

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giamberduca Agostino, nell'Esecuzione Immobiliare 298/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	6
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	6
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	7
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	7
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	8
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	8
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	9
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	9
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	10
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	12

Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	12
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	12
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	14
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	14
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	15
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	15
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	16
Parti Comuni	16
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	16
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	16
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	17
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	17
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	17
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	17
Stato di occupazione	17
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	18
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	19
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	20
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	21

Formalità pregiudizievole.....	22
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	22
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	22
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	23
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	23
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	24
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	25
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	26
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	27
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	27
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 298/2022 del R.G.E.	34
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 19.000,00	34
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	37
Bene N° 1 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	37
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	37
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	37
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	37
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T.....	38

In data 24/07/2024, il sottoscritto Arch. Giamberduca Agostino, con studio in Via Tiburtina Valeria, 280 - Località Tivoli Terme - 00019 - Tivoli (RM), email architetto.giamberduca@gmail.com, PEC a.giamberduca@pec.archrm.it, Tel. 3389845789, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di esame è costituita da una porzione di locale adibito a deposito merci, catastalmente individuata come unità autonoma in "modo fittizio" (sub.502), della superficie catastale di mq.31 facente parte di un locale più ampio della superficie utile complessiva di mq 195 (mq 205-lordi).

Il locale deposito complessivo di mq 195 è stato realizzato sulla corte esterna laterale del fabbricato destinato ad attività produttiva, identificato attualmente con il subalterno 501, per ampliamento.

Tale corte su cui è realizzato il magazzino ha una larghezza pari a 6 metri e si sviluppa per una lunghezza di circa 33 metri lungo il confine con il capannone edificato sulla particella 404 confinante e il sub.501.

Nello spazio interposto tra i due capannoni è stato pertanto ricavato il locale deposito, che risulta realizzato in assenza di titolo edilizio, configurandosi quindi come opera abusiva, per il quale sono state presentate 5 domande di condono edilizio nel 2004 suddividendo il grande locale in 5 locali più piccoli in "modo fittizio".

Il locale che in pratica è costituito dalla somma dei subalterni 502,503,504,505,506, oggetto di accertamento, risulta realizzato utilizzando parzialmente, quale elemento di copertura, il cornicione dell'edificio adiacente censito con il sub.501 (di altra proprietà), costituito da struttura portante in ferro con sovrastante copertura in lamiera grecata, dove superiormente sono collocati dei pannelli fotovoltaici di pertinenza del sub 501.

La restante porzione di copertura è stata realizzata senza titolo edilizio ed anch'essa mediante struttura in ferro e pannelli in lamiera grecata, in aderenza al capannone confinante, su tale copertura non troviamo i pannelli fotovoltaici.

In sede di sopralluogo è stato accertato che il locale si presenta privo delle tramezzature di separazione rispetto ai subalterni limitrofi, sebbene le stesse risultino rappresentate nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici di progetto trasmessi in data 14/07/2004 al Comune di Tivoli, quali integrazioni alle domande di condono edilizio, presentate nel 2004.

Dalla documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultato evidente che il locale in esame è stato artificiosamente frazionato in n.5 distinte istanze di condono edilizio, presentate al fine di non superare il limite volumetrico massimo di 200 mc previsto dalla L.R. del Lazio

n.12/2004.

Pertanto il superamento dei limiti volumetrici complessivi determina l'inammissibilità delle istanze presentate e quindi l'impossibilità di ottenere la concessione edilizia in sanatoria.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502.

L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.503 in "modo fittizio".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502.

L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.504 in "modo fittizio".

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502.

L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.505 in "modo fittizio".

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502.

L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.506 in "modo fittizio".

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Il locale totale formato dalla somma dei sub 502,503,504,505,506 confina con locale sub.501, corte comune sub.507, capannone particella 404 - in particolare il sub 502 catastalmente confina con il sub 501, 503 e 507.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Il locale totale formato dalla somma dei sub 502,503,504,505,506 confina con locale sub.501, corte comune sub.507, capannone particella 404 - in particolare il sub 503 catastalmente confina con il sub 501, 502, 504 e 507.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Il locale totale formato dalla somma dei sub 502,503,504,505,506 confina con locale sub.501, corte comune sub.507, capannone particella 404 - in particolare il sub 504 confina catastalmente con il sub 501, 503, 505 e 507.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Il locale totale formato dalla somma dei sub 502,503,504,505,506 confina con locale sub.501, corte comune sub.507, capannone particella 404 - in particolare il sub 505 confina catastalmente con il sub 501, 504, 506 e 507.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Il locale totale formato dalla somma dei sub 502,503,504,505,506 confina con locale sub.501, corte comune sub.507, capannone particella 404 - in particolare il sub 506 catastalmente confina con il sub 501, 505, 507.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,20 mq		

Si tratta di una porzione catastale "fittizia" del locale deposito della consistenza totale di mq. 205,00 lordi di tale superficie 53 mq sono rappresentati dal bcnc sub.507 per un totale di 53 mq che deve essere considerato come area comune ai 5 sub virtuali, con un'incidenza "condominiale" del 20%.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,20 mq		

Si tratta di una porzione catastale "fittizia" del locale deposito della consistenza totale di mq. 205,00 lordi di tale superficie 53 mq sono rappresentati dal bcnc sub.507 per un totale di 53 mq che deve essere considerato come area comune ai 5 sub virtuali, con un'incidenza "condominiale" del 20%.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,20 mq		

Si tratta di una porzione catastale "fittizia" del locale deposito della consistenza totale di mq. 205,00 lordi di tale superficie 53 mq sono rappresentati dal bcnc sub.507 per un totale di 53 mq che deve essere considerato come area comune ai 5 sub virtuali, con un'incidenza "condominiale" del 20%.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		

Incidenza condominiale:	20,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	37,20 mq	

Si tratta di una porzione catastale "fittizia" del locale deposito della consistenza totale di mq. 205,00 lordi di tale superficie 53 mq sono rappresentati dal bcnc sub.507 per un totale di 53 mq che deve essere considerato come area comune ai 5 sub virtuali, con un'incidenza "condominiale" del 20%.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	31,00 mq	31,00 mq	1	31,00 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				20,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,20 mq		

Si tratta di una porzione catastale "fittizia" del locale deposito della consistenza totale di mq. 205,00 lordi di tale superficie 53 mq sono rappresentati dal bcnc sub.507 per un totale di 53 mq che deve essere considerato come area comune ai 5 sub virtuali, con un'incidenza "condominiale" del 20%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1997 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557 Categoria D7
Dal 05/07/2005 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557, Sub. 502 Categoria C2 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 92,03 Piano T

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1997 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557 Categoria D7
Dal 05/07/2005 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557, Sub. 503 Categoria C2 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 92,03 Piano T

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1997 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557 Categoria D7
Dal 05/07/2005 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557, Sub. 504 Categoria C2 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 30 mq Rendita € 92,03 Piano T

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1997 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557 Categoria D7
Dal 05/07/2005 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557, Sub. 505 Categoria C2 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 92,03 Piano T

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1997 al 05/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557 Categoria D7
Dal 05/07/2005 al 06/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 70, Part. 557, Sub. 506

	Categoria C2 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 31 mq Rendita € 92,03 Piano T
--	--

ASTE DATI CATASTALI

GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	70	557	502		C2	4	27	31 mq	92,03 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile graficizzato nella planimetria non è individuabile sui luoghi poiché non esistono le murature di divisione delle 5 unità immobiliari così come riportate in catasto.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	70	557	503		C2	4	27	31 mq	92,03 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile graficizzato nella planimetria non è individuabile sui luoghi poiché non esistono le murature di divisione delle 5 unità immobiliari così come riportate in catasto.



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	557	504		C2	4	27	30 mq	92,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile graficizzato nella planimetria non è individuabile sui luoghi poiché non esistono le murature di divisione delle 5 unità immobiliari così come riportate in catasto.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	70	557	505		C2	4	27	31 mq	92,03 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile graficizzato nella planimetria non è individuabile sui luoghi poiché non esistono le murature di divisione delle 5 unità immobiliari così come riportate in catasto.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

70	557	506		C2	4	27	31 mq	92,03 €	T	
----	-----	-----	--	----	---	----	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. L'immobile graficizzato nella planimetria non è individuabile sui luoghi poiché non esistono le murature di divisione delle 5 unità immobiliari così come riportate in catasto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Il locale deposito, costituito dai 5 subalterni, è stato ricavato nell'area esistente di larghezza pari a circa 6,00 m compresa tra il capannone censito al sub. 501 e il capannone confinante insistente sulla particella 404.

La copertura del locale è realizzata mediante struttura portante in ferro verniciata con sovrastanti pannelli in lamiera grecata. Una porzione della copertura, per una larghezza di circa cm 260, utilizza il cornicione del capannone sub. 501 quale elemento di protezione.

La restante parte della copertura è anch'essa realizzata con struttura in ferro e lamiera grecata ed è posta a quota superiore rispetto al cornicione del capannone sub. 501; nella parte terminale tale copertura lo sovrasta parzialmente. Le pendenze delle due falde quindi risultano orientate verso l'interno, con conseguente convogliamento delle acque meteoriche nella grondaia posta sul cornicione del capannone sub. 501, che provvede alla raccolta delle acque piovane.

All'interno la pavimentazione del locale è realizzata in conglomerato di cemento, lungo l'asse centrale del locale sono presenti griglie con sottostanti pozzetti per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche.

Le pareti dei due lunghi lati sono costituite dalle pareti dei capannoni, in particolare nella parete a confine con l'altro lotto è visibile l'originario muro di confine in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro.

Nel fronte esterno verso Via Lago di Albano è presente una muratura di tamponatura bianca nella quale è inserito centralmente un cancello scorrevole in ferro di notevoli dimensioni; nella parte posteriore troviamo una grande apertura laterale che corrisponde con il portico del locale sub.501.

All'interno viene eseguito lo stoccaggio e la movimentazione di merci, nell'insieme si presenta in discreto stato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le caratteristiche del locale risultano identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502, bene n.1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le caratteristiche del locale risultano identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502, bene n.1.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le caratteristiche del locale risultano identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502, bene n.1.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le caratteristiche del locale risultano identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502, bene n.1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Il subalterno 507 è identificato come bene comune non censibile (BCNC) e costituisce il piazzale esterno del lotto di terreno comune a tutte le unità immobiliari ricomprese nella particella 557.

Il piazzale è destinato alle funzioni di accesso, transito e manovra dei mezzi, nonché al servizio delle unità immobiliari presenti, e risulta realizzato con pavimentazione in asfalto.

Inoltre la superficie del locale oltre ad essere formata dall'unione dei 5 sub (502,503,504,505,506) è costituita anche da una striscia della larghezza di mt. 1,80 per un'area di mq. 53,00.

Il sub. 507 deriva dal frazionamento dell'immobile originario distinto al Catasto Urbano al foglio 70, particella 557, che comprendeva tutto il fabbricato comprese le aree esterne. Nel 2005 è stato eseguito il frazionamento con la costituzione dei 7 subalterni, il SUB 501 capannone "D/7", SUB 507 corte BCNC che comprende anche una striscia di area all'interno del "locale", i SUB 502,503,504,505,506 i locali deposito "fittizi" che nella realtà non sono individuabili sul posto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le parti comuni sono identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le parti comuni sono identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le parti comuni sono identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le parti comuni sono identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502.

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

La copertura del locale è realizzata mediante struttura portante in ferro verniciata con sovrastanti pannelli in lamiera grecata.

All'interno la pavimentazione del locale è realizzata in conglomerato di cemento, lungo l'asse centrale del locale sono presenti griglie con sottostanti pozzetti per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche.

Le pareti dei due lunghi lati sono costituite dalle pareti in c.a. dei capannoni, in particolare nella parete a confine con l'altro lotto è visibile l'originario muro di confine in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro.

Nei fronti esterni è presente una muratura di tamponatura

All'interno viene eseguito lo stoccaggio e la movimentazione di merci, nell'insieme si presenta in discreto stato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le caratteristiche costruttive risultano identiche a quanto descritto per il subalterno 502.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le caratteristiche costruttive risultano identiche a quanto descritto per il subalterno 502.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le caratteristiche costruttive risultano identiche a quanto descritto per il subalterno 502.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Le caratteristiche costruttive risultano identiche a quanto descritto per il subalterno 502.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

Stato della causa in corso per il rilascio

Locazione relativa all'intero locale composto catastalmente dai 5 subalterni e una parte del sub 507 bcnc.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI GIOVANNI	25/10/2007	79986	20546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	28/11/2007	89314	45690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI GIOVANNI	25/10/2007	79986	20546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	28/11/2007	89314	45690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI GIOVANNI	25/10/2007	79986	20546
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	28/11/2007	89314	45690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI GIOVANNI	25/10/2007	79986	20546
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	28/11/2007	89314	45690
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/10/2007 al 30/03/2023	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PARMEGIANI GIOVANNI	25/10/2007		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**
Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022
Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**
Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022
Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**

Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022

Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**

Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022

Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 06/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**

Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022

Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Il locale in oggetto ricade nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tivoli, classificato in zona omogenea D, sottozona D2, destinata ad insediamenti produttivi, secondo le vigenti Norme Tecniche di

Attuazione.

L'area in cui ricade il locale è ricompresa nel Paesaggio degli insediamenti urbani e risulta classificata, ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio - Tavole A e B, negli Ambiti del Paesaggio Urbano, non sono stati riscontrati vincoli.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in totale assenza di permesso di costruire, quale ampliamento del capannone esistente. L'ampliamento complessivo, destinato attualmente a locale deposito, sviluppa una superficie utile totale di mq 195 e lorda di 205 mq.

Per tali opere abusive sono state presentate, in data 10/12/2004, n. 5 istanze di condono edilizio presso il Comune di Tivoli, ai sensi della L. 326/2003 e della successiva L.R. Lazio n. 12/2004.

In particolare, per l'unità immobiliare sub.502 è stata presentata domanda di condono ai sensi della normativa sopra richiamata, con protocollo n. 64343 del 27/12/2004, relativa a un locale con destinazione artigianale di mq.40,80 e volume di circa mc.197,355, tipologia abuso n.1.

Successivamente, in data 14/07/2005 (prot.36034), è stata trasmessa integrazione alla domanda di condono mediante deposito di n. 3 copie degli elaborati grafici.

In data 25/07/2005 il Comune di Tivoli ha richiesto la produzione di ulteriore documentazione integrativa.

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che non risultano essere stati acquisiti ulteriori documenti. Inoltre è risultato evidente che l'intervento edilizio in esame, avente carattere unitario sotto il profilo edilizio e funzionale con uno sviluppo di una superficie complessiva di circa 200 mq ed un volume pari a circa 1.000 mc, è stato artificiosamente frazionato in n.5 distinte istanze di

condono edilizio, presentate al fine di non superare il limite volumetrico massimo di 200 mc previsto dalla L.R. Lazio n.12/2004, più restrittiva rispetto alla disciplina nazionale. Il superamento dei limiti volumetrici complessivi determina l'inammissibilità delle istanze presentate. Ne consegue che l'intervento deve essere considerato nel suo complesso, pertanto il frazionamento dell'opera abusiva non può essere ritenuto legittimo ai fini dell'ammissibilità al condono, dovendosi l'intervento essere considerato nella sua consistenza complessiva.

Pertanto, anche qualora venisse presentata tutta la documentazione mancante, le concessioni edilizie in sanatoria non potrebbero essere rilasciate; ne consegue che l'immobile in oggetto, frazionato in modo meramente fittizio ai fini della sanatoria, non risulta suscettibile di sanatoria.

Pertanto, ai fini della stima immobiliare, risulta corretto tenere conto della condizione di non sanabilità dell'opera.

In conformità alla procedura estimativa, verrà applicata una decurtazione del valore pari al costo stimato per lo smontaggio della copertura in ferro e per la demolizione delle due tamponature delle facciate esterne (lati corti). Per tali operazioni si valuta a corpo una spesa di €.12.000 per lo smontaggio della copertura in ferro di circa mq. 145 e per gli altri costi di demolizione delle tamponature e il ripristino dei luoghi pari ad €. 4.000 per un totale di €.16.000.

La porzione di copertura del locale costituita dal cornicione del capannone limitrofo, identificato al sub. 501, non dovrà essere rimossa in quanto strutturalmente e funzionalmente appartenente al distinto capannone.

Inoltre dovrà essere effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica docfa in funzione del reale stato di fatto, il cui costo è valutato a corpo in €.500,00.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali redatte in funzione del progetto allegato alle domande di sanatoria. I sub non sono identificabili poiché non sono state mai realizzate le murature relative alle singole u.i. inoltre non corrispondono nel prospetto su Via Lago di Albano le 2 entrate una nel corridoio sub.507 e una nel locale sub 502; e per concludere non corrisponde neanche l'entrata nel sub.506 nel prospetto posteriore per come disegnata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

Si precisa che per il sub.503 è stata presentata domanda di condono prot.n.64355 del 27/12/2004;



in data 14/07/2005 (prot.36023), integrazione elaborati grafici;
in data 25/07/2005 il Comune di Tivoli ha richiesto la produzione di ulteriore documentazione integrativa.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

Si precisa che per il sub.504 è stata presentata domanda di condono prot.n.64272 del 27/12/2004;

in data 14/07/2005 (prot.36019), integrazione elaborati grafici;

in data 26/08/2005 il Comune di Tivoli ha richiesto la produzione di ulteriore documentazione integrativa.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

Si precisa che per il sub.505 è stata presentata domanda di condono prot.n.64354 del 27/12/2004;

in data 14/07/2005 (prot.36027), integrazione elaborati grafici;

in data 25/07/2005 il Comune di Tivoli ha richiesto la produzione di ulteriore documentazione integrativa.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

Si precisa che per il sub.506 è stata presentata domanda di condono prot.n.64274 del 27/12/2004;

in data 14/07/2005 (prot.36018), integrazione elaborati grafici;

in data 26/08/2005 il Comune di Tivoli ha richiesto la produzione di ulteriore documentazione integrativa.

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato di conservazione e manutenzione, della consistenza, dei dati metrici, della presenza di eventuali vincoli o servitù, nonché dell'andamento del mercato immobiliare in relazione alla domanda e all'offerta, nel Comune di Tivoli località Pontelucano.

Nel caso specifico si tratta di una zona per attività produttive con tipologia dei fabbricati a capannone, è stata effettuata un'indagine di mercato, con determinazione del valore unitario e complessivo. Per sintesi possiamo indicare una quotazione di mercato con un valore di riferimento unitario pari ad €. 850,00 circa al metro quadrato, che si assume come valore di riferimento.

Determinato il valore di riferimento, si determinano i coefficienti di merito in considerazione delle caratteristiche principali considerando le peculiarità e le qualità del bene.

Nel caso specifico visto che non è possibile concludere i condoni edilizi in modo positivo, nella stima si deve prevedere il ripristino dei luoghi con la rimozione di parte della copertura e delle tamponature esterne, per poi procedere alla stima della sola area alla quale si attribuisce un valore decurtata dei costi relativi al ripristino dei luoghi valutati in €. 16.000,00 come indicato nel paragrafo regolarità edilizia.

Sintesi della stima sintetica:

superficie commerciale complessiva $37,20 \times 5 =$ mq.186,00

valore di riferimento determinato €. 850,00 al mq per capannone regolare di superficie modesta.

Per la stima si deve considerare il valore dell'area ripristinata che in parte rimarrà protetta dal cornicione del capannone largo 260 cm per cui rimarrà coperta circa il 40% dell'area ripristinata, tenendo conto anche di ciò la determinazione del valore unitario di riferimento verrà calcolato in funzione del valore del capannone con l'attribuzione di un coefficiente di incidenza di superficie pari a 0,25; per cui si considerano i seguenti dati:

coefficiente di incidenza di superficie per area esterna in parte coperta $C=0,25$

valore di riferimento al mq aggiornato €. $850,00 \times 0,25 =$ €. 212,50

Valore determinato: mq. 186,00 x 212,50 €/mq = €.39.525,00 (7.905x5)

dal valore su determinato deve essere detratto il seguente importo:

dall'importo di stima bisogna effettuare una decurtazione pari al 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti come previsto dalla procedura.

- un ulteriore decremento è relativo ai costi per il ripristino dei luoghi per l'eliminazione dell'abuso edilizio pari ad €.16.000,00;

- aggiornamento della planimetria catastale con pratica docfa, costi tecnici, oneri catastali stimati in €. 500,00.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T

L'unità immobiliare oggetto di esame è costituita da una porzione di locale adibito a deposito merci, catastalmente individuata come unità autonoma in "modo fittizio" (sub.502), della superficie catastale di mq.31 facente parte di un locale più ampio della superficie utile complessiva di mq 195 (mq 205-lordi). Il locale deposito complessivo di mq 195 è stato realizzato sulla corte esterna laterale del fabbricato destinato ad attività produttiva, identificato attualmente con il subalterno 501, per ampliamento. Tale corte su cui è realizzato il magazzino ha una larghezza pari a 6 metri e si sviluppa per una lunghezza di circa 33 metri lungo il confine con il capannone edificato sulla particella 404 confinante e il sub.501. Nello spazio interposto tra i due capannoni è stato pertanto ricavato il locale deposito, che risulta realizzato in assenza di titolo edilizio, configurandosi quindi come opera abusiva, per il quale sono state presentate 5 domande di condono edilizio nel 2004 suddividendo il grande locale in 5 locali più piccoli in "modo fittizio". Il locale che in pratica è costituito dalla somma dei subalterni 502,503,504,505,506, oggetto di accertamento, risulta realizzato utilizzando parzialmente, quale elemento di copertura, il cornicione dell'edificio adiacente censito con il sub.501 (di altra proprietà), costituito da struttura

portante in ferro con sovrastante copertura in lamiera grecata, dove superiormente sono collocati dei pannelli fotovoltaici di pertinenza del sub 501. La restante porzione di copertura è stata realizzata senza titolo edilizio ed anch'essa mediante struttura in ferro e pannelli in lamiera grecata, in aderenza al capannone confinante, su tale copertura non troviamo i pannelli fotovoltaici. In sede di sopralluogo è stato accertato che il locale si presenta privo delle tramezzature di separazione rispetto ai subalterni limitrofi, sebbene le stesse risultino rappresentate nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici di progetto trasmessi in data 14/07/2004 al Comune di Tivoli, quali integrazioni alle domande di condono edilizio, presentate nel 2004. Dalla documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultato evidente che il locale in esame è stato artificiosamente frazionato in n.5 distinte istanze di condono edilizio, presentate al fine di non superare il limite volumetrico massimo di 200 mc previsto dalla L.R. del Lazio n.12/2004. Pertanto il superamento dei limiti volumetrici complessivi determina l'inammissibilità delle istanze presentate e quindi l'impossibilità di ottenere la concessione edilizia in sanatoria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 502, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.905,00

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.503 in "modo fittizio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.905,00
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.504 in "modo fittizio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 504, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.905,00
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.505 in "modo fittizio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 505, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.905,00
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.506 in "modo fittizio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 506, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.905,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Deposito Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	37,20 mq	212,50 €/mq	€ 7.905,00	100,00%	€ 7.905,00
Bene N° 2 - Deposito Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	37,20 mq	212,50 €/mq	€ 7.905,00	100,00%	€ 7.905,00
Bene N° 3 - Deposito Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	37,20 mq	212,50 €/mq	€ 7.905,00	100,00%	€ 7.905,00
Bene N° 4 - Deposito Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	37,20 mq	212,50 €/mq	€ 7.905,00	100,00%	€ 7.905,00
Bene N° 5 - Deposito Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T	37,20 mq	212,50 €/mq	€ 7.905,00	100,00%	€ 7.905,00
				Valore di stima:	€ 39.525,00

Valore di stima: € 39.525,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Ripristino dei luoghi per eliminazione abuso edilizio	16.000,00	€
Aggiornamento planimetria catastale con pratica docfa arrotondamento	500,00	€
	72,50	€

Valore finale di stima: € 19.000,00

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.

Tivoli, li 11/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giamberduca Agostino

- ✓ Foto - All.01-Documentazione fotografica
- ✓ Tavola del progetto - All.002-RilievoCTU-elaborati grafici
- ✓ Visure e schede catastali - All.003-VisStoricaFg70-Part557-Sub502
- ✓ Visure e schede catastali - All.004-VisStoricaFg70-Part557-Sub503
- ✓ Visure e schede catastali - All.005-VisStoricaFg70-Part557-Sub504
- ✓ Visure e schede catastali - All.006-VisStoricaFg70-Part557-Sub505
- ✓ Visure e schede catastali - All.007-VisStoricaFg70-Part557-Sub506
- ✓ Visure e schede catastali - All.008-VisStoricaFg70-Part557-Sub507
- ✓ Planimetrie catastali - All.009-PlanimetrieCatastali
- ✓ Planimetrie catastali - All.010-Elaborato PlanimetricoPart557
- ✓ Atto di provenienza - All.011-Atto di Provenienza
- ✓ Altri allegati - All.012-DocUrbanisticaCondoni
- ✓ Altri allegati - TIV_EI_298_2022_PeriziaPrivacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
L'unità immobiliare oggetto di esame è costituita da una porzione di locale adibito a deposito merci, catastalmente individuata come unità autonoma in "modo fittizio" (sub.502), della superficie catastale di mq.31 facente parte di un locale più ampio della superficie utile complessiva di mq 195 (mq 205-lordi). Il locale deposito complessivo di mq 195 è stato realizzato sulla corte esterna laterale del fabbricato destinato ad attività produttiva, identificato attualmente con il subalterno 501, per ampliamento. Tale corte su cui è realizzato il magazzino ha una larghezza pari a 6 metri e si sviluppa per una lunghezza di circa 33 metri lungo il confine con il capannone edificato sulla particella 404 confinante e il sub.501. Nello spazio interposto tra i due capannoni è stato pertanto ricavato il locale deposito, che risulta realizzato in assenza di titolo edilizio, configurandosi quindi come opera abusiva, per il quale sono state presentate 5 domande di condono edilizio nel 2004 suddividendo il grande locale in 5 locali più piccoli in "modo fittizio". Il locale che in pratica è costituito dalla somma dei subalterni 502,503,504,505,506, oggetto di accertamento, risulta realizzato utilizzando parzialmente, quale elemento di copertura, il cornicione dell'edificio adiacente censito con il sub.501 (di altra proprietà), costituito da struttura portante in ferro con sovrastante copertura in lamiera grecata, dove superiormente sono collocati dei pannelli fotovoltaici di pertinenza del sub 501. La restante porzione di copertura è stata realizzata senza titolo edilizio ed anch'essa mediante struttura in ferro e pannelli in lamiera grecata, in aderenza al capannone confinante, su tale copertura non troviamo i pannelli fotovoltaici. In sede di sopralluogo è stato accertato che il locale si presenta privo delle tramezzature di separazione rispetto ai subalterni limitrofi, sebbene le stesse risultino rappresentate nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici di progetto trasmessi in data 14/07/2004 al Comune di Tivoli, quali integrazioni alle domande di condono edilizio, presentate nel 2004. Dalla documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultato evidente che il locale in esame è stato artificiosamente frazionato in n.5 distinte istanze di condono edilizio, presentate al fine di non superare il limite volumetrico massimo di 200 mc previsto dalla L.R. del Lazio n.12/2004. Pertanto il superamento dei limiti volumetrici complessivi determina l'inammissibilità delle istanze presentate e quindi l'impossibilità di ottenere la concessione edilizia in sanatoria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 502, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il locale in oggetto ricade nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Tivoli, classificato in zona omogenea D, sottozona D2, destinata ad insediamenti produttivi, secondo le vigenti Norme Tecniche di Attuazione. L'area in cui ricade il locale è ricompresa nel Paesaggio degli insediamenti urbani e risulta classificata, ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio - Tavole A e B, negli Ambiti del Paesaggio Urbano, non sono stati riscontrati vincoli.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.503 in "modo fittizio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 503, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.504 in "modo fittizio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 504, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.505 in "modo fittizio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 505, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T
La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.506 in "modo fittizio".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 506, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vale quanto riportato nel merito in riferimento al bene n. 1.

Prezzo base d'asta: € 19.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 502, Categoria C2	Superficie	37,20 mq
Stato conservativo:	<p>Il locale deposito, costituito dai 5 subalterni, è stato ricavato nell'area esistente di larghezza pari a circa 6,00 m compresa tra il capannone censito al sub. 501 e il capannone confinante insistente sulla particella 404. La copertura del locale è realizzata mediante struttura portante in ferro verniciata con sovrastanti pannelli in lamiera grecata. Una porzione della copertura, per una larghezza di circa cm 260, utilizza il cornicione del capannone sub. 501 quale elemento di protezione. La restante parte della copertura è anch'essa realizzata con struttura in ferro e lamiera grecata ed è posta a quota superiore rispetto al cornicione del capannone sub. 501; nella parte terminale tale copertura lo sovrasta parzialmente. Le pendenze delle due falde quindi risultano orientate verso l'interno, con conseguente convogliamento delle acque meteoriche nella grondaia posta sul cornicione del capannone sub. 501, che provvede alla raccolta delle acque piovane. All'interno la pavimentazione del locale è realizzata in conglomerato di cemento, lungo l'asse centrale del locale sono presenti griglie con sottostanti pozzetti per l'eventuale raccolta delle acque meteoriche. Le pareti dei due lunghi lati sono costituite dalle pareti dei capannoni, in particolare nella parete a confine con l'altro lotto è visibile l'originario muro di confine in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro. Nel fronte esterno verso Via Lago di Albano è presente una muratura di tamponatura bianca nella quale è inserito centralmente un cancello scorrevole in ferro di notevoli dimensioni; nella parte posteriore troviamo una grande apertura laterale che corrisponde con il portico del locale sub.501. All'interno viene eseguito lo stoccaggio e la movimentazione di merci, nell'insieme si presenta in discreto stato.</p>		
Descrizione:	<p>L'unità immobiliare oggetto di esame è costituita da una porzione di locale adibito a deposito merci, catastalmente individuata come unità autonoma in "modo fittizio" (sub.502), della superficie catastale di mq.31 facente parte di un locale più ampio della superficie utile complessiva di mq 195 (mq 205-lordi). Il locale deposito complessivo di mq 195 è stato realizzato sulla corte esterna laterale del fabbricato destinato ad attività produttiva, identificato attualmente con il subalterno 501, per ampliamento. Tale corte su cui è realizzato il magazzino ha una larghezza pari a 6 metri e si sviluppa per una lunghezza di circa 33 metri lungo il confine con il capannone edificato sulla particella 404 confinante e il sub.501. Nello spazio interposto tra i due capannoni è stato pertanto ricavato il locale deposito, che risulta realizzato in assenza di titolo edilizio, configurandosi quindi come opera abusiva, per il quale sono state presentate 5 domande di condono edilizio nel 2004 suddividendo il grande locale in 5 locali più piccoli in "modo fittizio". Il locale che in pratica è costituito dalla somma dei subalterni 502,503,504,505,506, oggetto di accertamento, risulta realizzato utilizzando parzialmente, quale elemento di copertura, il cornicione dell'edificio adiacente censito con il sub.501 (di altra proprietà), costituito da struttura portante in ferro con sovrastante copertura in lamiera grecata, dove superiormente sono collocati dei pannelli fotovoltaici di pertinenza del sub 501. La restante porzione di copertura è stata realizzata senza titolo edilizio ed anch'essa mediante struttura in ferro e pannelli in lamiera grecata, in aderenza al capannone confinante, su tale copertura non troviamo i pannelli fotovoltaici. In sede di sopralluogo è stato accertato che il locale si presenta privo delle tramezzature di separazione rispetto ai subalterni limitrofi, sebbene le stesse risultino rappresentate nelle planimetrie catastali e negli elaborati grafici di progetto trasmessi in data 14/07/2004 al Comune di Tivoli, quali integrazioni alle domande di condono edilizio, presentate nel 2004. Dalla documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultato evidente che il locale in esame è stato artificiosamente frazionato in n.5 distinte istanze di condono edilizio, presentate al fine di non superare il limite volumetrico massimo di 200 mc previsto dalla L.R. del Lazio n.12/2004. Pertanto il superamento dei limiti volumetrici complessivi determina l'impossibilità delle istanze presentate e quindi l'impossibilità di ottenere la concessione edilizia in sanatoria.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 503, Categoria C2	Superficie	37,20 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche del locale risultano identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502, bene n.1.		
Descrizione:	La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.503 in "modo fittizio".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 504, Categoria C2	Superficie	37,20 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche del locale risultano identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502, bene n.1.		
Descrizione:	La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.504 in "modo fittizio".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 4 - Deposito			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 505,	Superficie	37,20 mq

	Categoria C2	
Stato conservativo:	Le caratteristiche del locale risultano identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502, bene n.1.	
Descrizione:	La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.505 in "modo fittizio".	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile	

Bene N° 5 - Deposito			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Lago di Albano, 14, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 70, Part. 557, Sub. 506, Categoria C2	Superficie	37,20 mq
Stato conservativo:	Le caratteristiche del locale risultano identiche a quanto già relazionato per il subalterno 502, bene n.1.		
Descrizione:	La descrizione è identica a quanto relazionato per il bene n.1, subalterno 502. L'unità immobiliare in oggetto catastalmente è individuata come unità autonoma sub.506 in "modo fittizio".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T**Trascrizioni**

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**
Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022
Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T**Trascrizioni**

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**
Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022
Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T**Trascrizioni**

- **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**
Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022
Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T**Trascrizioni**



• **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**

Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022

Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094

Quota: 1/1

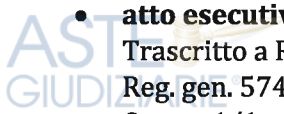
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA LAGO DI ALBANO, 14, PIANO T

Trascrizioni



• **atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento**

Trascritto a ROMA 2 il 14/10/2022

Reg. gen. 57495 - Reg. part. 41094

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

