
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ambrifi Remo, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, 16.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tivoli (RM) - Via del Pretorio (Villaggio Adriano), snc.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza delle unità immobiliari	9
Cronistoria Dati Catastali delle unità immobiliari.....	11
Dati Catastali delle unità immobiliari.....	15
Precisazioni.....	16
Patti.....	16
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	18
Provenienze Ventennali delle unità immobiliari.....	19
Formalità pregiudizievoli delle unità immobiliari.....	21
Ulteriori formalità di interesse.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Lotto 2.....	25
Completezza documentazione ex art. 567.....	25
Titolarità.....	25
Confini.....	25
Consistenza.....	25
Cronistoria Dati Catastali.....	26
Dati Catastali.....	27
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	27



Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Ulteriori formalità di interesse.....	30
Normativa urbanistica.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Stima e formazione dei lotti.....	31
Lotto 1.....	31
Riepilogo lotto 1.....	34
Lotto 2.....	35
Riepilogo bando d'asta.....	36
Schema riassuntivo lotto 1.....	37
Schema riassuntivo lotto 2.....	32
Allegato 1 - Verbali di sopralluogo	
Allegato 2 - Visura BTR Srl	
Allegato 3 - Viste aeree da Google Maps e da Google Street View	
Allegato 4 - Visure catastali e planimetrie catastali	
Allegato 5 - Planimetrie con riferimento foto	
Allegato 6 - Ispezioni ordinarie	
Allegato 7 - Concessione edilizia e certificato di destinazione urbanistica	
Allegato 8 - Atti di provenienza	



INCARICO

All'udienza del 08/02/2023, il sottoscritto Arch. Ambrifi Remo, con studio in Via del Quarto, 25 - 00060 - Riano (RM), email remo.ambrifi@gmail.com, PEC r.ambrifi@pec.archrm.it, Tel. 06 9034987, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricati industriali e terreni ubicati a Tivoli Terme (RM) - Via Adolfo Consolini, 16 Categoria D/1 - Foglio 67 Particella 319 e relativa corte (*particella 319 - ente urbano*);
Terreno in sottozona D/4 Industriale - Foglio 67 Particella 282;
Costruzione di 6 mq - Foglio 67 Particella 297 (*non presente all'interno della particella 282*);
Terreno in sottozona D/4 Industriale - Foglio 67 Particella 283;
Terreno in sottozona D/4 Industriale - Foglio 67 Particella 353;
(Coord. Geografiche: 41.94836, 12.73033)
- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Tivoli (RM) - Via del Pretorio, snc
Terreno edificabile - Foglio 82 Particella 128;
(Coord. Geografiche: 41.939021, 12.760785).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATI INDUSTRIALI E TERRENI UBICATI A TIVOLI TERME (RM) - VIA ADOLFO CONSOLINI, 16

Gli immobili interessati dal procedimento si trovano in Via Adolfo Consolini nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme in un'area industriale poco distante da Via Tiburtina; è possibile accedere a Via A. Consolini da Via Nazionale Tiburtina in prossimità di Largo Dorando Petri.

Percorrendo Via Consolini da Via Tiburtina per circa 350 metri si arriva ad un ingresso carrabile al civico 16 (*particella 319*) che consente l'accesso ad un ampio piazzale dove è presente un capannone industriale adibito alla lavorazione del travertino; più avanti è presente un altro ingresso al civico 18 tra i due ingressi è presente una costruzione adibita a cabina di trasformazione della rete elettrica.

Una stradina accessibile da Via Consolini (*particella 110*) a ridosso della proprietà permette l'accesso all'adiacente particella 282 (*stessa proprietà*) utilizzata per buona parte dall'attività produttiva per lo stoccaggio dei materiali e dei residui della lavorazione lapidea.

La recinzione sul fronte strada risulta ben curata con elementi in pietra ed elementi metallici così come sul fronte nord; l'adiacente terreno (*particella 283 della proprietà stessa*) ed il vicino terreno (*particella 282*) sono utilizzati dall'attività produttiva presente che si occupa della lavorazione del travertino (*il primo per intero il secondo per buona parte*).

All'interno della particella 282 non risulta presente la particella 297 (*costruzione di 6 mq - ex cabina di trasformazione della rete elettrica che è stata demolita*).

Entrando nel lotto è possibile distinguere un fabbricato industriale più grande e due più piccoli posti sul lato della strada; sul lato nord del fabbricato grande sono presenti gli uffici disposti su tre piani; addossato al fabbricato più grande è presente un ambiente espositivo sono inoltre presenti tutte le strutture a servizio dell'attività industriale (*carri ponte e strutture necessarie per il trattamento per ed il recupero delle acque di lavorazione*).

Relativamente agli uffici, questi sono accessibili sul lato nord attraverso un portico; al piano terra è presente un ambiente reception con a lato una scala che consente l'accesso al piano primo e secondo; dalla sala al piano terra attraverso una porta scorrevole è possibile accedere ad un disimpegno che permette l'accesso all'officina. Il disimpegno consente anche l'accesso al locale spogliatoio degli operai con gli annessi servizi e al locale mensa utilizzato come archivio; sempre al piano terra dall'officina è possibile accedere ad un locale deposito e ad un locale a servizio dall'officina.

Sul lato nord a ridosso del portico d'ingresso agli uffici sono presenti due piccoli giardini e dei posti auto; è presente inoltre a ridosso con la particella 39 ed in corrispondenza con l'ingresso carrabile un sistema di pesa a ponte.

Negli uffici al piano primo è presente una sala riunioni e degli uffici di rappresentanza; alcuni uffici hanno delle aperture verso l'interno del capannone industriale sono inoltre presenti i servizi igienici; al piano secondo sono presenti uffici di rappresentanza con i relativi servizi igienici anche qui alcuni uffici hanno aperture verso l'interno dell'officina.

Gli ingressi all'interno dell'opificio utilizzato per la lavorazione del travertino sono presenti sui lati est e ovest; all'interno sono presenti le varie zone di lavoro con le relative macchine e dispositivi necessari per le lavorazioni dei materiali; all'interno è presente un carroponte.

Sul tetto di copertura sono presenti pannelli fotovoltaici relativi ad un impianto di 115 Kw con inverter posizionati in appositi armadi tecnici all'interno dell'officina (*lato sud*); per l'accesso al piano copertura non sono presenti sistemi di accesso permanente.

Nella parte a sud del fabbricato sono presenti delle strutture a servizio dell'attività industriale (*Impianto idrico per il trattamento e il recupero delle acque di lavorazione*); il piazzale sul lato strada (*fronte est*) è utilizzato per lo stoccaggio dei materiali così come quello sul lato ovest.

Sul lato ovest anche l'adiacente terreno alla particella 283 (*stessa proprietà*) e parte del terreno alla particella 282 sono utilizzati per lo stoccaggio dei materiali; all'interno del terreno adiacente si distinguono i percorsi asfaltati per il passaggio dei mezzi e le aree destinate al deposito dei materiali (*semilavorati etc*); i piazzali a ridosso dell'opificio risultano pianeggianti.

Sempre nella particella 283 sul lato nord a ridosso con la particella 243 è presente una fossa di manutenzione per camion e rimorchi.

Il terreno alla particella 282 risulta accessibile da una piccola strada (*particella 110*) ed è utilizzato per buoni 2/3 dall'attività produttiva sopra citata come deposito dei residui di materiale e residui di lavorazione (*fanghi derivanti da segazione, molatura e lucidatura del travertino*); il terreno risulta pianeggiante nella parte a nord a ridosso della particella 283 per poi scendere verso sud con una quota inferiore di circa 6 metri a ridosso della particella 353.

All'interno della particella 282 a ridosso delle particelle 132 e 209 non risulta presente la costruzione di 6 mq (*particella 297*) tra le unità immobiliari interessate dal procedimento; l'unità immobiliare in questione era una vecchia cabina di trasformazione della rete elettrica che è stata rimossa; sono presenti alcuni resti dei pali che sostenevano la vecchia rete elettrica (*cabina di trasformazione della rete elettrica presente su Via Consolini alla particella 321*).

Nella parte più a sud del lotto così come nell'adiacente particella 353 il terreno risulta incolto ed utilizzato in alcuni punti come discarica di vario tipo (*residui di potatura ed inerti*); il terreno alla particella 353 risulta accessibile solo dalla sopracitata particella 282.

Sul confine sud dove non è presente una recinzione in corrispondenza della particella 298 giunge una strada sterrata che proviene dalla valle dove è presente il fiume Aniene (*stradina visibile dalla foto aerea*).

Le particelle interessate presentano recinzioni sui fronti nord, est ed ovest mentre non è presente la recinzione sul fronte sud (*particella 353 della stessa proprietà*).

Da segnalare che i terreni adiacenti e vicini alla particella 319 sono utilizzati per il sistema dello smaltimento delle acque reflue dei servizi igienici presenti nell'attività produttiva (*officina ed uffici*) con fossa Imhoff e canali disperdenti.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA; per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



BENE N° 2 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A TIVOLI (RM) - VIA DEL PRETORIO, SNC

Il terreno in questione dista circa un chilometro in linea d'aria dall'Area Archeologica di Villa Adriana. Percorrendo Via Maremmana Inferiore (SP51a) al Km 1,250 si giunge ad uno degli ingressi che permette l'accesso al Villaggio Adriano di cui l'immobile interessato dal procedimento fa parte.

Percorrendo Via del Canopo per circa 450 metri si giunge su Via del Teatro Greco; dopo circa 100 metri è possibile svoltare su Via del Serapeo che permette di accedere su Via del Pretorio.

Via del Pretorio è una strada senza uscita che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti tra le quali il terreno alla particella 128; il terreno interessato dal procedimento è posto tra il civico 17 e il civico 23 di Via del Pretorio.

Sono presenti costruzioni su tre livelli (*piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto*) di recente costruzione; il suddetto terreno è compreso nel Piano di Lottizzazione Villaggio Adriano come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica presente tra gli allegati.

Il terreno presenta un forte dislivello rispetto al fronte strada; dal marciapiede l'ingresso al terreno sul lato destro non risulta ben definito.

Un percorso sterrato non carrabile a tornanti consente di scendere all'interno del terreno; è possibile accedere a piedi fino alla quota più in basso di circa 12 metri rispetto il marciapiede della strada; sulla strada sono presenti tutte le utenze e le varie opere di urbanizzazione primaria.

Il marciapiede sul fronte strada è composto da un basso muretto e da paletti metallici di recinzione senza però la rete metallica; sui confini laterali è presente una delimitazione con muri di sostegno in cemento armato e in blocchi di tufo (*particelle 475 e 674*) mentre a valle è presente uno sbancamento ed una fitta vegetazione in corrispondenza dell'altra proprietà (*particella 371*).

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricati industriale e terreni ubicati a Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, 16
Categoria D/1 - *Foglio 67 Particella 319 e relativa corte;*
Terreno in sottozona D/4 Industriale - *Foglio 67 Particella 282;*
Costruzione di 6 mq - *Foglio 67 Particella 297 (non presente all'interno della particella 282);*
Terreno in sottozona D/4 Industriale - *Foglio 67 Particella 283;*
Terreno in sottozona D/4 Industriale - *Foglio 67 Particella 353;*
(Coord. Geografiche: 41.94836, 12.73033).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- *Proprietà 1/1)*

Codice fiscale:

Il terreno della particella 319 al foglio 67 trae origine dalla particella 43 al foglio 67 per il quale è stato redatto Atto di Compravendita in data 18/12/2000 a rogito del Notaio Pocaterra Luigi di Guidonia Montecelio n°41280 trascritto a Roma 2 il 20/15/2000 ai nn. 32332/49294.

Trasferimento sede sociale in Tivoli (RM) (*Verbale di assemblea straordinaria*)
Rogito Notaio Pocaterra Luigi di Guidonia (RM) del 13/01/2005 ai nn. 48109/14230 non trascritto.

Trasferimento sede sociale in Roma (*Verbale di assemblea straordinaria*)
Rogito Notaio Mattielli Laura di Tivoli (RM) del 15/09/2021 ai nn. 50774/9233 non trascritto.

I lotti di terreno alle particelle 283, 282, 297 (*utilizzati per lo stoccaggio dei materiali dall'attività produttiva presente*) traggono origine dalla particella 11 al foglio 67 (*Frazionamento del 04/06/2001 - Pratica - 6372 - n. 8131.1/1997*); all'interno della particella 282 non è presente la costruzione di 6 mq (*particella 297 - ex cabina di trasformazione della rete elettrica ormai demolita*).
Il lotto di terreno alla particella 353 trae origine dalla particella 292 che a sua volta trae origine dalla particella 12 al foglio 67 (*Frazionamento del 15/07/2005 - Pratica n. _____*).
La costruzione di 6 mq alla particella 297 non risulta presente all'interno della particella 282.

Relativamente ai terreni sopra citati:

Fusione per incorporazione società
Con Atto Notaio Mattielli Laura del 09/11/2015 n.40152/6374 e verbale di assemblea per trasferimento sede sociale Notaio Mattielli Laura di Tivoli (RM) del 15/09/2021 n.50774/9233.

Trasferimento di sede sociale in Roma giusta verbale di assemblea straordinaria rogito Notaio Mattielli Laura di Tivoli (RM) in data 15 settembre 2021, numero 50774/9233 di repertorio, non trascritto.

CONFINI

Il lotto di terreno sul quale sono presenti i capannoni industriali (*particella 319*) confina:

- a nord con la particella 39;
- ad est con Via Adolfo Consolini e la particella 321 (*cabina di trasformazione rete elettrica*);
- ad ovest per un breve tratto con la particella 243 e con la particella 283 (*stessa proprietà*);
- a sud con la particella 110 (*strada di accesso alla particella 282*).

Recinzioni presenti con la strada di accesso con le particelle 243, 39 e 110 (*stradina di accesso alla 282*).

Il lotto di terreno alla particella 283 utilizzato interamente dall'attività produttiva adiacente confina:

- a nord con la particella 243;
- ad est con la particella 319 (*stessa proprietà*);
- sul lato ovest e sud con la particella 282 (*stessa proprietà*).

Recinzioni presenti con la particella 243.

Il lotto di terreno alla particella 282 utilizzato per 2/3 dall'attività produttiva confina:

- a nord con la particella 283 (*stessa proprietà*) e la particella 243;
- ad est con la particella 110 (*stradina di accesso proveniente da Via Consolini*) e le particelle 278, 141, 132 e 209;
- a sud con la particella 353 (*stessa proprietà*);
- ad ovest nella parte più a nord con le particelle 262 e 216 e con la particella 259 più a sud.

Recinzioni presenti sui fronti est ed ovest, non sono presenti recinzioni con le particelle della proprietà stessa (*283 e 353*).

Il lotto di terreno alla particella 353 utilizzato confina:

- a nord con la particella 282 (*proprietà stessa*);
- ad est con la proprietà della particella 363;
- a sud con la particella 298;
- ad ovest con un complesso industriale con una destinazione logistica.

Recinzioni presenti sui fronti est ed ovest, non è presente la recinzione con la particella 282 della proprietà stessa e con la particella 298 da dove arriva una strada sterrata.

La costruzione di 6 mq (*particella 297*) all'interno della particella 282 non risulta presente.



CONSISTENZA (PARTICELLA 319 D1 E 319 ENTE URBANO)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone A	1541,00 mq	1609,00 mq	1,00	1609,00 mq	8,35 m	Terra
Ufficio (B)	42,10 mq	70,80 mq	1,00	70,80 mq	2,75 m	Terra
Ufficio (B)	186,40 mq	244,30 mq	0,90	219,87 mq	2,75 m	Primo
Ufficio (B)	184,80 mq	244,30 mq	0,90	219,87 mq	2,75 m	Secondo
Ambiente espositivo/Deposito	52,20 mq	59,80 mq	1,00	59,80 mq	3,20 m	Terra
Corte (Particella 319)	5598,00 mq	5598,00 mq	0,10	559,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2739,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2739,14 mq		

Relativamente al Capannone A utilizzato per la lavorazione del travertino sono stati considerati anche gli ambienti utilizzati dagli operatori dell'attività industriale (*mensa spogliatoio utilizzato come archivio, servizi, disimpegno e deposito con altezza di metri 3*) posti al piano terra ed accessibili dall'interno.

All'interno degli uffici è presente la scala che permette l'accesso ai piani primo e secondo.

Ai due capannoni presenti sul lato della strada utilizzati per il taglio dei blocchi di travertino è stato applicato un coefficiente di 0,1 (*rientrano all'interno della corte - Particella 319*).

CONSISTENZA (PARTICELLA 283)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (in sottozona D/4 - Industriale)	4.262,00 mq	4.262,00 mq	1,00	4.262,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4.262,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4.262,00 mq		

Terreno utilizzato interamente come deposito dei materiali dall'attività industriale presente nell'adiacente particella 319.



CONSISTENZA (PARTICELLA 282)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (in sottozona D/4 - Industriale)	18.362,00 mq	18,362,00 mq	1,00	18,362,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				18,362,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18.362,00 mq		

Terreno utilizzato per 2/3 come deposito dei residui dei materiali della lavorazione dall'attività industriale presente nell'adiacente particella 319.

CONSISTENZA (PARTICELLA 353)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno (in sottozona D/4 - Industriale)	4.947,00 mq	4.497,00 mq	1,00	4.497,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4.497,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4.497,00 mq		

Terreno raggiungibile attraverso la particella 282 (*proprietà stessa*).

CONSISTENZA (PARTICELLA 297)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Costruzione no ab.(interno alla particella 282)	4.947,00 mq	6,00 mq	1,00	46,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,00 mq		

Unità immobiliare non più presente all'interno della particella 282 (*ex cabina trasformazione rete elettrica*); sarà pertanto necessario presentare pratica al catasto con richiesta di demolizione con allegata documentazione fotografica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (PARTICELLA 319)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/2004 al 18/01/2005		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 319 Categoria D1 Rendita € 22.394,00 Piano T-1-2
Dal 19/01/2005 al 06/04/2023		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 319 Categoria D1 Rendita € 28.287,00 Piano T-1-2

Costituzione del 19/01/2004 - Pratica n°32235 in atti dal 19/01/2004 Costituzione (n.324.1/2004); variazione del 19/01/2005 Rettifica di classamento.

La proprietà indicata nelle visure catastali corrisponde a quella reale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (PARTICELLA 283)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 03/06/2001		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 11 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 26 30 Reddito dominicale Lire 22.630 Reddito agrario Lire 18.104
Dal 04/06/2001 al 23/01/2007		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 283 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 42 63 Reddito dominicale € 2,20 Reddito agrario € 1,76
Dal 24/01/2007 al 24/07/2007		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 283 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 42 62 Reddito dominicale € 2,20 Reddito agrario € 1,79
Dal 25/07/2007 al 06/04/2023		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 283 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 42 62 Reddito dominicale € 2,20 Reddito agrario € 1,79

La particella 283 trae origine dalla particella 11 di mq 22630 (frazionamento del 04/06/2001 prot. 6372).

La proprietà indicata nelle visure catastali corrisponde a quella reale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (PARTICELLA 282)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 03/06/2001		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 11 Qualità Pascolo arborato Superficie (ha arca) 2 26 30 Reddito dominicale € Lire 22.630 Reddito agrario Lire 18.104
Dal 04/06/2001 al 04/06/2001		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 282 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha arca) 1 83 68 Reddito dominicale Lire 18.368 Reddito agrario Lire 14.694
Dal 05/06/2001 al 23/01/2007		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 282 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha arca) 1 83 62 Reddito dominicale € 9,48 Reddito agrario € 7,59
Dal 25/07/2007 al 08/11/2015		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 282 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Reddito dominicale € 948,00 Reddito agrario € 7,59
Dal 09/11/2015 al 06/04/2023		Catasto Terreni Fg. 67, Part. 282 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Reddito dominicale € 9,48 Reddito agrario € 7,59

La particella 282 trae origine dalla particella 11 di mq 22630 (frazionamento del 04/06/2001 prot.6372).

La proprietà indicata nelle visure catastali corrisponde a quella reale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (PARTICELLA 297)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/06/2001 al 03/06/2001		Catasto Terreni Fig. 67, Part. 11 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 2 26 30 Reddito dominicale Lire 22,630 Reddito agrario Lire 18,104
Dal 04/06/2001 al 04/06/2001		Catasto Terreni Fig. 67, Part. 282 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 83 68 Reddito dominicale Lire 18.368 Reddito agrario Lire 14.694
Dal 05/06/2001 al 05/05/2001		Catasto Terreni Fig. 67, Part. 297 Qualità Pascolo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 0 00 06 Reddito dominicale Lire 6 Reddito agrario Lire 5
Dal 05/06/2001 al 24/07/2007		Catasto Terreni Fig. 67, Part. 297 Qualità FU D'ACCERT Superficie (ha are ca) 00 00 06 Reddito dominicale Reddito agrario
Dal 25/07/2007 al 06/01/2021		Catasto Terreni Fig. 67, Part. 353 Qualità FU D'ACCERT Superficie (ha are ca) 0 49 47 Reddito dominicale € 2,55 Reddito agrario € 2,04
Dal 07/01/2021 al 31/07/2023		Catasto Terreni Fig. 67, Part. 353 Qualità COSTR NO AB Superficie (ha are ca) 0 00 06 Reddito dominicale Reddito agrario

La particella 297 trae origine dalla particella 282 e a sua volta dalla particella 11.

Tabella di variazione del 30/07/1987 Pratica n. 548696, domanda di ruralità (n.681,1/1987)

Frazionamento del 04/06/2001 Pratica n. 6372 (n.8131,1/1997).

Unità immobiliare non più presente all'interno della particella 282 (ex cabina trasformazione rete elettrica); sarà pertanto necessario presentare pratica al catasto con richiesta di demolizione allegando la documentazione fotografica.

DATI CATASTALI (PARTICELLA 319)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	319			D1				28287 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato si è riscontrata una difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi; non è riportato un ambiente espositivo addossato al capannone più grande per il quale sarà necessaria la regolarizzazione edilizia ed il successivo adeguamento della planimetria catastale.

Non sono riportate le strutture a servizio dell'attività industriale (*strutture per impianto di trattamento e recupero delle acque di lavorazione e carri ponte per la movimentazione dei carichi dell'attività produttiva*).

Al catasto terreni la particella 319 al foglio 67 risulta naturalmente come ente urbano di 7965 mq; da precisare che la sede della società proprietaria è a Roma e non a Tivoli come indicato.

DATI CATASTALI (PARTICELLA 283)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
67	283				Pascolo arborato	1	0 42 62 mq	2,2 €	1,79 €		

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi; da evidenziare che il terreno è utilizzato dall'attività produttiva presente nell'adiacente particella 319 della proprietà stessa (*lavorazione del travertino*).

La proprietà indicata nelle visure catastali corrisponde a quella reale; da precisare che la sede della società proprietaria è a Roma e non a Tivoli come indicato.

DATI CATASTALI (PARTICELLA 282)

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
67	282				Pascolo arborato	1	1 83 62 mq	9,48 €	7,59 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



DATI CATASTALI (PARTICELLA 297)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
67	297				COSTR NO AB		000 06 mq			

Corrispondenza catastale

La costruzione di 6 mq non è presente all'interno della particella 282.

DATI CATASTALI (PARTICELLA 353)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
67	353				Pascolo arborato	1	0 49 47 mq	€ 2,55	€ 2,04	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito al sopralluogo effettuato si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi;

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Relativamente agli immobili è stato stipulato un Contratto di Locazione Commerciale in data 20/09/2017 tra la proprietà

- Amministratore Unico pro-tempore

Amministratore Unico pro-tempore

come conduttore.

Nel contratto sono oggetto di locazione la particella 319 e le relative unità immobiliari presenti e le particelle 321, 283 e parte della 282; la particella 353 non rientra nel contratto di locazione commerciale.

Da precisare che tra le stesse parti è in essere contratto di affitto d'azienda a mezzo Atto del notaio Giovanni Vicini di Roma - rep. 223142 - racc. 26393 del 15/09/2017, registrato in data 21/09/2017 presso Ag. Entrate Roma 3, serie 1T, n. 24216.

La particella 353 risulta accessibile dall'adiacente particella 282 della proprietà stessa; la particella 321 è occupata dalla cabina di trasformazione della rete elettrica.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile appare in buone condizioni.

La costruzione realizzata nel 2004 non necessita di interventi di manutenzione, non presenta segni di infiltrazione dal tetto di copertura; gli uffici di rappresentanza sono di pregevole fattura con marmi e travertini di qualità.

Il terreno adiacente alla particella 283 completamente pianeggiante presenta superfici asfaltate per il passaggio dei mezzi utilizzati ed un terreno compattato utilizzato per il deposito e lo stoccaggio dei materiali.

I terreni utilizzati dall'attività produttiva presente risultano recintati ad eccezione della particella 353 (*della proprietà stessa*) adiacente alla 282 che non presenta una recinzione sul lato sud; dalla valle dove è presente il fiume Aniene arriva una strada sterrata fino al suo interno.

La particella 297 all'interno della particella 282 non risulta presente (*ex cabina di trasformazione della rete elettrica demolita*).

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentati dagli accessi da Via Consolini per la particella 319 al civico 16 e 18 e dalla stradina (*particella 110*) che consente l'accesso alla particella 282 della proprietà stessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù perpetua di elettrodotto su porzione di particella 11 da cui traggono origine le particelle 282 e 283 e su particella 12 da cui trae origine la particella 353 (*Trascrizione nn.3160/3952 del 14/02/1975 vedi ulteriori formalità d'interesse*);

Servitù perpetua di condotta di fognatura di raccolta acque bianche depurate su parte del terreno alla particella 12 da cui trae origine la particella 353 (*Trascrizione nn. 70/75 del 04/01/1993 vedi ulteriori formalità d'interesse*).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il capannone industriale utilizzato per la lavorazione del travertino terminato nel 2004 si presenta in buone condizioni, presenta una struttura portante in calcestruzzo armato prefabbricato.

L'edificio è disposto lungo l'asse nord sud con gli uffici sul lato nord dove è presente un portico d'ingresso; gli accessi al capannone industriale sui fronti est ed ovest permettono l'utilizzo dei rispettivi piazzali mentre sul lato sud sono presenti strutture a servizio dell'attività produttiva.

Sul fronte est è presente un ambiente espositivo più basso (*altezza interna di metri 3*) del capannone addossato al capannone stesso; l'altezza interna utile del capannone è pari a 8,35 m ed un'altezza di gronda pari a 8,55 m; gli ambienti uffici hanno un'altezza di circa 2,80 m (*altezza di gronda di 10,35 m*).

Le pareti perimetrali sono del modello prefabbricato con finitura in graniglia; le pareti interne degli uffici di rappresentanza presentano finiture di pregio con marmi e travertini di vario tipo e di ottima qualità.

La pavimentazione dell'opificio è in massetto del tipo industriale mentre negli uffici le pavimentazioni come le pareti sono di pregio con marmo e travertino; nel soffitto sono presenti dei controsoffitti.

Gli infissi presenti sono in alluminio; le porte d'ingresso all'opificio sono scorrevoli in ferro con pannelli coibentati.

La scala presente negli ambienti ufficio è in ferro con gradini in travertino mentre per accedere in copertura non sono presenti sistemi di salita permanenti; risultano presenti tutti gli impianti compreso quello di trattamento delle acque reflue (*fossa imhoff con canali disperdenti nei terreni limitrofi*).

Il piazzale completamente pianeggiante così come il terreno adiacente alla particella 283 sono utilizzati per lo stoccaggio del materiale grezzo, dei materiali semilavorati e dei prodotti finiti; sono presenti due carri ponte per il sollevamento e la movimentazione dei materiali.

Nella parte sud su una struttura in cemento armato sono posizionati le strutture dell'impianto idrico per il trattamento ed il recupero delle acque utilizzate per la lavorazione dei materiali lapidei.

Sono presenti posti auto in prossimità degli uffici, un sistema di pesa a ponte, aree destinate alla sosta dei mezzi utilizzati per le varie lavorazioni ed una fossa di manutenzione per camion e rimorchi (*particella 283*).

Le strutture di copertura sono sempre realizzate con elementi in calcestruzzo prefabbricato e relativa impermeabilizzazione; in copertura è presente un impianto fotovoltaico composto da 480 pannelli fotovoltaici per una potenza dell'impianto pari a 115 Kw gli inverter sono presenti all'interno dell'edificio sul lato sud dentro appositi armadi tecnici.

Il terreno alla particella 283 è asfaltato nelle superfici destinate al passaggio dei mezzi di lavoro e stabilizzato per le restanti parti..

Il terreno alla particella 282 non presenta superfici asfaltate e risulta in parte stabilizzato, è utilizzato per il deposito dei fanghi di lavorazione (*Fanghi derivanti da segagione, molatura e lucidatura del travertino*); nella parte più a sud del terreno così come per la particella 353 sono presenti mucchi di rifiuti (*potature di piante, inerti e calcinacci*).

Nel terreno alla particella 353 non risulta presente la recinzione con la particella 298.

STATO DI OCCUPAZIONE

Relativamente all'immobile è stato stipulato un Contratto di Locazione Commerciale in data 20/09/2017; l'unità immobiliare è utilizzata dalla

Amministratore Unico pro-tempore ; risulta precedente alla data del pignoramento del 2022, ma successivo all'ipoteca con ogni conseguenza in ordine all'opponibilità dello stesso alla creditrice precedente .

Il contratto di locazione commerciale interessa le particelle 319, 321 (*cabina elettrica di trasformazione*), 283 e parte della particella 282 per una superficie complessiva di 14.605 mq con accessi e spazi di manovra e depositi per circa 12.205 mq; un laboratorio magazzino di 2.085 mq e locali uffici per 375 mq per un canone di mensile di € 3.000,00.

Non è oggetto di locazione la particella 353.

Sulla base del rilievo effettuato la superficie commerciale risulta così distinta:

- superficie commerciale (*laboratorio, magazzini, locali annessi e uffici*) di 2179 mq;
- superficie piazzale particella 319 di 5598 mq; e superficie terreno particella 283 di 4262 mq;
- superficie terreno particella 282 (*utilizzato per almeno 2/3*) di 12.000 mq circa.

Dai dati desunti dal Borsino Immobiliare relativamente all'area interessata considerato che il capannone industriale ed i relativi annessi risultano di buona fattura dal punto di vista strutturale e dal punto di vista impiantistico e quindi idonei allo scopo si hanno valori di affitto che variano da un minimo di 1,76 €/mq ad un massimo di 3,34 €/mq.

Nel caso in questione appare evidente come tale valore sia ampiamente al di sotto se si considerano le unità immobiliari presenti; applicando un valore medio di 2,50 €/mq si ha un valore vicino ai 5.500 € per la sola officina e per gli annessi uffici senza considerare la corte ed i rispettivi terreni.

Da precisare che tra le stesse parti è in essere contratto di affitto d'azienda a mezzo Atto del notaio Giovanni Vicini di Roma - rep. 223142 - racc. 26393 del 15/09/2017, registrato in data 21/09/2017 presso Ag. Entrate Roma 3, serie 1T, n. 24216.



PROVENIENZE VENTENNALI (PARTICELLA 319 D1 E PARTICELLA 319 ENTE URBANO)

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 18/12/2000		Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Pocaterra Luigi	18/12/2000	41280		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2	20/12/2000	32332	49294	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 13/01/2005		Trasferimento di sede sociale (da Guidonia a Tivoli)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Pocaterra Luigi	13/01/2005	48109	14230	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 15/09/2021		Trasferimento sede sociale (da Tivoli a Roma)				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Mattielli Laura	15/09/2021	50774	9233	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il terreno della particella 319 al foglio 67 trae origine dalla particella 43 al foglio 67, su tale terreno la proprietà ha edificato l'unità immobiliare interessata dal procedimento.



PROVENIENZE VENTENNALI (PARTICELLA 282, 297, 283 E 353)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2015 al 06/04/2023		Fusione per incorporazione della società RENE' IMMOBILIARE Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattielli Laura	09/11/2023	40152	6374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/11/2015	33268	46678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/09/2021 al 06/04/2023		Trasferimento di sede sociale (da Tivoli a Roma)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattielli Laura	15/09/2021	50774	9233
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- La particella 297 all'interno della particella 282 non risulta presente (*ex cabina di trasformazione della rete elettrica demolita*).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (PARTICELLA 319 D1 E PARTICELLA 319 ENTE URBANO)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare do ROMA 2 aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Tivoli il 27/07/2007
Reg. gen. 18025 - Reg. part. 60399
Quota: 1/1
Importo: € 4.800.000,00
A favore di CARISPAQ S.P.A.
Contro
Capitale: € 2.400.000,00
Rogante: Notaio Becchetti Alfredo Maria
Data: 25/07/2007
N° repertorio: 16270 N° raccolta: 6489
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario
Iscritto a Tivoli (RM) il 29/07/2014
Reg. gen. 4362 - Reg. part. 35784
Quota: 1/1
Importo: € 1.620.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna
Contro
Capitale: € 900.000,00
Rogante: Notaio Mattielli Laura
Data: 29/07/2014
N° repertorio: 4362 N° raccolta: 35784
Note:

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli (RM) il 12/06/2017
Reg. gen. 18660 - Reg. part. 27033
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Note: Per la somma complessiva di € 13.417,26.
Relativamente al pignoramento sopra citato sulla base dei colloqui con il Custode del Procedimento (Avv. *Diego Giuliano*) il Pignoramento posto a base della R.G. 212/2017 è stato oggetto di provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 02/11/2020 con il quale la procedura è stata dichiarata improseguibile alla luce della domanda di concordato preventivo dell'esecutato. Il concordato preventivo è stato dichiarato inammissibile in data 28/07/2021 come risulta dalla visura storica della Camera di Commercio (nell'allegato 6 il relativo riferimento).
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli (RM) il 08/06/2022
Reg. gen. 22908 - Reg. part. 32068
Quota: 1/1
A favore di
Contro



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (PARTICELLE 282, 297, 283 E 353)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio aggiornate al 23/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Tivoli il 27/07/2007
Reg. gen. 18025 - Reg. part. 60399
Quota: 1/1
Importo: € 4.800.000,00
A favore di CARISPAQ S.P.A.
Contro
Capitale: € 2.400.000,00
Rogante: Notaio Becchetti Alfredo Maria
Data: 25/07/2007
N° repertorio: 16270
N° raccolta: 6489
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Tivoli (RM) il 29/07/2014
Reg. gen. 4362 - Reg. part. 35784
Quota: 1/1
Importo: € 1.620.000,00
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna
Contro
Capitale: € 900.000,00
Rogante: Notaio Mattielli Laura
Data: 29/07/2014
N° repertorio: 4362
N° raccolta: 35784
Note: Contro

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli (RM) il 08/06/2022
Reg. gen. 22908 - Reg. part. 32068
Quota: 1/1
A favore di
Contro

ULTERIORI FORMALITÀ DI INTERESSE

Relativamente alla particella 319 che trae origine dalla particella 43 dove è stato edificato il capannone industriale abbiamo:

- **Trascrizione nn. 10627/15611 del 27/04/2001**
Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Notaio Pocaterra Luigi di Guidonia Montecelio (RM) in data 19/04/2001
a favore di COMUNE DI TIVOLI (RM) - C.F. 02696630587

contro
Vincolo su aree destinate a parcheggio obbligatorio

Relativamente alle particelle 282, 297 e 283 che traggono origine dalla particella 11 e alla particella 12 da cui trae origine la particella 353 abbiamo:

- **Trascrizione nn.3160/3952 del 14/02/1975**
Costituzione servitù coattiva
Notaio Franci Roberto di Roma
a favore di ENEL con sede a Roma
contro
Servitù perpetua di elettrodotto su particelle 12, 13 e porzione della particella 11.



Relativamente alle particelle 282, 297 e 283 che traggono origine dalla particella 11

- **Trascrizione nn. 4292/6279 del 05/03/1998**
Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Notaio Mazza Pietro di Roma del 25/02/1998 n. 75606/23925
a favore di COMUNE DI TIVOLI (RM) - C.F. 02696630587
contro

Relativamente alle particelle 282, 297, 283 e 353

- **Trascrizione nn. 34953/49363 del 08/11/2012**
Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Notaio Mattielli Laura di Tivoli del 30/10/2012 n.33479/4389
a favore di COMUNE DI TIVOLI (RM) - C.F. 02696630587
contro
obbligo destinazione d'uso delle aree destinate a parcheggi.

Relativamente alla particella 353

- **Trascrizione nn. 70/75 del 04/01/1993**
Costituzione di servitù
Notaio Mazza Pietro di Roma del 18/12/1992 n. 55190
a favore di
contro
servitù perpetua di condotta fognaria di raccolta acque bianche depurate su parte della particella 12.



NORMATIVA URBANISTICA

Relativamente alle particelle 319, 282, 297, 283 e 353 è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica (Prot. 45741 del 23/06/2023 in allegato) il quale certifica che:

L'area di cui fanno parte le particelle 319, 282, 283 e 353 è classificata dal PRG vigente, in sottozona D/4 (Industriale); l'area è interessata dal (BAGNI DI TIVOLI) - (DGR Lazio 19/07/2005, n. 651 e 06/12/2017 n. 813).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito dell'Accesso agli Atti presso l'ufficio competente del Comune di Tivoli è stata visionata la Concessione Edilizia n°38 del 28/05/2001 e Pratica Settore Antisismico prot. 6203, pos. 23848/C del 22/06/2001 è stato possibile riscontrare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili interessati dal procedimento ad eccezione dei seguenti punti:



- Ambiente espositivo/Deposito addossato al Capannone A di circa 60 mq sul lato della strada; da precisare che la proprietà aveva precedentemente presentato un Permesso a Costruire ai sensi degli art. 10 e 11 del D.P.R. 380/01 per l'ampliamento dell'edificio industriale.

Il progetto che aveva ricevuto parere favorevole da parte del Settore VI Urbanistica – Settore Edilizia Privata (*Fasc. 35/2010 prot. N°32373 del 07/06/2010*) non ha completato il suo iter in quanto l'ufficio competente con istanza del 19/10/2010 richiedeva un'integrazione degli atti che non c'è stata.

Da precisare che l'ampliamento realizzato in assenza del titolo edilizio risulta di molto inferiore rispetto al progetto presentato nel 2010; in ogni caso sarà necessario sanare l'abuso edilizio riscontrato.

Si dovrà regolarizzare l'ampliamento di circa 60 mq e per questo sarà necessario:

- ottenere parere favorevole degli uffici competenti della Regione Lazio (*Area Protezione e Gestione delle Biodiversità*) visto che le aree come da certificato di Destinazione Urbanistica sono interessate dal SIC IT 6030033 (*Zona Speciale di Conservazione – Travertini Acque Albule Bagni di Tivoli*);
 - una volta ottenuto il parere favorevole dagli uffici preposti della Regione Lazio, presentare un accertamento di conformità contenuto normativamente nell'art.36 del D.P.R. 380/2001 e sarà così possibile ottenere il permesso in sanatoria in quanto l'abuso risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda;
 - regolarizzare al Catasto Immobiliare le difformità riscontrate (*vulture, adeguamento delle planimetrie e istanza con richiesta di demolizione della particella 297 non più presente all'interno della particella 282*).
- Aree destinate a servizi pubblici (*parcheggi*) secondo l'art.5 del D. M. del 02/04/1968 n°1444 che risultano da progetto pari a 871 mq ma che sulla base dei sopralluoghi effettuati risultano realizzati solo in parte per circa 300 mq (*lungo Via Consolini dall'ingresso al civico 16 al civico 18*). Sarà necessario ripristinare i mq di parcheggi pubblici come da progetto lungo Via Consolini; rispetto al progetto approvato la nuova disposizione deve prevedere un arretramento dell'attuale recinzione e dell'ingresso al civico 16 verso l'interno della particella 319 e per questo sarà necessario:
 - presentare la relativa pratica edilizia presso il comune di Tivoli per la realizzazione dei parcheggi come da progetto approvato considerando l'adeguamento relativo all'ampliamento sopra citato.
 - Autorizzazione allo scarico per il sistema di smaltimento per dispersione con fossa Imhoff con l'adeguamento dell'impianto esistente e delle condotte disperdenti; è presente l'autorizzazione del 07/10/2003 per n°4 servizi igienici complessivi (*dal sopralluogo effettuato sono stati rilevati 8 servizi igienici, 3 a servizio dell'officina e 5 a servizio degli uffici*). Sarà pertanto necessario:
 - chiedere nuova autorizzazione allo scarico con adeguamento dell'impianto esistente.

Per quanto sopra citato sono stati considerati i seguenti costi:

- spese tecnico incaricato (*Per autorizzazione Area Protezione e Gestione delle Biodiversità della Regione Lazio, pratiche presso il Comune di Tivoli e presso il catasto*) pari a € 8.000,00;
- spese pratiche (*oneri e diritti di segreteria*) pari a € 1.500,00;
- lavori stimati per arretramento della recinzione su Via Consolini (*adeguamento mq parcheggi pubblici come da progetto*) e spese atto di cessione al comune di Tivoli pari a € 25.000,00.

Tutti i costi sono comprensivi di IVA

ASTE
GIUDIZARIE.it

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda i sistemi di trattamento delle acque reflue si dovranno considerare le spese per la manutenzione del sistema di smaltimento a dispersione con fossa Imhoff (*impianto da adeguare considerati i servizi igienici presenti*).

ASTE
GIUDIZARIE.it



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Tivoli (RM) - Via del Pretorio, snc

Terreno località Villaggio Adriano – Foglio 82 Particella 128



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)

Relativamente al terreno della particella 128 abbiamo:

Fusione per incorporazione della Società

1 in data

09/11/2015 a rogito del Notaio Mattielli Laura di Tivoli (RM) n°40152/6374 trascritto a Roma 2 il 20/11/2015 ai nn. 33268/46678.

Trasferimento di sede sociale in giusta verbale di assemblea straordinaria rogito Notaio Mattielli Laura di Tivoli (RM) in data 15 settembre 2021, numero 50774/9233 di repertorio, non trascritto.

CONFINI

Il lotto di terreno edificabile presente nel Piano di Lottizzazione Villaggio Adriano confina nel lato sud-ovest con Via del Pretorio, a sud-est con la particella 671, a nord-ovest con la particella 475 ed a nord-est verso valle con la particella 371.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1765,00 mq	1765,00 mq	1,00	1765,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1765,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				1765,00 mq		



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1977 al 13/12/1982		Catasto Terreni Fg. 82, Part. 128 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 17 65 Reddito dominicale Lire 7.943,00 Reddito agrario Lire 6.178,00
Dal 01/09/1978 al 13/12/1982		Catasto Terreni Fg. 82, Part. 128 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 19 80 Reddito dominicale Lire 8.910,00 Reddito agrario Lire 6.930,00
Dal 14/12/1982 al 22/12/2004		Catasto Terreni Fg. 82, Part. 128 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 17 65 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 3,19
Dal 23/12/2004 al 20/02/2008		Catasto Terreni Fg. 82, Part. 128 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 17 65 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 3,19
Dal 21/02/2008 al 05/06/2013		Catasto Terreni Fg. 82, Part. 128 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 17 65 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 3,19
Dal 06/06/2013 al 08/11/2015		Catasto Terreni Fg. 82, Part. 128 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 17 65 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 3,19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dal 09/11/2015 al 06/04/2023	Catasto Terreni Fg. 82, Part. 128 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0 17 65 Reddito dominicale € 4,10 Reddito agrario € 3,19
------------------------------	--



La proprietà indicata nelle visure catastali corrisponde a quella reale; da precisare che è stata depositata la trascrizione di accettazione tacita di eredità della
(proprietà dal 14/12/1982) presente nell'allegato 8.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
82	128				Seminativo	4	0 17 65 mq	4,1 €	3,19 €	

Corrispondenza catastale

La proprietà indicata nelle visure catastali corrisponde a quella reale; da precisare che la sede della società proprietaria è a Roma e non a Tivoli come indicato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Il terreno è compreso nel Piano di Lottizzazione del Villaggio Adriano come lotto n°104.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno incolto presenta un notevole dislivello rispetto al fronte strada; un percorso a tornanti consente l'accesso pedonale all'interno. Non sono presenti muri di contenimento; nella parte più a valle una rigogliosa vegetazione ed uno sbancamento definiscono il confine con la particella 371.

PARTI COMUNI

La parte comune è rappresentata dalla strada di lottizzazione già realizzata (*Via del Pretorio*) che è parte del Condominio Villaggio Adriano ex Consorzio Villaggio Adriano.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Strada di lottizzazione (*particella 592*) già realizzata ceduta gratuitamente al comune di Tivoli (*Contratto preliminare di compravendita - Notaio Mattielli Laura di Tivoli (RM) del 05/12/2007 nn. 10677/1313 - Diritto di intera proprietà*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sono presenti muri di divisione con funzione di contenimento sui due lati del terreno mentre una fitta vegetazione ed alcune strutture delimitano il confine nella parte bassa; sul fronte strada è presente un marciapiede con un basso muretto con pali metallici.

L'ingresso al lotto non risulta del tutto definito, per l'edificazione saranno necessarie opere di consolidamento del terreno (*muri di contenimento etc*); sulla strada sono presenti tutte le utenze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta libera; all'interno del terreno è presente una grossa quercia a circa 15 metri dal fronte strada, alberi sul fronte strada ed una fitta vegetazione in prossimità del confine con la particella 371.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2015		Trasferimento di sede sociale (da Tivoli a Roma)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattielli Laura	15/09/2015	50774	9233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2015		Fusione per incorporazione della società PIERETTE IMMOBILIARE Srl			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mattielli Laura	09/11/2015	40152	6374
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	20/11/2015	33268	46678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Il terreno è pervenuto alla

Notaio Mattielli Lura di Tivoli (RM) del 06/06/2013 n.
trascritto a Roma 2 il 21/06/2013 ai nn. 18469/25936



Il terreno è pervenuto alla

Atto di Compravendita per acquisto da
Notaio Mattielli Laura di Tivoli (RM) del 21/02/2008 n. 12000/13604
trascritto a Roma 2 il 04/03/2008 ai nn. 7537/13604
(*successivo trasferimento di sede con Verbale di Assemblea Straordinaria – Notaio
Mattielli Laura di Tivoli (RM) del 25/11/2008 n. 16972/1996 non trascritto*)

Il terreno è pervenuto a

Per 1 / 2
Atto di Compravendita da
Notaio Palmieri Gustavo di Roma del 14/12/1982 n. 13371/2611
trascritto a Roma 2 il 06/01/1983 ai nn242/299
Per 1 / 2
Successione di morte di
(*Accettazione tacita di eredità a favore di*).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Tivoli il 13/03/2008
Reg. gen. 3297 - Reg. part. 15891
Quota: 1/1
Importo: € 640.000,00
A favore di CARISPAQ S.P.A.
Contro
Capitale: € 320.000,00
Rogante: Notaio Mattielli Laura
Data: 11/03/2008
N° repertorio: 12240
N° raccolta: 1516



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Tivoli (RM) il 08/06/2022
Reg. gen. 22908 - Reg. part. 32068
Quota: 1/1
A favore di
Contro



ALLEGATO 1

Verbale di Sopralluogo del 21/04/2023, del 22/05/2023 e del 28 /06/2023



ULTERIORI FORMALITA' DI INTERESSE

Relativamente alla particella 128 al foglio 82

- **Trascrizione nn. 49023/95280 del 20/12/2007**

Contratto preliminare di compravendita

Notaio Mattielli Laura di Tivoli (RM)

a favore di

contro

Diritto di intera proprietà (*strada di lottizzazione ceduta gratuitamente al comune di Tivoli*).



NORMATIVA URBANISTICA

Relativamente al lotto di terreno è stato richiesto il Certificato di Destinazione urbanistica (*Prot. 45741 del 23/06/2023 in allegato*) il quale certifica che:

L'area in catasto al foglio 82 particella 128 è classificata dal P.R.G. Vigente, in sottozona C/5 (*Villini residenziali*) fa parte di un piano urbanistico attuativo (*Piano di Lottizzazione*) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.268 del 09/11/1981, nel quale è stata confermata la classificazione residenziale.

La particella 128 distante circa un chilometro in linea d'aria dall'Area Archeologica di Villa Adriana è sottoposta a vincolo paesaggistico:

- ai sensi dell'art.134 primo comma, lett. a) del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 per effetto del D. M. 06/08/2001 con il quale sono state individuate le zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 146 primo comma, lett. m, del D.Lgs 490/1999 (ora art. 142, primo comma, lett. m, del D.Lgs 22/ gennaio 2004 n, 42).
- ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. b) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" ex art. 142, comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Zona dichiarata sismica (2-B) con DGR Lazio n. 387 del 22/05/2009 e DGR Lazio n. 385 del 03/11/2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 gennaio 2001, n. 380.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le norme tecniche (*in allegato*) del Piano di lottizzazione concorrono all'attuazione del Piano di Lottizzazione secondo i principi del vigente strumento urbanistico del comune di Tivoli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il terreno risulta inserito in una lottizzazione e lo stesso fa parte del condominio Villaggio Adriano (*ex Consorzio Villaggio Adriano*); si precisa che la particella 592 del foglio 82 è stata ceduta al comune di Tivoli con Atto del Notaio Campanini di Tivoli del 24/05/1985 n.52625/23514 registrato a Tivoli (RM) il 13/06/1985 a seguito convenzione tra Consorzio Villaggio Adriano e comune di Tivoli con Atto del Notaio Celli di Tivoli in data 08/07/1976 rep. n. 46421/868 registrato a Tivoli il 04/08/1976 al n. 1424.

Relativamente agli oneri condominiali relativi al Villaggio Adriano non risultano presenti.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Formazione di due lotti di seguito riportati:

LOTTO 1 - Unità immobiliare D1 (*Foglio 67 p.lla 319*) ed annessi con relativa corte e terreni utilizzati dall'attività produttiva della stessa proprietà (*Foglio 67 p.lla 283, 282, 297 e 353*);

LOTTO 2 - Terreno edificabile al foglio 82 particella 128 (*Villaggio Adriano*).

Relativamente al primo lotto si è considerata l'attività produttiva presente nella particella 319 e l'utilizzo dei terreni della proprietà stessa (*riferimento contratto di Locazione Commerciale presente antecedente al Pignoramento e successivo alla 'ipoteca*).

Per il secondo si è considerata la particolarità del terreno edificabile sito in altro luogo rispetto alle altre unità immobiliari; le unità immobiliari del primo lotto sono poste in un'area industriale mentre il terreno edificabile è posto in un'area residenziale di pregio.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile; caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento; stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi al fine di determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore al metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricati industriali e terreni utilizzati dall'attività produttiva ubicati a Tivoli (RM)
Via Adolfo Consolini, 16 (*Foglio 67 p.lla 319 con relativa corte e terreni alle p.lle 282, 297, 283 e 353*)

Gli immobili interessati dal procedimento si trovano in Via Adolfo Consolini nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme in un'area industriale poco distante da Via Tiburtina; è possibile accedere a Via A. Consolini da Via Nazionale Tiburtina in prossimità di Largo Dorando Petri. Percorrendo Via Consolini da Via Tiburtina per circa 350 metri si arriva ad un ingresso carrabile al civico 16 (*particella 319*) che consente l'accesso ad un ampio piazzale dove è presente un capannone industriale adibito alla lavorazione del travertino; più avanti è presente un altro ingresso al civico 18 tra i due ingressi è presente una costruzione adibita a cabina di trasformazione del gestore della rete elettrica. Una stradina accessibile da Via Consolini (*particella 110*) a ridosso della proprietà permette l'accesso all'adiacente particella 282 (*stessa proprietà*) utilizzata per buona parte dall'attività produttiva per lo stoccaggio dei materiali e dei residui della lavorazione lapidea.

La recinzione sul fronte strada risulta ben curata con elementi in pietra ed elementi metallici così come sul fronte nord; l'adiacente terreno (*particella 283 della proprietà stessa*) ed il vicino terreno (*particella 282*) sono utilizzati dall'attività produttiva presente che si occupa di lavorazione del travertino (*il primo per intero il secondo per buona parte*). Entrando nel lotto è possibile distinguere un fabbricato industriale più grande e due più piccoli posti sul lato della strada; sul lato nord del fabbricato grande sono presenti gli uffici disposti su tre piani; addossato al fabbricato più grande è presente un ambiente espositivo; sono inoltre presenti tutte le strutture a servizio dell'attività industriale (*carri ponte e strutture necessarie per il trattamento per ed il recupero delle acque di lavorazione*). Relativamente agli uffici, questi sono accessibili sul lato nord attraverso un portico; al piano terra è presente un ambiente reception con a lato una scala che consente l'accesso al piano primo e secondo; dalla sala al piano terra attraverso una porta scorrevole è possibile accedere ad un

disimpegno che permette l'accesso all'officina. Il disimpegno consente l'accesso al locale spogliatoio degli operai con gli annessi servizi e al locale mensa utilizzato come archivio; sempre al piano terra dall'officina è possibile accedere ad un locale deposito e ad un locale a servizio dall'officina.

Sul lato nord a ridosso del portico d'ingresso agli uffici sono presenti due piccoli giardini e dei posti auto; è presente inoltre a ridosso con la particella 39 ed in corrispondenza con l'ingresso carrabile un sistema di pesa a ponte. Negli uffici al piano primo è presente una sala riunioni e degli uffici di rappresentanza; alcuni uffici hanno delle aperture verso l'interno del capannone industriale sono inoltre presenti i servizi igienici; al piano secondo sono presenti uffici di rappresentanza con i relativi servizi igienici anche qui alcuni uffici hanno aperture verso l'interno dell'officina. Gli ingressi all'interno dell'opificio utilizzato per la lavorazione del travertino sono presenti sui lati est e ovest; all'interno sono presenti le varie zone di lavoro con le relative macchine e dispositivi necessari per le lavorazioni; all'interno è presente un carroponete. Sul tetto di copertura sono presenti pannelli fotovoltaici relativi ad un impianto di 115 Kw con inverter posizionati in appositi armadi tecnici all'interno dell'officina (*lato sud*); per l'accesso al piano copertura non sono presenti sistemi di accesso permanente. Nella parte a sud del fabbricato sono presenti delle strutture a servizio dell'attività industriale (*Impianto idrico per il trattamento e il recupero delle acque di lavorazione*); il piazzale sul lato strada (*fronte est*) è utilizzato per lo stoccaggio dei materiali così come quello sul lato ovest. Sul lato ovest anche l'adiacente terreno alla particella 283 (*stessa proprietà*) e parte del terreno alla particella 282 sono utilizzati per lo stoccaggio dei materiali; all'interno del terreno adiacente si distinguono i percorsi asfaltati per il passaggio dei mezzi e le aree destinate al deposito dei materiali (*semilavorati etc*); i piazzali a ridosso dell'opificio risultano pianeggianti. Sempre nella particella 283 sul lato nord a ridosso con la particella 243 è presente una fossa di manutenzione per camion e rimorchi. Il terreno alla particella 282 risulta accessibile da una piccola strada (*particella 110*) ed è utilizzato per buoni 2/3 dall'attività produttiva sopra citata come deposito dei residui di materiale e residui di lavorazione (*fanghi derivanti da segazione, molatura e lucidatura del travertino*); il terreno risulta pianeggiante nella parte a nord a ridosso della particella 283 per poi scendere verso sud con una quota inferiore di circa 6 metri a ridosso della particella 353. All'interno della particella 282 a ridosso delle particelle 132 e 209 non risulta presente la costruzione di 6 mq (*particella 297*) tra le unità immobiliari interessate dal procedimento; l'unità immobiliare in questione era una vecchia cabina di trasformazione della rete elettrica che è stata demolita; sono presenti alcuni resti dei pali che sostenevano la vecchia rete elettrica (*cabina di trasformazione della rete elettrica presente su Via Consolini alla particella 321*).

Nella parte più a sud del lotto così come nell'adiacente particella 353 il terreno risulta incolto ed utilizzato in alcuni punti come discarica di vario tipo (*residui di potatura ed inerti*); il terreno alla particella 353 risulta accessibile solo dalla sopracitata particella 282. Sul confine sud dove non è presente una recinzione in corrispondenza della particella 298 giunge una strada sterrata che proviene dalla valle dove è presente il fiume Aniene (*stradina visibile dalla foto aerea*). Le particelle interessate presentano recinzioni sui fronti nord, est ed ovest mentre non è presente la recinzione sul fronte sud (*particella 353 della stessa proprietà*).



Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 67, Part. 319, Categoria D1 - Valore di stima del bene: € 1.369.570,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato industriale Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, 16	2739,14 mq	500,00 €/mq	€ 1.369.570,00	100,00%	€ 1.369.570,00
Valore di stima:					€ 1.369.570,00

Identificato al catasto Terreni - Fig. 67, Part. 282 - Valore di stima del bene: € 550.860,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, snc	18362,00 mq	30,00 €/mq	€ 550.860,00	100,00%	€ 550.860,00
Valore di stima:					€ 550.860,00

Identificato al catasto Terreni - Fig. 67, Part. 297 - Valore di stima del bene: € 0

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
	6,00 mq	0 €/mq	€ 0,00	100,00%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

Identificato al catasto Terreni - Fig. 67, Part. 283 - Valore di stima del bene: € 170.480,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, snc	4262,00 mq	40,00 €/mq	€ 170.480,00	100,00%	€ 170.480,00
Valore di stima:					€ 170.480,00

Identificato al catasto Terreni - Fig. 67, Part. 353, Qualità Pascolo arborato Valore di stima del bene: € 98.940,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Terreno Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, snc	4947,00 mq	20,00 €/mq	€ 98.940,00	100,00%	€ 98.940,00
Valore di stima:					€ 98.940,00

RIEPILOGO LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato industriale Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, 16	2739,14 mq	500,00 €/mq	€ 1.369.570,00	100,00%	€ 1.369.570,00
Valore di stima (edifici industriali, uffici e corte - Particella 319):					€ 1.369.570,00
Spese per regolarizzazione edilizia/urbanistica (vedi pag. 23)					-€ 34.500,00
Terreno Particella 282 Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, snc	18362,00 mq	30,00 €/mq	€ 550.860,00	100,00%	€ 550.860,00
Valore di stima (Particella 282):					€ 550.860,00
	6,00 mq	0 €/mq	€ 0,00	0,00%	€ 0,00
Valore di stima (Particella 297):					€ 0,00
Terreno Particella 283 Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, snc	4262,00 mq	40,00 €/mq	€ 170.480,00	100,00%	€ 170.480,00
Valore di stima (Particella 283):					€ 170.480,00
Terreno Particella 353 Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, snc	4947,00 mq	20,00 €/mq	€ 98.940,00	100,00%	€ 98.940,00
Valore di stima (Particella 353):					€ 98.940,00
Totale unità immobiliari alla particella 319 e terreni particelle 282, 297, 283 e 353 a detrazione le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica					€ 2.155.350,00
Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito					-€ 215.535,00
Valore di stima:					€ 1.935.815,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Tivoli (RM) - Via del Pretorio, snc

Il terreno in questione dista un chilometro in linea d'aria dall'Area Archeologica di Villa Adriana. Percorrendo Via Maremmana Inferiore (SP51a) al Km 1,250 si giunge ad uno degli ingressi che permette l'accesso al Villaggio Adriano di cui l'immobile interessato dal procedimento fa parte.

Percorrendo Via del Canopo per circa 450 metri si giunge su Via del Teatro Greco; dopo circa 100 metri è possibile svoltare su Via del Serapeo che permette di accedere su Via del Pretorio.

Via del Pretorio è una strada senza uscita che permette l'accesso alle varie unità immobiliari presenti tra le quali il terreno alla particella 128; il terreno interessato dal procedimento è posto tra il civico 17 e il civico 23 di Via del Pretorio.

Sono presenti costruzioni su tre livelli (*piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto*) di recente costruzione; il suddetto terreno è compreso nel Piano di Lottizzazione Villaggio Adriano come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica presente tra gli allegati.

Il terreno presenta un forte dislivello rispetto al fronte strada; dal marciapiede presente sul fronte strada l'ingresso al terreno sul lato destro non risulta ben definito.

Un percorso sterrato non carrabile a tornanti consente di scendere all'interno del terreno; è possibile accedere a piedi fino alla quota più in basso di circa 12/13 metri rispetto il marciapiede della strada; sulla strada sono presenti tutte le utenze e le varie opere di urbanizzazione primaria.

Il marciapiede sul fronte strada è composto da un basso muretto e da paletti metallici di recinzione senza però la rete metallica; sui confini laterali è presente una delimitazione con muri di sostegno in cemento armato e in blocchi di tufo (*particelle 475 e 674*) mentre a valle è presente uno sbancamento ed una fitta vegetazione in corrispondenza dell'altra proprietà (*particella 371*).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 128, Qualità Seminativo - Valore di stima del bene: € 211.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno edificabile Tivoli (RM) - Via del Pretorio, snc	1765,00 mq	120,00 €/mq	€ 211.800,00	100,00%	€ 211.800,00
Valore di stima:					€ 211.800,00
Abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito					-€ 21.180,00
Valore di stima:					€ 190,620,00

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.

Riano, li 04/08/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ambrifi Remo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Fabbricati industriali e terreni utilizzati dall'attività industriale presente industriale ubicati a Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, 16 (*Foglio 67 p.lle 319, 282, 297, 283 e 353*)

Gli immobili interessati dal procedimento si trovano in Via Adolfo Consolini nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme. Percorrendo Via Consolini da Via Tiburtina per circa 350 metri si arriva ad un ingresso carrabile al civico 16 (*particella 319*) che consente l'accesso ad un ampio piazzale dove è presente un capannone industriale adibito alla lavorazione del travertino. Una stradina accessibile da Via Consolini (*particella 110*) a ridosso della proprietà permette l'accesso all'adiacente particella 282 (*stessa proprietà*) utilizzata per buona parte dall'attività produttiva per lo stoccaggio dei materiali e dei residui della lavorazione lapidea. Entrando nel lotto è possibile distinguere un fabbricato industriale più grande e due più piccoli posti sul lato della strada ed un ambiente espositivo sempre sul lato strada; sul lato nord del fabbricato grande sono presenti gli uffici disposti su tre piani. Dal piano terra degli uffici attraverso un disimpegno si può accedere agli uffici e ai locali del personale. Nel piazzale d'ingresso è presente un sistema di pesa a ponte e dei posti auto accanto all'ingresso degli uffici. Gli ingressi all'interno dell'opificio sono sui lati est e ovest; all'interno è presente un carroponte. Sul tetto di copertura è installato un impianto fotovoltaico di 115 Kw con inverter posizionati in appositi armadi tecnici all'interno dell'officina. Nella parte a sud del fabbricato sono presenti delle strutture a servizio dell'attività industriale (*Impianto idrico per il trattamento e il recupero delle acque di lavorazione*); il piazzale sul lato strada (*fronte est*) è utilizzato per lo stoccaggio dei materiali così come quello sul lato ovest. Sul lato ovest anche l'adiacente terreno alla particella 283 (*stessa proprietà*) e parte del terreno alla particella 282 sono utilizzati per lo stoccaggio dei materiali; all'interno del terreno non risulta presente la costruzione di 6 mq (*ex cabina di trasformazione elettrica ormai demolita*). I piazzali a ridosso dell'opificio risultano pianeggianti. Sempre nella particella 283 sul lato nord a ridosso con la particella 243 è presente una fossa di manutenzione per camion e rimorchi. Il terreno alla particella 282 è utilizzato per buoni 2/3 dall'attività produttiva sopra citata come deposito dei residui di materiale e residui di lavorazione (*fanghi derivanti da segagione, molatura e lucidatura del travertino*); il terreno risulta pianeggiante nella parte a nord a ridosso della particella 283 per poi scendere verso sud con una quota inferiore di circa 6 metri a ridosso della particella 353. Le particelle interessate presentano recinzioni sui fronti nord, est ed ovest mentre non è presente la recinzione sul fronte sud (*particella 353 della stessa proprietà*).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno edificabile in Via del Pretorio – Villaggio Adriano (*Foglio 82 p.lla 128*)

Il terreno in questione dista circa un chilometro in linea d'aria dall'Area Archeologica di Villa Adriana. Da Via Maremmana Inferiore (SP51a) al Km 1,250 si giunge ad uno degli ingressi che permette l'accesso al Villaggio Adriano di cui l'immobile interessato dal procedimento fa parte. Percorrendo Via del Canopo per circa 450 metri si giunge su Via del Teatro Greco; dopo circa 100 metri è possibile svoltare su Via del Serapeo che permette di accedere su Via del Pretorio; il suddetto terreno è compreso nel Piano di Lottizzazione Villaggio Adriano come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica; presenta un forte dislivello rispetto al fronte strada. Un percorso sterrato non carrabile a tornanti consente di scendere all'interno del terreno; è possibile accedere a piedi fino alla quota più in basso di circa 12/13 metri rispetto il marciapiede della strada; sulla strada sono presenti tutte le utenze e le varie opere di urbanizzazione primaria. Il marciapiede sul fronte strada è composto da un basso muretto e da paletti metallici di recinzione senza però la rete metallica; sui confini laterali è presente una delimitazione con muri di sostegno in cemento armato e in blocchi di tufo (*particelle 475 e 674*) mentre a valle è presente uno sbancamento ed una fitta vegetazione in corrispondenza dell'altra proprietà (*particella 371*).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1



Bene N° 1 - Fabbricato industriale	
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Adolfo Consolini, 16
Diritto reale:	Superficie
Tipologia immobile:	<p>Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 67, Particella 319, Categoria D1 Terreni</p> <p>Identificati al catasto Terreni - Foglio 67, Particella 319 , Ente Urbano</p> <p style="padding-left: 40px;">Foglio 67, Particella 283</p> <p style="padding-left: 40px;">Foglio 67, Particella 282</p> <p style="padding-left: 40px;">Foglio 67, Particella 297 (<i>non esistente</i>)</p> <p style="padding-left: 40px;">Foglio 67, Particella 353</p>
	<p>1765,00 mq</p> <p>7.965 mq (<i>corte di 5.598 mq</i>)</p> <p>4.262 mq</p> <p>18.368 mq</p> <p>6 mq</p> <p>4.947 mq</p>
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile appare in buone condizioni. La costruzione realizzata nel 2004 non necessita di interventi di manutenzione, non presenta segni di infiltrazione dal tetto di copertura; I terreni alle particelle 282 e 283 sono utilizzati dall'attività produttiva presente
Descrizione:	<p>Gli immobili interessati dal procedimento si trovano in Via Adolfo Consolini nel comune di Tivoli in località Tivoli Terme. Percorrendo Via Consolini da Via Tiburtina per circa 350 metri si arriva ad un ingresso carrabile al civico 16 (<i>particella 319</i>) che consente l'accesso ad un ampio piazzale dove è presente un capannone industriale adibito alla lavorazione del travertino. Una stradina accessibile da Via Consolini (<i>particella 110</i>) a ridosso della proprietà permette l'accesso all'adiacente particella 282 (<i>stessa proprietà</i>) utilizzata per buona parte dall'attività produttiva per lo stoccaggio dei materiali e dei residui della lavorazione lapidea. Entrando nel lotto è possibile distinguere un fabbricato industriale più grande e due più piccoli posti sul lato della strada ed un ambiente espositivo sempre sul lato strada; sul lato nord del fabbricato grande sono presenti gli uffici disposti su tre piani. Dal piano terra degli uffici attraverso un disimpegno si può accedere agli uffici e ai locali del personale. Nel piazzale d'ingresso è presente un sistema di pesa a ponte e dei posti auto accanto all'ingresso degli uffici. Gli ingressi all'interno dell'opificio sono sui lati est e ovest; all'interno è presente un carroponte.</p> <p>Sul tetto di copertura è installato un impianto fotovoltaico di 115 Kw con inverter posizionati in appositi armadi tecnici all'interno dell'officina. Nella parte a sud del fabbricato sono presenti delle strutture a servizio dell'attività industriale (<i>Impianto idrico per il trattamento e il recupero delle acque di lavorazione</i>); il piazzale sul lato strada (<i>fronte est</i>) è utilizzato per lo stoccaggio dei materiali così come quello sul lato ovest. Sul lato ovest anche l'adiacente terreno alla particella 283 (<i>stessa proprietà</i>) e parte del terreno alla particella 282 sono utilizzati per lo stoccaggio dei materiali; all'interno del terreno non risulta presente la costruzione di 6 mq (<i>ex cabina di trasformazione elettrica ormai demolita</i>). I piazzali a ridosso dell'opificio risultano pianeggianti. Sempre nella particella 283 sul lato nord a ridosso con la particella 243 è presente una fossa di manutenzione per camion e rimorchi. Il terreno alla particella 282 è utilizzato per buoni 2/3 dall'attività produttiva sopra citata come deposito dei residui di materiale e residui di lavorazione (<i>fanghi derivanti da segazione, molatura e lucidatura del travertino</i>); il terreno risulta pianeggiante nella parte a nord a ridosso della particella 283 per poi scendere verso sud con una quota inferiore di circa 6 metri a ridosso della particella 353. Le particelle interessate presentano recinzioni sui fronti nord, est ed ovest mentre non è presente la recinzione sul fronte sud (<i>particella 353 della stessa proprietà</i>).</p>
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	<p>Relativamente all'immobile è stato stipulato un Contratto di Locazione Commerciale in data 20/09/2017; le unità immobiliari interessate sono la particella 319 e le particelle 282 e 283; non risulta ininteressata la particella 353 ma risulta accessibile solo dalla particella 282.</p> <p>Da precisare che tra le stesse parti è in essere contratto di affitto d'azienda a mezzo Atto del notaio Giovanni Vicini di Roma - rep. 223142 - racc. 26393 del 15/09/2017, registrato in data 21/09/2017 presso Ag. Entrate Roma 3, serie 1T, n. 24216.</p>



LOTTO 2

Bene N° 2 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via del Pretorio, snc (<i>Villaggio Adriano</i>)		
Diritto reale:		Quota	Superficie
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 128, Qualità Seminativo	Superficie	1765,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno incolto presenta un notevole dislivello rispetto il fronte strada; un percorso a tornanti consente l'accesso pedonale all'interno. Non sono presenti muri di contenimento.		
Descrizione:	<p>Il terreno in questione dista circa 500 metri in linea d'aria dall'Area Archeologica di Villa Adriana.</p> <p>Da Via Maremmana Inferiore (SP51a) al Km 1,250 si giunge ad uno degli ingressi che permette l'accesso al Villaggio Adriano di cui l'immobile interessato dal procedimento fa parte. Percorrendo Via del Canopo per circa 450 metri si giunge su Via del Teatro Greco; dopo circa 100 metri è possibile svoltare su Via del Serapeo che permette di accedere su Via del Pretorio; il suddetto terreno è compreso nel Piano di Lottizzazione Villaggio Adriano come meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica; presenta un forte dislivello rispetto al fronte strada. Un percorso sterrato non carrabile a tornanti consente di scendere all'interno del terreno; è possibile accedere a piedi fino alla quota più in basso di circa 12/13 metri rispetto il marciapiede della strada; sulla strada sono presenti tutte le utenze e le varie opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Il marciapiede sul fronte strada è composto da un basso muretto e da paletti metallici di recinzione senza però la rete metallica; sui confini laterali è presente una delimitazione con muri di sostegno in cemento armato e in blocchi di tufo (<i>particelle 475 e 674</i>) mentre a valle è presente uno sbancamento ed una fitta vegetazione in corrispondenza dell'altra proprietà (<i>particella 371</i>).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	Si		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

