione edificio guardiania	
Demolizioni-rimozione-trasporti-oneri discarica	€ 10.000,00
Costi di chiusura pratica di Concono e sanatoria o di ripristino dell'immobile come da Concessione edilizia n.67/1982	
deprezzamento 7%	€ 92.046,50
TOTALE	€ 102.046,50

$$V_r = 102.000,00\text{€ (arrotondato)}$$

Vripristino = €1.315.000,00 – 102.000,00 = €1.213.000,00

che oltre al prezzo finale così determinato indichi un prezzo abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi.

Riduzione del valore di mercato = 10% (€1.213.000,00) = €121.300,00

V ridotto = €1.213.000,00 – €121.300,00 = €1.092.000,00 (arrotondato)

Il Giudice ha infine disposto che l'esperto rediga un quadro sinottico del bene, con descrizione sintetica del bene, del diritto pignorato, e da alienare, del prezzo ed ogni altra indicazione che possa risultare di particolare interesse per gli offerenti (quali esistenza di opere abusive con indicazione delle spese per l'eliminazione o la sanatoria, stato di occupazione, esistenza di contratti eventualmente opponibili o meno e così via).

PROSPETTO SINOTTICO

LOTTO	DESCRIZIONE	INDIRIZZO
2	Complesso Industriale costituito da Capannone, annessa palazzina a uffici, aree pertinenziali esterne, fabbricato residenziale per custode e pertinenze. 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 4,00 ml 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 12,80 x 18,00 ml. Tettoie laterali di circa 46 mq + 1,85 mq. E' accessibile dal retro la cabina di trasformazione elettrica. LA PALAZZINA AD UFFICI adiacente al capannone con accesso esterno ha tre piani fuori terra e la strisci solarli 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. L'EDIFICIO PER LA GUARDIANIA è situato in un corpo di fabbrica isolato posto nel presid del cancello di ingresso, di antica edificazione in origine probabilmente di servizio al fabbricato principale e successivamente adibito per funzioni di controllo degli accessi dell'attività produttiva. Il fabbricato ha funzione residenziale si compone di ingresso, di impegno, cucina, corridoio, soggiorno, 2 camere da letto, un bagno, è inoltre visibile un piccolo ambiente frutto di superificazione adiacente il bagno. Circa 100 mq lordi, altezza degli ambienti 3,50 ml, la cucina ha altezza utile di 3,35 ml. Un ambiente libero è collocato in adiacenza al corpo di fabbrica della casa del custode ma accatastato unitamente all'opificio. Circa 15 mq.	Comune di Tivoli (Rm) VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano Terra
STATO MANUTENTIVO E DI CONSERVAZIONE		
L'attività produttiva è stata attiva fino al 2011, gli edifici versano ora in stato di abbandono.		
L'opificio mostra segni di un incendio avvenuto all'interno dell'ambiente principale.		
DATI CATASTALI		SUPERFICIE LORDA VENDIBILE [mq] determinata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 - All. C
FOGGO	PART	SUB
74	190	
	472	
	473	503 (già sub 502)
		CATEGORIA
		D/1
		2107
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE		
Al momento del sopralluogo l'appartamento al secondo piano è risultato occupato dalla [redacted] e arredato, parte delle suppellettili e del mobilio è apparso imballato e numerato;		
Il locale uso autorimessa è risultato occupato da materiali vari di risulta in deposito		
REGOLARITA' URBANISTICA		
E' stato possibile verificare il rilascio della 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, avvenuto 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:		
Reperto tipografia- mq 750 x 6,20 ml= mc 4650 + mq 250 x 4,70 ml=1175 mc		
Reperto uffici- mq 44x 6,20 ml= 272,8 mc		
Reperto servizi- mq 60 x 40 ml= 240 mc		
Era inoltre pre-esistente un una cubatura pari a 20 ml x 6 ml= 180 mq x 4 ml= 720 mc		
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. 63 B del 21/05/1982.		
Risulta agli Atti la Richiesta del Permesso di Abitabilità per l'edificio adibito a Cartografia di sopra ma non risulta rilasciato il relativo Certificato.		
Successivamente è stata presentata Ai sensi della Legge 724/94 - Domanda di Condono 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"- Utotipografia.		
L'elaborato grafico allegato alla istanza di Condono è conforme allo stato attuale e con le planimetrie di u.l.u. catastali.		
La relativa Concessione non è stata rilasciata poiché l'iter non è concluso.		
VALORE UNITA' IMMOBILIARE	DEPREZZAMENTO PER RIPRISTINO E/O CHIUSURA PRATICA DI SANATORIA 3%	RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI
€ 1.371.500,00	€ 48.000,00	€ 132.350,00
VALORE DI MERCATO DETTRATTI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E RIDOTTO PER ASSENZA GARANZIA DI VIZI		
€ 1.191.150,00		

[Prospetto sinottico Lotto B- Allegato I]

Avendo esaurito il mandato conferitogli, la sottoscritta rassegna la presente relazione.

L'esperto stimatore

Arch. Gabriella Ceci

ALLEGATI

- A.** Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, elenco sub, Visure storiche, Planimetrie di u.i.u. come nel pignoramento
- A.** Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, elenco sub, Visure storiche, Planimetrie di u.i.u. a seguito di allineamento catastale
- B.** Rilievo fotografico
- C.** Provenienza
- D.** Ispezioni ipotecarie - Elenco formalità, trascrizioni ed iscrizioni
- E.** Accesso agli Atti presso Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate Contratti di Locazione
- F.** Atto d'obbligo
- G.** Accesso agli Atti presso Ufficio tecnico comunale-Pratiche edilizie
- H.** Quotazioni immobiliari
- I.** Prospetti sinottici
- J.** Materiale inviato Avv. M. Spinella [REDACTED]