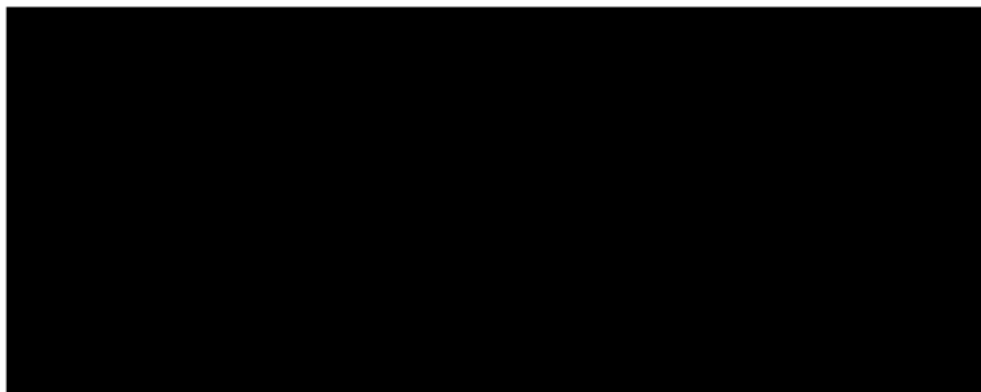

TRIBUNALE DI TIVOLI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto nominato - Arch. Ceci Gabriella

Giudice Marco Piovano



LOTTO A/1

BENE IMMOBILE N° 1 – ABITAZIONE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - Diritto di PROPRIETÀ 1/1

BENE IMMOBILE N.2 – AUTORIMESSA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - Diritto di PROPRIETÀ 1/1

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto- Diritto di PROPRIETÀ 1/2

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.



esecuzionivicili.tribunale.tivoli@giustiziacert.it

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

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

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



SOMMARIO

Relazione tecnica estimativa	1
LOTTO A/1	1
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Individuazione del complesso immobiliare	4
Individuazione delle unità immobiliari del complesso	5
Titolarità	7
Parti e Beni comuni, vincoli e servitù.....	9
FORMAZIONE DEI LOTTI	15
Lotto A/1.....	15
Lotto B/2.....	15
Lotto C/3.....	15
Lotto D/4	15
Lotto E/5.....	16
Lotto F/6.....	16
Lotto A/1.....	16
Confini.....	17
BENE IMMOBILE N° 1 - Abitazione in catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - Subalterno 508 (già Sub2) - Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 Vani, Superficie Catastale 841 Mq, Rendita 3.876,01€ Indirizzo Catastale: Via di Villa Braschi n.143 Piano 2	18
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Planimetria allo stato attuale	19
Dati Catastali	19
BENE IMMOBILE N.2 - Autorimessa al Foglio 74 - Particella 123 - Sub 3 - Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 Mq, Superficie Catastale 108 Mq, Rendita 214,54€ Indirizzo Catastale: Via di Villa Braschi N.143 Piano T	23
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Dati Catastali	23
PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto	24
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Dati Catastali	25
Planimetria allo stato attuale	25
Stato conservativo	25
Consistenza e superficie convenzionale vendibile	26
Stato di occupazione	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Censo, livello, usi civici.....	28
Provenienze ultraventennali dei beni.....	28
Formalità - Ispezioni ipotecarie	29
Inquadramento urbanistico- Regolarità edilizia.....	32
BENE IMMOBILE N° 1 - Abitazione in catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - Subalterno 508 (già Sub2) - Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 Vani, Superficie Catastale 841 Mq, Rendita 3.876,01€ Indirizzo Catastale: Via di Villa Braschi n.143 Piano 2	34
BENE IMMOBILE N.2 - Autorimessa al Foglio 74 - Particella 123 - Sub 3 - Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 Mq, Superficie Catastale 108 Mq, Rendita 214,54€ Indirizzo Catastale: Via di Villa Braschi N.143 Piano T	35
PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto	35
Stima.....	36



INCARICO

La sottoscritta Arch. Ceci Gabriella, con studio in Via Prenestina Nuova, 309 - 00036 - Palestrina (RM), PEC architettocecigabriella@pec.it, Tel. 06 95312008, Fax 06 95312008, è stata nominata al fine di redigere la Relazione tecnica estimativa dal Giudice Dr. Marco Piovano in sede di udienza del 18/07/2017 relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare RGEI n° 187/2015, l'incarico è stato normalmente svolto con consegna della relazione tecnica estimativa.

Successivamente il Giudice Dr. Marco Piovano ha disposto il procedimento di Divisione Giudiziale R.G. 358/2022 ed ha incaricato la sottoscritta di procedere alla integrazione della Relazione tecnica estimativa includendo tutti i beni afferenti al compendio con provvedimento del 16/05/2022.

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica sono situati nel Comune di Tivoli, Provincia di Roma, accessibili da via di Villa Braschi civico 143, in contesto urbano centrale vicino a servizi e infrastrutture, con buona panoramicità e disponibilità di aree a verde. Si tratta di un compendio di più edifici ad uso promiscuo produttivo e residenziale. Sono presenti nel compendio un fabbricato principale signorile di antica edificazione in posizione centrale dominante ad uso promiscuo e due grandi edifici produttivi, con annessi uffici, accessori ed aree pertinenziali esterne, un fabbricato residenziale per custodia, ed infine terreni attigui.

Il complesso adibito per attività di tipografia, litografia e cartografia è ormai dismesso, all'interno si trova inoltre l'abitazione di residenza dei titolari dell'attività.



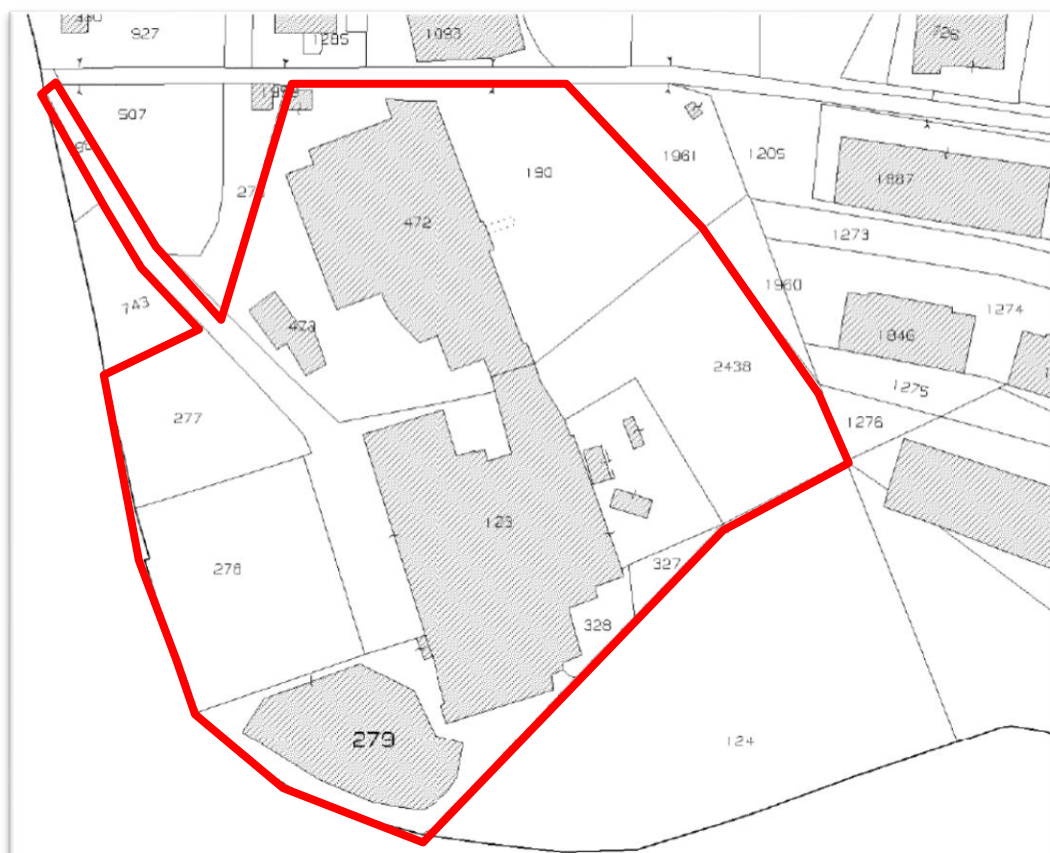
Presa fotografica aerea del complesso immobiliare



INDIVIDUAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



Foto satellitare – Google maps dati cartografici 2022



Estratto di mappa catastale





Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

INDIVIDUAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI DEL COMPLESSO

I beni sono censiti in Catasto del Comune di Tivoli (Codice: L 182)- Provincia di Roma come segue:

Bene immobile n.1 - ABITAZIONE al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€

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

Bene immobile n.2 - AUTORIMESSA al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€

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

Bene immobile n.3 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 503 (già sub 502) graffate, cat. D/1, Rendita 14.384,20€.

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

Bene immobile n.4 -Casa del custode/guardiania al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 - cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita 454,48 €

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

Bene immobile n.5 - OPIFICIO al Foglio 74-Particella 123 - subalterno 504 - cat. D/1, Rendita 9.888,00€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1.



Bene immobile n.6 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1.

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

Bene immobile n.7 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 279- cat. D/1, Rendita 8.883,06€

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

Bene immobile n.8- LASTRICO SOLARE al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.

Bene immobile n.9 - TERRENO al Foglio 74 - Particella 277, uliveto, classe 3, consistenza 9 are 60 ca (960 mq), Reddito dominicale 3,22€ e Reddito agrario 0,99€.

Bene immobile n.10 - TERRENO al Foglio 74 - Particella 278, seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 are 40 ca (1640 mq), Reddito dominicale 5,93 € e Reddito agrario 5,08€.




Individuazione delle unità immobiliari del complesso

E' stata inoltre rilevata la presenza di un locale sottotetto situato nell'edificio principale - Particella 123 nonché il lastrico solare di copertura del subalterno 505 della medesima Particella 123 che non risultano individuati in catasto.




TITOLARITÀ

Le relazioni notarili in Atti attestano che gli immobili oggetto delle esecuzioni, risultano allo stato attuale intestati come segue:

- 

Quota 1/1 di proprietà.

 - **Bene immobile n.1** – ABITAZIONE Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.
 - **Bene immobile n.2** - AUTORIMESSA Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€
Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T.
 - **Bene immobile n.8**- LASTRICO SOLARE Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.
 - **Bene immobile n.9** - TERRENO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 – Particella 277, uliveto, classe 3, consistenza 9 are 60 ca (960 mq), Reddito dominicale 3,22€ e Reddito agrario 0,99€.
 - **Bene immobile n.10** - TERRENO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 – Particella 278, seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 are 40 ca (1640 mq), Reddito dominicale 5,93 € e Reddito agrario 5,08€.
 - **Bene immobile n.3** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 190 – 472 e 473 sub 503 (già sub 502) graffate, cat. D/1, Rendita 14.384,20€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-2
 - **Bene immobile n.4** -Casa del custode/guardiania Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 473–sub 501 – cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita 454,48 €. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T

- 

- Quota 1/1 di proprietà.

 - **Bene immobile n.5** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504 - cat. D/1, Rendita 9.888,00€, Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1.
 - **Bene immobile n.6** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1.
Compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ in quanto derivato dalla Particella 121.
 - **Bene immobile n.7** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 – Particella 279- cat. D/1, Rendita 8.883,06€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-S1-S2-S3.



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] -
Quota 1/1 di proprietà.
 - **Bene immobile n.1** - ABITAZIONE Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.
 - **Bene immobile n.2** - AUTORIMESSA Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T.
 - **Bene immobile n.8**- LASTRICO SOLARE Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2.
 - **Bene immobile n.9** - TERRENO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 277, uliveto, classe 3, consistenza 9 are 60 ca (960 mq), Reddito dominicale 3,22€ e Redito agrario 0,99€.
 - **Bene immobile n.10** - TERRENO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 278, seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 are 40 ca (1640 mq), Reddito dominicale 5,93 € e Redito agrario 5,08€.
 - **Bene immobile n.3** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 502 (ora sub 503) graffate, cat. D/1, Rendita 14.384,20€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-2
 - **Bene immobile n.4** -Casa del custode/guardiania Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 - cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita 454,48 €. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T
- **D** [REDACTED] -
Quota 1/1 di proprietà.
 - **Bene immobile n.5** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504 - cat. D/1, Rendita 9.888,00€, Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1.
 - **Bene immobile n.6** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1.

Compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Redito agrario 0,39€ in quanto derivato dalla Particella 121.
 - **Bene immobile n.7** - OPIFICIO Catasto del Comune di Tivoli al Foglio 74 - Particella 279- cat. D/1, Rendita 8.883,06€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-S1-S2-S3.



PARTI E BENI COMUNI, VINCOLI E SERVITÙ

PARTI E BENI COMUNI

- **E' stata rilevata la presenza di un locale sottotetto situato nell'edificio principale - Particella 123 - che non risulta individuato in catasto; tale locale risulta attualmente in uso comune al Bene immobile n.1 - ABITAZIONE al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 e al Bene immobile n.4 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504** anche in ragione della presenza di un torrino scala di servizio passante all'interno delle due unità immobiliari. E' consigliabile la definizione catastale.
- **Si evidenzia che nell'edificio principale - Particella 123 - la scala centrale, sia nella porzione esterna che nella porzione interna e incluso l'atrio, appare individuata in catasto con il subalterno 503 come bene comune non censibile dei subalterni 508 e 504, rispecchiando la situazione di fatto; tuttavia la scala non è stata ben graficizzata in catasto in quanto le planimetrie di uiu risultano contrastanti, e quindi non allineate, con l'elaborato planimetrico catastale.**

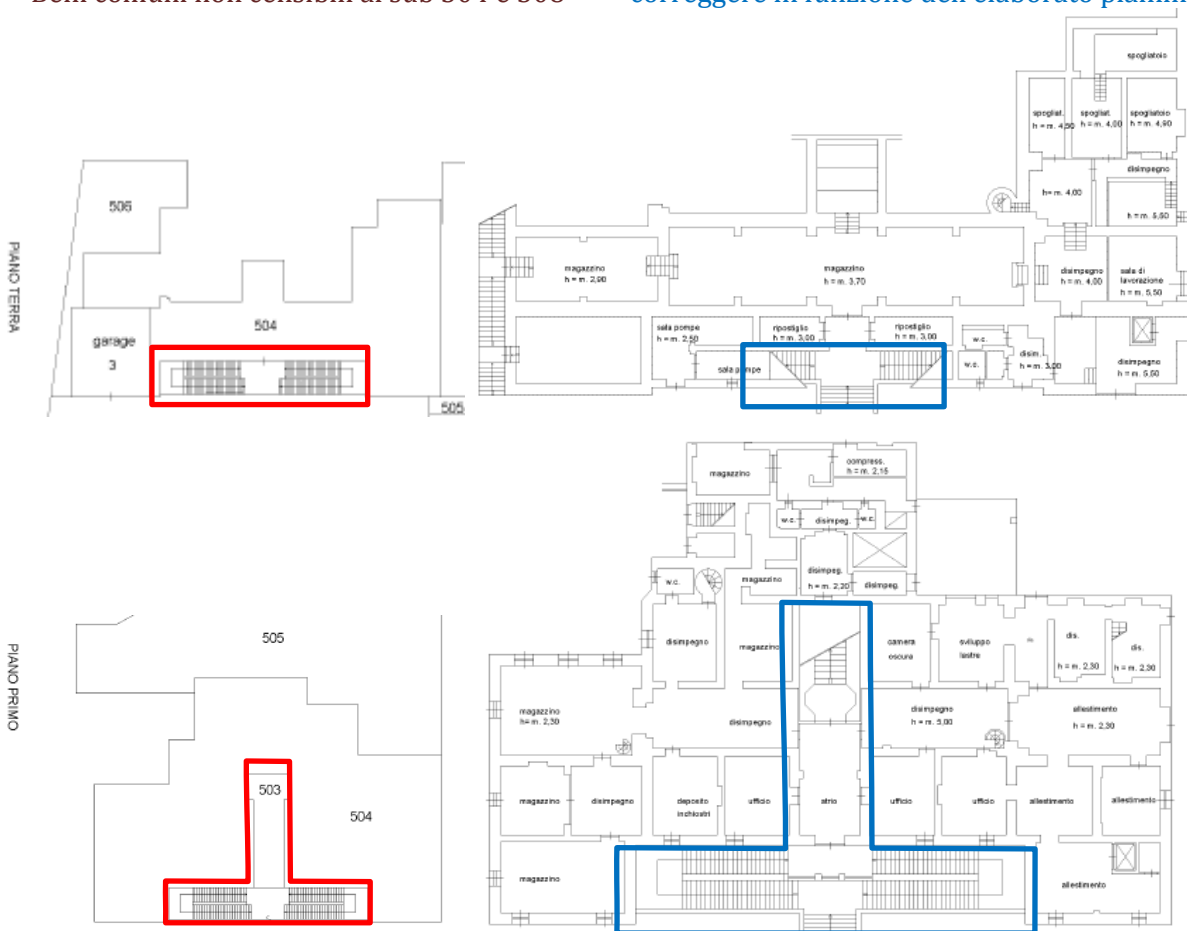
In particolare si nota che la scala e l'atrio vengono riportati nella planimetria del subalterno 504 del piano primo (come facenti parte del sub 504) pur essendo già individuata al sub 503 come b.c.n.c. Così pure la rampa di scale tra piano primo e secondo rappresentata nella planimetria del sub 508 va ricondotta a bene comune non censibile.

Si suggerisce una migliore definizione catastale con deposito di un nuovo elaborato planimetrico e di nuove planimetrie di uiu relative al subalterno 504 e 508 per rappresentare con più chiarezza la reale situazione di fatto.

Si confrontino le immagini di sotto per una migliore comprensione dove vengono accostate le rispettive immagini dell'Elaborato planimetrico e delle planimetrie di uiu.

Elaborato planimetrico con individuazione dei Beni comuni non censibili ai sub 504 e 508

Planimetrie di uiu dei sub 504 e 508 da correggere in funzione dell'elaborato planimetrico



Elaborato planimetrico Beni comuni non censibili ai sub 504 e 508 da correggere per ricondurre tutta la scala a bcnc

Planimetrie di uiu dei sub 504 e 508 da correggere per ricondurre tutta la scala a bcnc



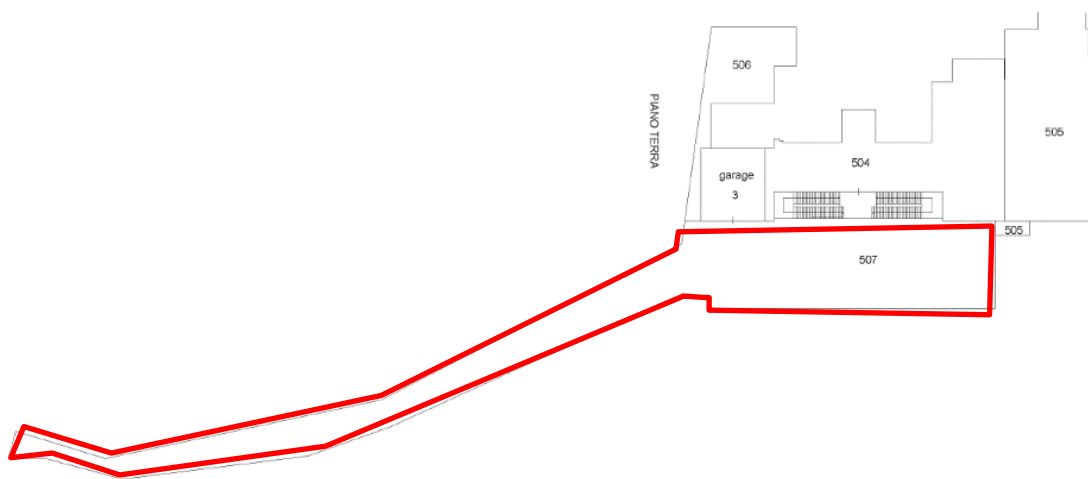
SERVITÙ

Si rilevano delle servitù di passaggio di fatto, nelle aree esterne, in quanto le singole porzioni immobiliari risulterebbero altrimenti intercluse. Ed altre servitù per necessità di manutenzione e reti tecnologiche.

In merito si evidenzia quanto segue.

- La rampa di accesso alla proprietà, dove è situato il cancello di ingresso, ed il piazzale principale sono identificati in catasto al foglio 74 particella 123 subalterno 507, tuttavia catastalmente si estende anche su di una parte di via Villa Braschi; tale porzione su viabilità pubblica in effetti non è stata mai frazionata e quindi mai intestata in favore dell'ente gestore della strada. Su tale rampa carrabile, individuata con **subalterno 507**, è posizionato il cancello di accesso alla proprietà che costituisce **unico ingresso carrabile tanto ai complessi industriali quanto all'abitazione del secondo piano**; vi è incluso il piazzale di manovra e di accesso ad altri subalterni dell'edificio **tuttavia il subalterno 507 risulta graffiato con un unico opificio del complesso** (quello comprendente il subalterno 505, subalterno 506 della particella 123 e la Particella 121 e la Particella 2438, la Particella 327, la Particella 328 del Foglio 74, tutti facenti parte in cat. D/1) **catastalmente non risulta comune agli altri immobili**. Vi è dunque una **servitù di fatto**.

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





- **Un Accesso pedonale al complesso è situato in viale Cassiano snc ed attraverso di esso si transita su di una scala esterna ed aree a verde o pavimentate; l'accesso pedonale e la scala sono situati sul terreno individuato in catasto al Foglio 74 Particella 278 e sono in uso a tutte le unità immobiliari del complesso. Vi è dunque una servitù di fatto. Come nelle immagini di sotto.**

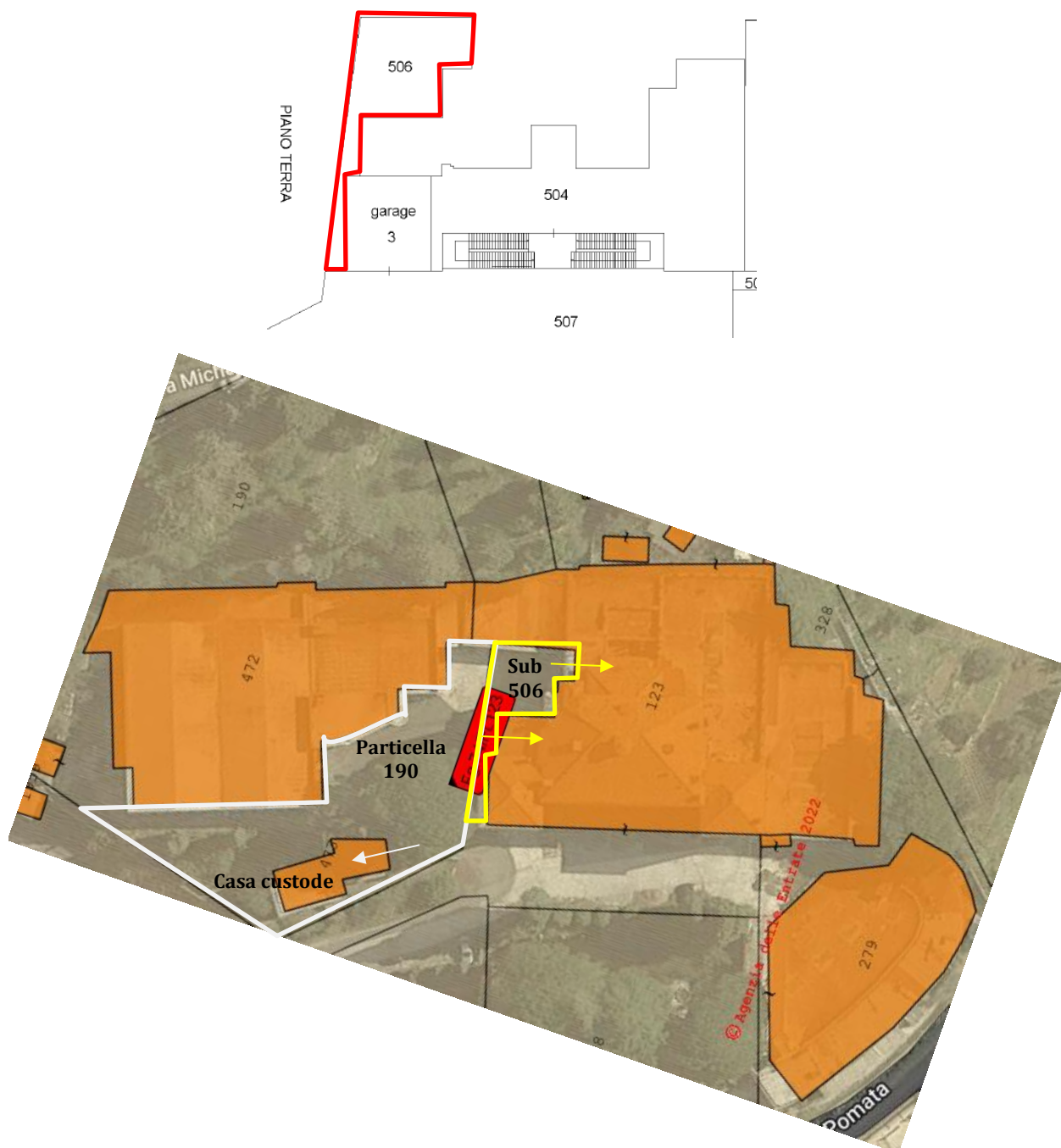


- **Il piazzale individuato con il subalterno 506 del Foglio 74 - Particella 123 benché facente parte dell'opificio individuato al subalterno 505 (e graffato al subalterno 507 e alla Particella 121, la Particella 327, la Particella 328 e la Particella 2438 del Foglio 74, in cat. D/1) è necessario per raggiungere gli accessi secondari di altri beni del compendio, quali quelli del Bene immobile n.1-ABITAZIONE al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 e del Bene**



immobile n.4 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504, nonché per manutenzione delle facciate dei suddetti beni che vi prospettano e tuttavia non risulta catastalmente comune a detti immobili. Vi è dunque una servitù di fatto.

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



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



Particella 328, Particella 2438) ed a favore del **Bene immobile n.4** -Casa del custode/guardiana al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 su cui peraltro prospetta. Come nelle immagini di sopra.

- Il piano terra dell'opificio al subalterno 505 particella 123 risulta accessibile unicamente attraverso il piazzale appartenente alla particella 279. Vi è dunque una **servitù di passaggio di fatto a carico dell'area esterna, piano Terra, del Bene immobile n.7 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 279- cat. D/1, in favore Bene immobile n.6 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505**, (graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327, Particella 328, Particella 2438- cat. D/1), **nonché servitù di fatto per manutenzione delle facciate** che peraltro prospettano su detto piazzale. Come nell'immagine di sotto.
- Vi sono inoltre da considerare le servitù per servizi a rete quali reti idriche e fognature, cavidotti elettrici, per approvvigionamento energetico quale ad esempio gas o altri che attualmente sono condivisi.

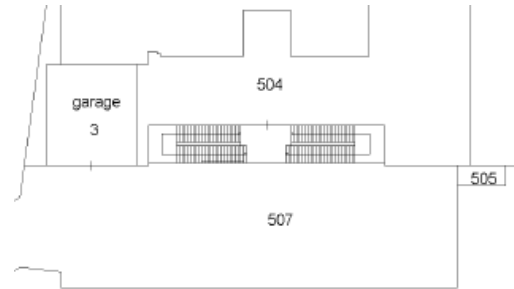
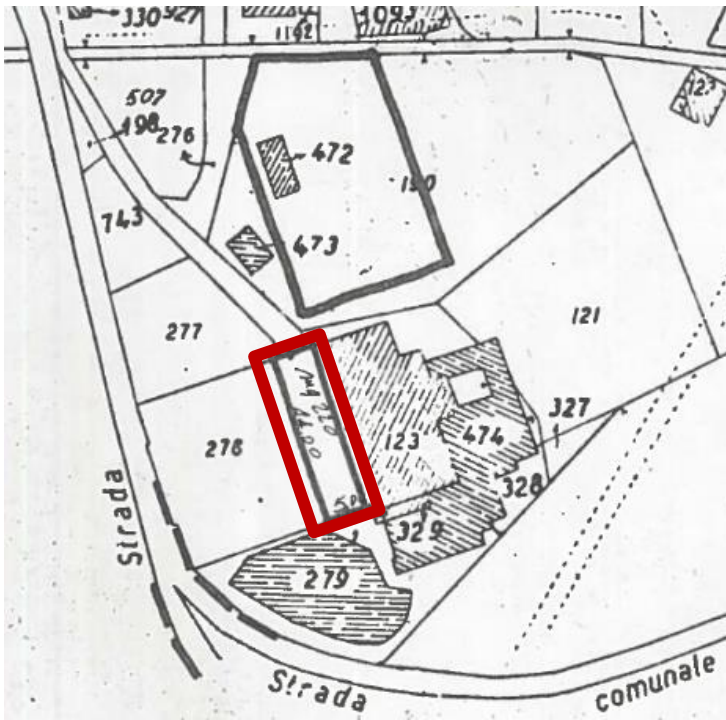


N.B. Per quanto evidenziato e per altre situazioni qui non espressamente citate bisognerà considerare la servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni; nonché sugli stessi servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, infine servitù per il passaggio di reti tecnologiche di servizio. Tali servitù, così come di fatto già in essere, vanno considerate a favore e contro tutti i beni del compendio.

VINCOLI

- Con Atto d'Obbligo Rep. 17134 Racc. 638 del 21/05/1982, allegato alla Concessione n.67/82 relativa alla costruzione del Bene immobile n.3 - OPIFICIO al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 503 (già sub 502) graffate, è stato vincolato irrevocabilmente e definitivamente ad uso parcheggio a servizio del fabbricato una parte del terreno pari ad una superficie di 220 mq, individuata nell'atto con l'Allegato A, di sotto in stralcio e meglio in allegato; l'area corrisponde all'odierno subalterno 507 al Foglio 74 Particella 123. Come nelle immagini che seguono.





Con lo stesso Atto è stata vincolata, all'erigendo fabbricato di cui alla Concessione predetta, l'area riferibile all'intero compendio di cui alle Particelle 121,123,190,277, 278-279-327-328-329-472-473-474.

N.B. Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico catastale datato 08/09/2008, di sotto in stralcio e meglio in allegato, il subalterno 507 viene individuato quale parcheggio esclusivo del subalterno 505 della particella 123 nonostante il vincolo trascritto.

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
TIVOLI			74	123			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
3	VIA VILLA BRASCHI	147	T			GARAGE	
503	VIA VILLA BRASCHI		T-1 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE ATRIO, SCALA AI SUB 504 E 508	
504	VIA VILLA BRASCHI	143	T-1			TIPOGRAFIA	
505	VIA VILLA BRASCHI	143	T-1 S1			TIPOGRAFIA	
506	VIA VILLA BRASCHI	143	T			AREA SCOPERTA ESCLUSIVA DEL SUB. 505	
507	VIA VILLA BRASCHI	143	T			STRADA DI ACCESSO E PARCHEGGIO ESCLUSIVO AL SUB. 505	
508	VIA VILLA BRASCHI	143	2			ABITAZIONE	
509	VIA VILLA BRASCHI	143	2			TERRAZZO	

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

Stante quanto premesso i beni immobili oggetto della presente relazione formeranno i Lotti di seguito evidenziati:



FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO A/1

BENE IMMOBILE N° 1 - ABITAZIONE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.2 - AUTORIMESSA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto-**Diritto di PROPRIETÀ 1/2**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO B/2

BENE IMMOBILE N.3 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 190 - 472 e 473 sub 503 (ex sub 502) graffate, cat. D/1, Rendita 14.384,20€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.4 -CASA DEL CUSTODE/GUARDIANIA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 473-sub 501 - cat. A/4, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 105 mq, Rendita 454,48 €. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO C/3

BENE IMMOBILE N.5 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 504 - cat. D/1, Rendita 9.888,00€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto-**Diritto di PROPRIETÀ 1/2**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO D/4

BENE IMMOBILE N.6 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 505, graffato con subalterno 506, e subalterno 507, e con Particella 121, Particella 327,



Particella 328 - cat. D/1, Rendita 15.350,00€; compreso il terreno di cui al Foglio 74 Particella 2438, pascolo, classe 2, consistenza 18 are 92 ca (1892 mq), Reddito dominicale 0,68 € e Reddito agrario 0,39€ (derivato dalla Particella 121) e compreso il lastrico solare di copertura del subalterno 505; Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-1-S1. **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.8- LASTRICO SOLARE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 509 - cat. F5, Consistenza 475 mq. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO E/5

BENE IMMOBILE N.7 - OPIFICIO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 279- cat. D/1, Rendita 8.883,06€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T-S1-S2-S3. **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

LOTTO F/6

BENE IMMOBILE N.9 - TERRENO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 277, uliveto, classe 3, consistenza 9 are 60 ca (960 mq), Reddito dominicale 3,22€ e Reddito agrario 0,99€ - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

BENE IMMOBILE N.10 - TERRENO in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 278, seminativo arborato, classe 3, consistenza 16 are 40 ca (1640 mq), Reddito dominicale 5,93 € e Reddito agrario 5,08€ - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi, servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.

La presente relazione è relativa al lotto A/1

LOTTO A/1

BENE IMMOBILE N° 1 - ABITAZIONE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€.

Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**



BENE IMMOBILE N.2 - AUTORIMESSA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto-**Diritto di PROPRIETÀ 1/2**

Servitù di passaggio dal civico n.143 di Via di Villa Braschi (sulla corte individuata in catasto fabbricati al Foglio 74 Particella 123 sub 507) e sull'accesso pedonale di viale Cassiano snc con scala (sul terreno individuato in catasto terreni al Foglio 74 Particella 278) a favore di tutte le unità immobiliari del complesso. Servitù di passaggio a carico e a favore di tutte le unità immobiliari del complesso relativamente a tutti i piazzali esterni, nonché sugli stessi servitù per manutenzione delle facciate e di veduta, e per il passaggio di reti tecnologiche di servizio.



CONFINI

BENE IMMOBILE N° 1 - l'ABITAZIONE al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 confina con lastrici solari al subalterno 509- Foglio 74 - Particella 123; distacco su aree scoperte ai subalterni 506 - 507, distacco su subalterno 505 al Foglio 74- Particella 123 tutte graffate fra loro costituenti Opificio.



BENE IMMOBILE N° 2 - l'AUTORIMESSA confina con aree scoperte ai subalterni 506 e 507 del Foglio 74- Particella 123, con locali al piano terra dell'opificio al Foglio 74- Particella 123 subalterno 504, con terrapieno.

II PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto confina con distacco sui subalterni 505, 506,507 della particella 123.

BENE IMMOBILE N° 1 – Abitazione in catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - Subalterno 508 (già Sub2) - Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 Vani, Superficie Catastale 841 Mq, Rendita 3.876,01€ Indirizzo Catastale: Via di Villa Braschi n.143 Piano 2

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio è situato in contesto urbano centrale in nucleo edilizio prevalentemente a vocazione residenziale a densità piuttosto elevata, vicino a servizi e infrastrutture raggiungibili a piedi; gode di ottima panoramicità situato in posizione dominante e buona disponibilità di aree a verde.

L'accessibilità per i complessi produttivi e per la residenza, avviene da un unico accesso carrabile posizionato su viabilità secondaria caratterizzata da pronunciata acclività e da ridotte dimensioni, inoltre gli spazi di accesso e per sosta e manovra automezzi sono in comune con l'intero compendio.

CARATTERI DISTRIBUTIVI

Si tratta di un APPARTAMENTO DI RAPPRESENTANZA AD USO RESIDENZIALE costituito dall'intero piano secondo del fabbricato di antica edificazione situato in posizione centrale nel compendio; l'accesso avviene dal fronte principale percorrendo una scala monumentale in parte esterna al fabbricato ed in parte interna; all'ingresso si fanno notare i soffitti a volta con cupola centrale sormontata da una lanterna.

L'appartamento è sostanzialmente suddiviso in due ali di cui una prettamente residenziale con cucina, zona pranzo, 3 bagni, 3 camere da letto e disimpegni ed accesso diretto ai terrazzi, l'altra più rappresentativa con salotti, studi, soggiorni, un bagno e disimpegni. Vi sono poi ambienti di servizio, con magazzini e ripostigli dove è collocato un accesso secondario raggiungibile sul fronte retro del fabbricato.

La superficie è di circa 970 mq lordi corrispondenti a circa 765 mq utili comprese le superfici accessorie a terrazzi, veranda ecc.

Le altezze degli ambienti sono variabili da 6,50 ml a 3,20 ml in parte con soffitti voltati a botte o a padiglione.

La posizione in piano più alto conferisce una vista panoramica.

Si evidenzia che non vi è confine materiale tra l'appartamento al subalterno 508 ed il lastrico solare al subalterno 509 che tuttavia appartengono a due lotti di vendita distinti; ovvero dalla veranda e dai terrazzi pertinenziali allo stesso appartamento sub 508 si accede direttamente sul subalterno 509 a lastrico solare.

CARATTERI TECNOLOGICI PRINCIPALI

A causa dei bombardamenti durante il periodo bellico l'edificio presenta parti ricostruite o integrate.

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

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

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

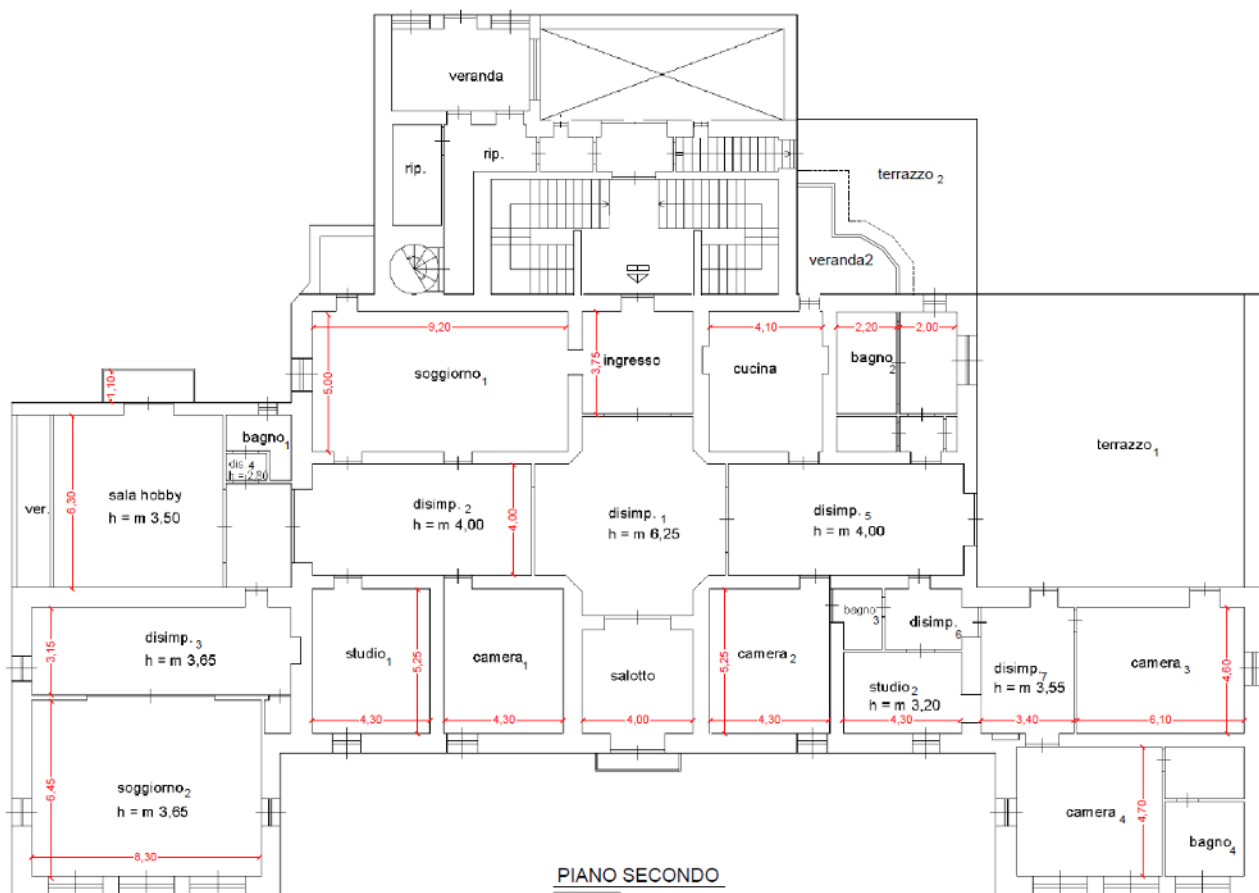
L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e gas riscaldamento con termosifoni.



Il piano secondo del fabbricato è raggiungibile solo da scala a più rampe non vi è ascensore e dunque presenta barriere architettoniche.

[ALLEGATI - Fotografici]

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE



[ALLEGATO - Planimetria appartamento piano 2 Foglio 74 Part.123 sub 508]

DATI CATASTALI

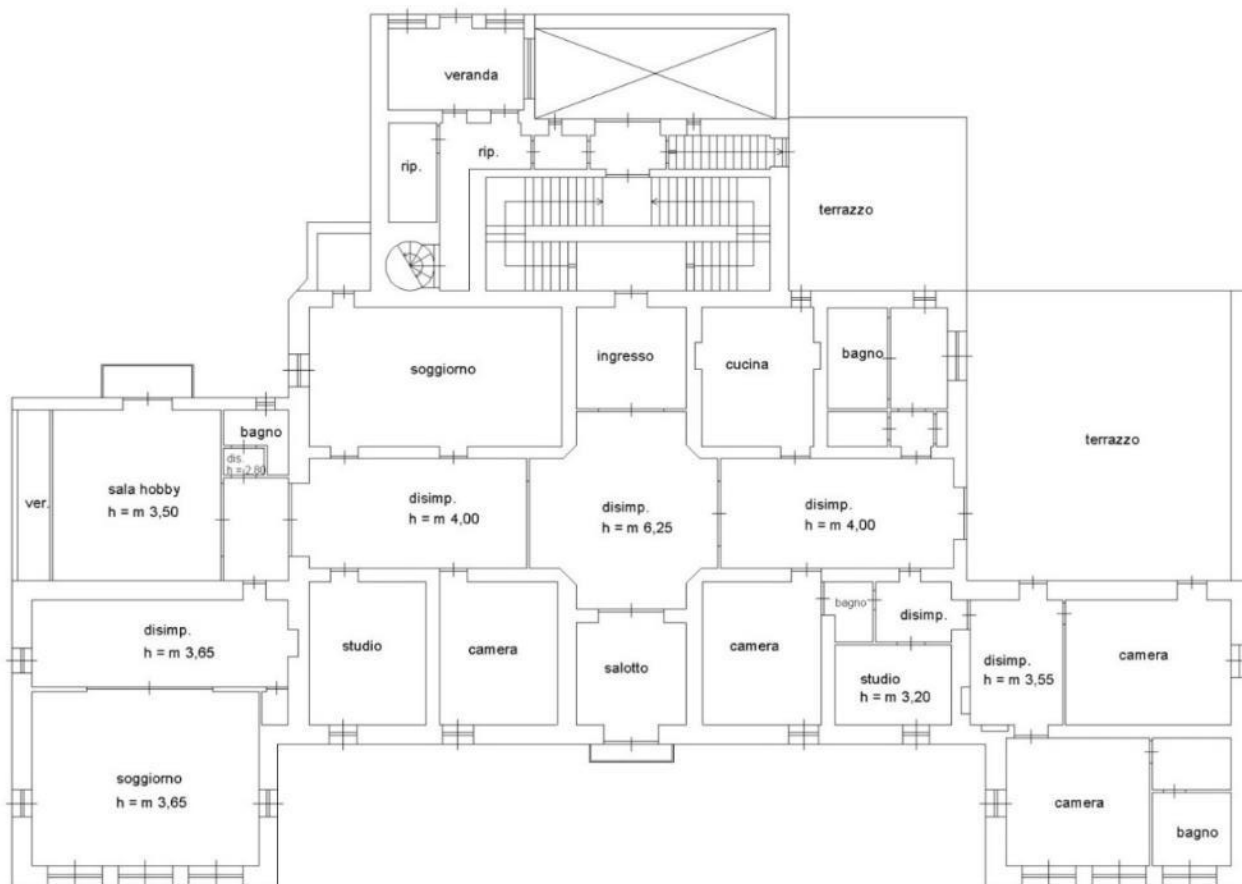
Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (Codice: L 182) - Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	74	123	508		A2	4	19 vani	841 mq	3.876,01€	2

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

Intestatari catastali:

Planimetria catastale di u.i.u.:



Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare risulta univocamente individuata in catasto con le limitazioni che seguono:

- La planimetria di U.I.U. del subalterno 508 corrisponde sostanzialmente allo stato attuale ad eccezione della presenza di una struttura in ferro e vetro realizzata sul terrazzo adiacente la cucina, dell'apertura di alcune porte tra ambienti e dell'errata rappresentazione del pianerottolo di accesso e della scala secondaria.
- Non è materializzato il confine tra i lastrici solari al subalterno 509 e quelli annessi all'appartamento del subalterno 508 che sono quindi posti in continuità ovvero non vi è recinzione tra le due unità immobiliari. Il tutto come schematizzato nell'elaborato planimetrico catastale di sotto.



Storia catastale

Il fabbricato risulta in atti già nel Catasto rustico (vecchio catasto) del Comune di Tivoli dove risulta identificato alla sezione VIII n. 418 sub 1e 2, il terreno ad esso annesso alla sezione VIII n. 417.

Nel Nuovo catasto fabbricati – NCEU- l'edificio viene identificato al Foglio 74 Particella 123, la corte di pertinenza (compresa la porzione di viabilità oggi nota come via di Villa Braschi) era identificata con Particella 123/B; nel Nuovo Catasto Terreni-NCT- i terreni circostanti (allora privi di fabbricati) erano identificati con Particelle 121, 190, 277, 278, 279.

Presso il catasto fabbricati è stato poi reperito un primo 'Accertamento e classamento' datato 09/03/1953 dove l'opificio ad uso tipografia al piano terra e primo era identificato con Particella 123 sub 1, la residenza al piano 2 con sub 2.

Una successiva variazione risulta presentata in data 07/04/1998 nella quale il sub1 della Particella 123 viene ampliato assumendo l'identificativo sub 501 ad esso vengono graffate le particelle 121,327,328.

In data 05/09/2008 il subalterno 501 della Particella 123, viene variato generando il subalterno 504 da una parte ed i subalterni 505,506,507 della Particella 123 graffati con le particelle 121,327,328 dall'altra. Così permane allo stato attuale.

Con la stessa variazione del 05/09/2008 risulta agli atti anche la prima denuncia del subalterno 3 autorimessa della particella 123.

Con l'aggiornamento catastale del 08/09/2009 viene depositata in atti la planimetria di uiu e modificato il numero di subalterno dal 2 al 508 del piano secondo. Così permane allo stato attuale.

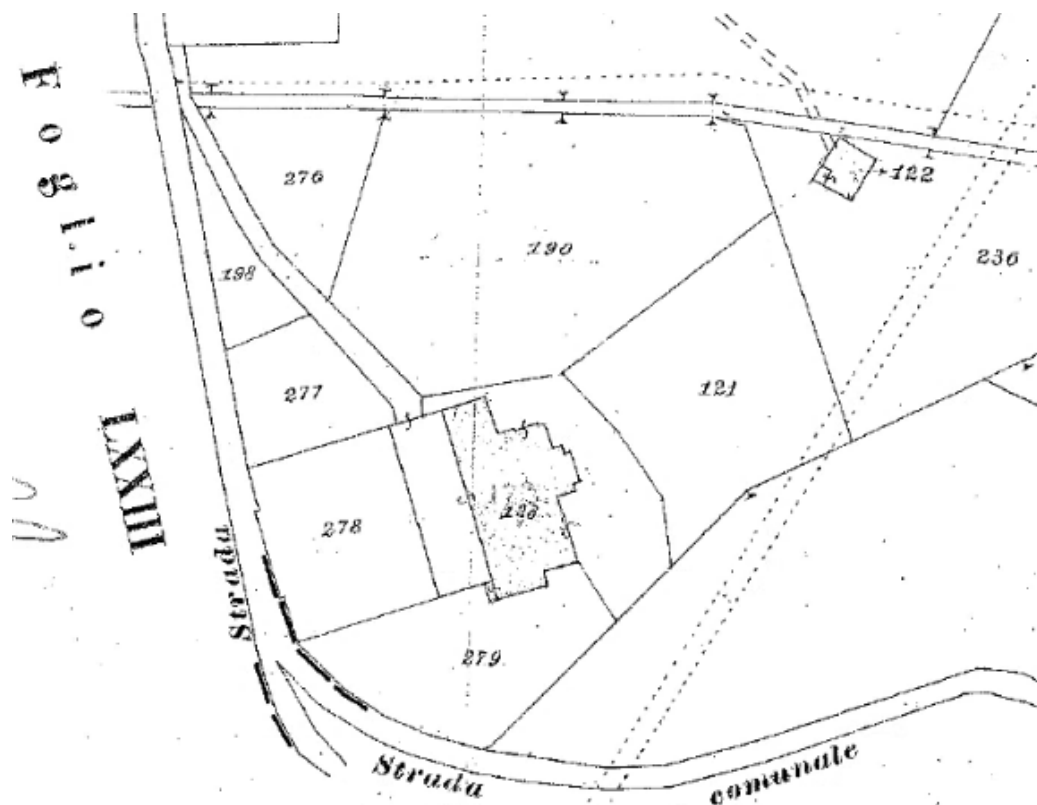
Agli atti del catasto terreni risultano gli estratti di mappa riportati di sotto in stralcio e meglio in allegato.

Dall'osservazione delle mappe appare che l'originaria particella 190 viene frazionata e ridotta in favore delle Particelle 472 e 473 e 1961. L'originaria Particella 121 appare frazionata e ridotta in favore della Particella 327 e della Particella 1960; successivamente la particella 121 è stata in parte accorpata al catasto fabbricati alla particella 123, mentre la rimanente parte permane in catasto terreni con l'identificativo 2438. L'originaria Particella 279 viene frazionata e ridotta in favore della Particella 329 che successivamente viene fusa con la Particella 123. La Particella 123 viene frazionata in favore della Particella 474 che successivamente viene fusa nuovamente con la Particella 123.

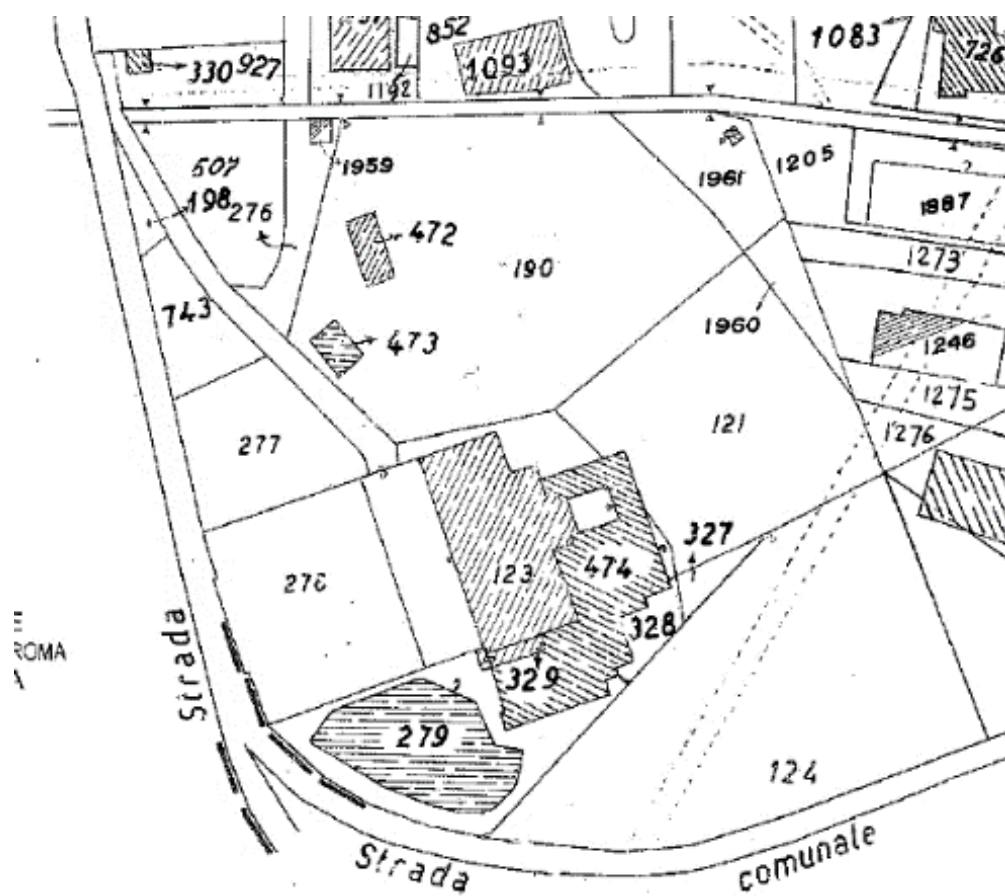


Catasto rustico ante 1939





Estratto di mappa all'impianto del NCT in atti dal 1941



Estratto di mappa all'impianto meccanografico del 01/09/1978





Estratto di mappa dal 02/07/2020

[ALLEGATO Lotto A - Catastali]

BENE IMMOBILE N.2 - Autorimessa al Foglio 74 - Particella 123 - Sub 3 - Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 Mq, Superficie Catastale 108 Mq, Rendita 214,54€
Indirizzo Catastale: Via di Villa Braschi N.143 Piano T

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Situato nel fabbricato di antica edificazione ed accessibile dal piazzale antistante il fronte principale è un locale mantenuto a rustico con pavimentazione a battuto di cemento e pareti intonacate. Lo spazio interno è caratterizzato dalla presenza della imponente struttura muraria che suddivide un ambiente anteriore e due ambienti posteriori; il solaio di copertura è a voltine sorrette da profili metallici, gli ambienti sono aeroilluminati da finestre alte munite di grate metalliche di sicurezza, entrata da saracinesca. Altezza del locale 2,50 ml.

Al momento del sopralluogo il locale era occupato da materiali eterogenei in abbandono.

Si evidenzia che gli ambienti non sono molto spaziosi data la struttura muraria, pertanto il locale non si presta per auto di grandi dimensioni e la manovra potrebbe essere poco agevole.

DATI CATASTALI

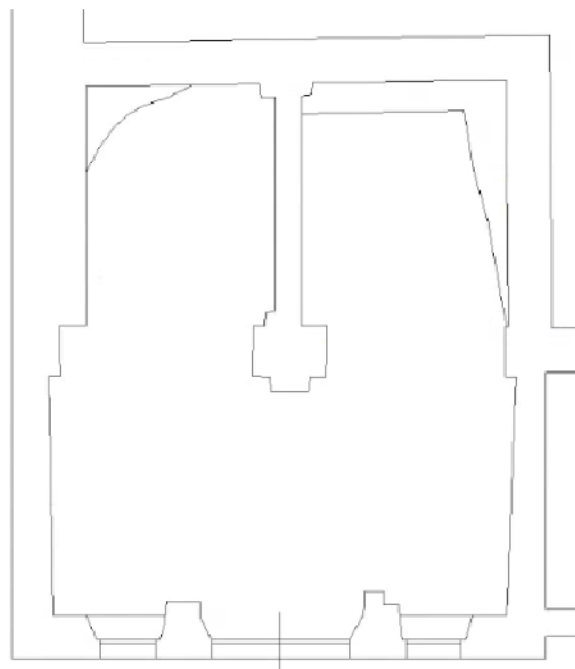
Catasto Fabbricati del Comune di Tivoli (Codice: L 182) - Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	74	123	3		A6	4	67 mq	108 mq	214,54€	T

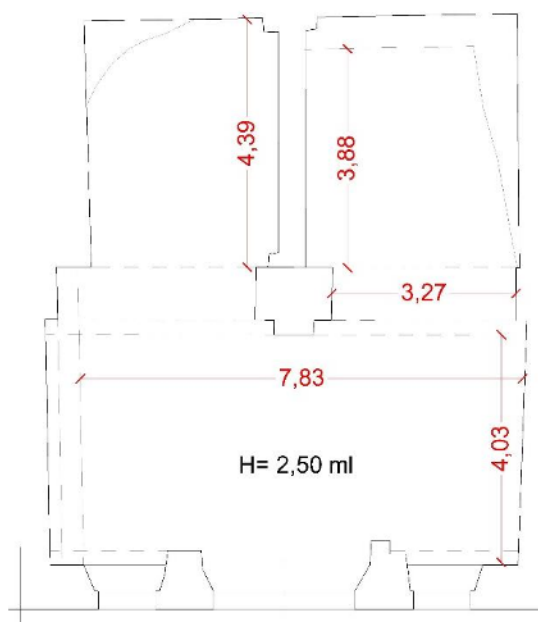
Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T



Planimetria catastale di u.i.u.:



Planimetria allo stato attuale



Corrispondenza catastale

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

- l'intestazione catastale non è stata volturata a seguito della annotazione a trascrizione nn.2859/360

Storia catastale

Dalla visura catastale risulta una variazione del 07/04/1998 in cui il subalterno 3 viene dichiarato afferente al subalterno 2 (abitazione al piano 2). Dall'accesso agli atti eseguito presso il Catasto il relativo Docfa è stato dichiarato al momento irreperibile.

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il piano sottotetto è uno spazio accessorio con rifiniture minimali, pavimento in cemento battuto e intonaco grezzo alle pareti, ad altezza variabile in funzione delle diverse pendenze delle falde, illuminato da abbaini ed alcune finestre, suddiviso in più ambienti dalla struttura muraria portante. La copertura ha una struttura in legno e tamponatura laterizia, sono visibili alcuni interventi strutturali realizzati con travi metalliche.

Al suo interno sono collocate le tubazioni dell'impianto di riscaldamento, un bagno di servizio, vasche per lavanderia e serbatoi di riserva idrica, è visibile un minimale impianto elettrico utile per l'illuminazione degli ambienti; lo spazio è utilizzato anche come archivio e deposito di materiali vari.

N.B. Al momento del sopralluogo è stato possibile visitare solo parzialmente lo spazio a causa del cedimento di una parte della copertura che ha impedito il passaggio verso gli altri ambienti per deposito di macerie.

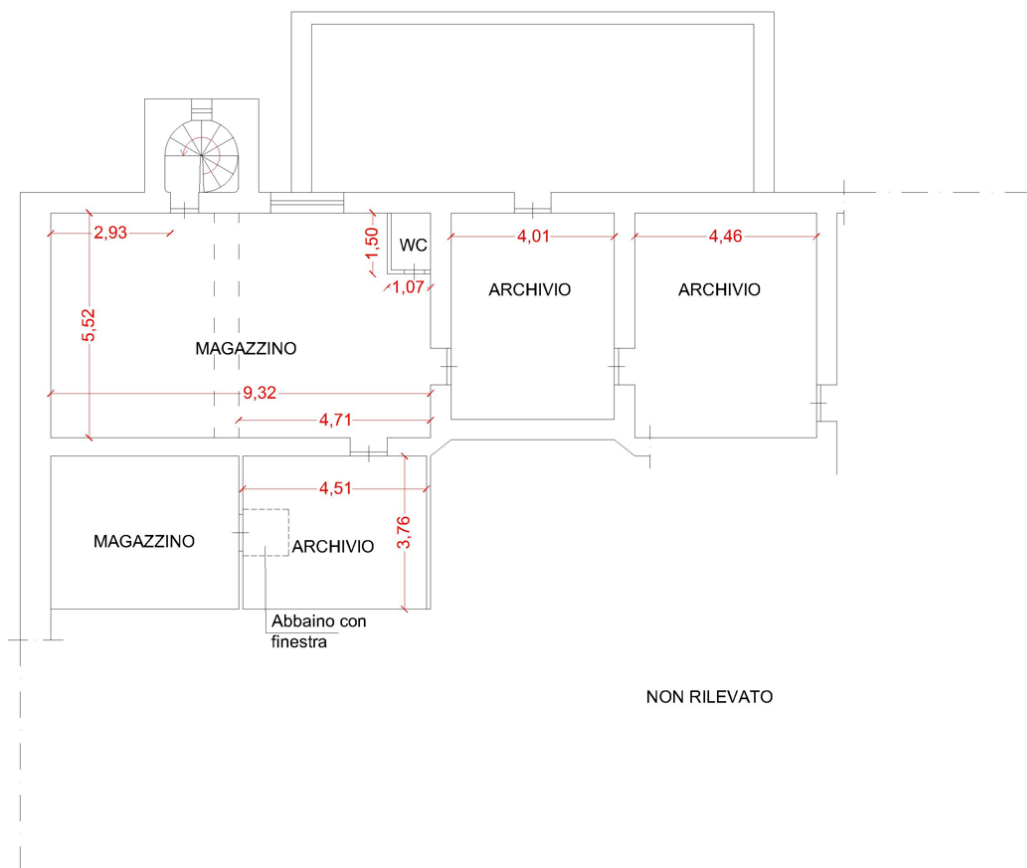


Il piano sottotetto è raggiungibile attraverso una stretta scala a chiocciola in muratura situata all'interno di una torretta visibile in facciata; la scala è utilizzabile sia dall'opificio situato al piano primo identificato con subalterno 504, che dall'appartamento al piano secondo identificato con subalterno 508.

DATI CATASTALI

Il sottotetto non risulta individuato in catasto e si trova attualmente in uso alle due unità immobiliari 508 e 504. Ai fini della corretta identificazione si consiglia l'accatastamento.

PLANIMETRIA ALLO STATO ATTUALE-Parzialmente rilevata



STATO CONSERVATIVO

Il compendio nel suo complesso non gode di buono stato conservativo.

Gli interni dell'abitazione del piano secondo sub 508 della Particella 123, tuttavia, al momento del sopralluogo si sono presentati abbastanza ben conservati sebbene fossero evidenti alcune criticità puntuali in particolare nelle zone di servizio poste sul retro del fabbricato dove si sono rilevate problematiche dovute all'azione degli agenti meteorici.

Il locale autorimessa sub 3 della Particella 123, date le rifiniture minimali dell'ambiente, non presenta particolari problemi.

Il sottotetto al momento del sopralluogo si è presentato solo parzialmente accessibile a causa del cedimento di una porzione di copertura che ne ha causato il crollo parziale.

In generale le parti strutturali in legno del tetto così come pure le tegole laterizie ed i canali pluviali denunciano una certa vetustà e necessitano di interventi di ripristino o sostituzione.



CONSISTENZA E SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

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

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

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

Come negli schemi di sotto riportati.

Destinazione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa al Foglio 74 Part.123 sub 3	50	108	1,00	108,00	2,5 ml	T
Totale superficie convenzionale:				108,00	mq	

Autorimessa superficie convenzionale vendibile =108 mq



Appartamento piano 2 F 74 Part 123 sub 508						
Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	15	18	1,00	18,00		2
Disimpegno1	41	45	1,00	45,00		2
Salotto	16	21	1,00	21,00		2
Disimpegno2	34,5	36	1,00	36,00		2
Studio	23	30	1,00	30,00		2
Camera1	23	30	1,00	30,00		2
Soggiorno1 e rip.	46	58	1,00	58,00		2
Disimpegno3	33	48	1,00	48,00		2
Sala hobby e veranda	50	56	1,00	56,00		2
Bagno1 e disimpegno 4	13	19	1,00	19,00		2
Soggiorno2	52	65	1,00	65,00		2
Disimpegno 5	34,5	38	1,00	38,00		2
Cucina	21	27	1,00	27,00		2
Bagno 2 disimpegno e ripostiglio	21	32	1,00	32,00		2
Camera 2	23	31	1,00	31,00		2
Bagno3	3,5	4,5	1,00	4,50		2
Disimpegno6	5	8	1,00	8,00		2
Studio2	12	17	1,00	17,00		2
Disimpegno 7	17	21	1,00	21,00		2
Camera3	28,5	37	1,00	37,00		2
Camera 4	25	32	1,00	32,00		2
Bagno4	16	20	1,00	20,00		2
Veranda	18	23	1,00	23,00		
Ripostiglio 1	14	17	1,00	17,00		2
Ripostiglio 2	6,5	10	1,00	10,00		2
Vano scala 1	30	55	1,00	55,00		
Vano scala 2 e disimpegni	10	19	0,10	1,90		
Vano scala chiocciola	5	7	0,10	0,70		
Terrazzo 1	90	110	0,10	11,00		2
Terrazzo 2 con veranda	33	35	0,30-0,1	8,50		2
Balconi	5,5	6,5	0,10	0,65		2
Totale superficie convenzionale:				821,25	mq	

Appartamento superficie convenzionale vendibile =821 mq (arrotondato)

STATO DI OCCUPAZIONE

Sono presenti mobili e materiali eterogenei nei vari ambienti.

La richiesta di accesso agli Atti presso l'Agenzia delle entrate- Ufficio Registro per la verifica di esistenza contratti di locazione relativi agli immobili in oggetto è stata riscontrata con risposta negativa, Non vi sono quindi Contratti di locazione registrati.

[ALLEGATO -Accesso atti presso **Ag. Entrate - Locazione**]

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi è condominio pertanto non vi sono vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Tuttavia vi sono 'Parti comuni' e dunque sono da considerare eventuali spese di manutenzione.



CENSO, LIVELLO, USI CIVICI


Non emergono in atti diritti di livello né di censo relativi agli immobili oggetto di causa.


L'Ufficio tecnico del Comune di Tivoli ha attestato inesistenza Usi civici relativi agli immobili oggetto di causa.

ATTESTA


che, sulla base dell'istruttoria demaniale sopra richiamata, il terreno censito in catasto al foglio **74** particelle **123, 327, 328, 190, 472, 473, 279, 277, 278 e 2438**, risulta essere **libero da ogni gravame di uso civico** e non appartiene né al demanio collettivo né risulta di proprietà privata gravata da diritti di uso civico.

Tivoli, 22 agosto 2022

 RP



Il Dirigente Settore VI Urbanistica
Arch. Vincenzo Maia



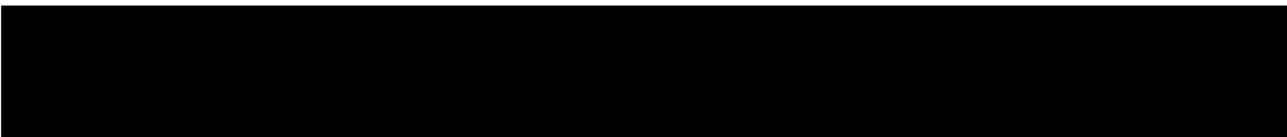
[ALLEGATO – Attestazione Usi Civici]


PROVENIENZE ULTRAVENTENNALI DEI BENI

La certificazione notarile in atti evidenzia la seguente provenienza:

BENE IMMOBILE N° 1 – ABITAZIONE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2

BENE IMMOBILE N.2 – AUTORIMESSA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T


repertorio 31/281 UFFICIO DEL REGISTRO di Tivoli, trascritta il 08/0112004 ai NN. 673/466 presso la Conservatoria Roma 2.



Si segnala:

- 
-



[REDACTED]
inefficacia parziale del 04/12/2014 emesso da TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM)
Numero di repertorio 12043 con la quale si dichiara inefficace l'atto di conferimento avente per
oggetto l'immobile distinto al f.74 n.123 sub 508 e l'immobile distinto al f.74 n.123 sub 3.

Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

In aggiornamento della certificazione notarile in atti si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 02/03/2023, da cui sono risultate le seguenti formalità.

BENE IMMOBILE N° 1 - ABITAZIONE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 vani, Superficie catastale 841 mq, Rendita 3.876,01€ Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2009 - Registro Particolare 4861 Registro Generale 9578
Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 51295/19207 del 13/02/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 360 del 28/01/2015 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. TRASCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 36638 Registro Generale 70423
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8391/2009 del 13/10/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 9420 del 04/09/2014 (CANCELLAZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 11/08/2011 - Registro Particolare 29117 Registro Generale 46309
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4442/2009 del 11/07/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 4717 Registro Generale 6858
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 291/2012 del 18/01/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico



-
5. TRASCRIZIONE del 30/03/2012 - Registro Particolare 10645 Registro Generale 15293
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4938/2011 del 14/03/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

 6. TRASCRIZIONE del 20/12/2012 - Registro Particolare 40056 Registro Generale 56533
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 297 del 08/08/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

 7. ANNOTAZIONE del 28/01/2015 - Registro Particolare 360 Registro Generale 2859
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 12043 del 04/12/2014
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4861 del 2009

 8. TRASCRIZIONE del 13/08/2015 - Registro Particolare 24811 Registro Generale 34280
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2184 del 04/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

 9. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 33984 Registro Generale 49102
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2184 del 04/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali

 10. TRASCRIZIONE del 13/12/2021 - Registro Particolare 49015 Registro Generale 67835
Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 51295/19207 del 13/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

 11. TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 5071 Registro Generale 7088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 187 del 17/01/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico

 12. ISCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 494 Registro Generale 4330
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39142 del 20/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1789 del 2003
Immobili attuali

 13. ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 698 Registro Generale 5582
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39141 del 20/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1788 del 2003
Immobili attuali



BENE IMMOBILE N.2 - AUTORIMESSA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 mq, Superficie catastale 108 mq, Rendita 214,54€. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T

1. ISCRIZIONE del 25/02/2003 - Registro Particolare 1788 Registro Generale 7696
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39141 del 20/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 698 del 02/02/2023

2. ISCRIZIONE del 25/02/2003 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 7697
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39142 del 20/02/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 494 del 27/01/2023

3. TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 466 Registro Generale 673
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/281 del 13/04/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 19/02/2009 - Registro Particolare 4861 Registro Generale 9578
Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 51295/19207 del 13/02/2009
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

 1. Annotazione n. 360 del 28/01/2015 (INEFFICACIA PARZIALE)

5. TRASCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 36638 Registro Generale 70423
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8391/2009 del 13/10/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 9420 del 04/09/2014 (CANCELLAZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 11/08/2011 - Registro Particolare 29117 Registro Generale 46309
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4442/2009 del 11/07/2011
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 4717 Registro Generale 6858
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 291/2012 del 18/01/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 30/03/2012 - Registro Particolare 10645 Registro Generale 15293
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 4938/2011 del 14/03/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico



9. TRASCRIZIONE del 20/12/2012 - Registro Particolare 40056 Registro Generale 56533
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 297 del 08/08/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
10. ANNOTAZIONE del 28/01/2015 - Registro Particolare 360 Registro Generale 2859
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 12043 del 04/12/2014
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4861 del 2009
11. TRASCRIZIONE del 13/08/2015 - Registro Particolare 24811 Registro Generale 34280
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 2184 del 04/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE del 17/10/2018 - Registro Particolare 33984 Registro Generale 49102
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2184 del 04/05/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE del 13/12/2021 - Registro Particolare 49015 Registro Generale 67835
Pubblico ufficiale LAURORA GIACOMO Repertorio 51295/19207 del 13/02/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
14. TRASCRIZIONE del 14/02/2022 - Registro Particolare 5071 Registro Generale 7088
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TIVOLI Repertorio 187 del 17/01/2022
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
15. ISCRIZIONE del 27/01/2023 - Registro Particolare 494 Registro Generale 4330
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39142 del 20/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1789 del 2003
16. ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 698 Registro Generale 5582
Pubblico ufficiale TARSIA EUGENIO Repertorio 39141 del 20/02/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1788 del 2003

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

INQUADRAMENTO URBANISTICO- REGOLARITÀ EDILIZIA

L'accesso agli Atti presso l'**Ufficio tecnico comunale** non ha prodotto titoli edilizi riguardanti il **fabbricato principale identificato con la particella 123**.

Si è pertanto fatta richiesta presso l'**archivio aerofotogrammetrico S.A.R.A. NISTRI** al fine di verificare la pre-esistenza del fabbricato al 17 agosto 1942, data riferibile alla Legge urbanistica n.



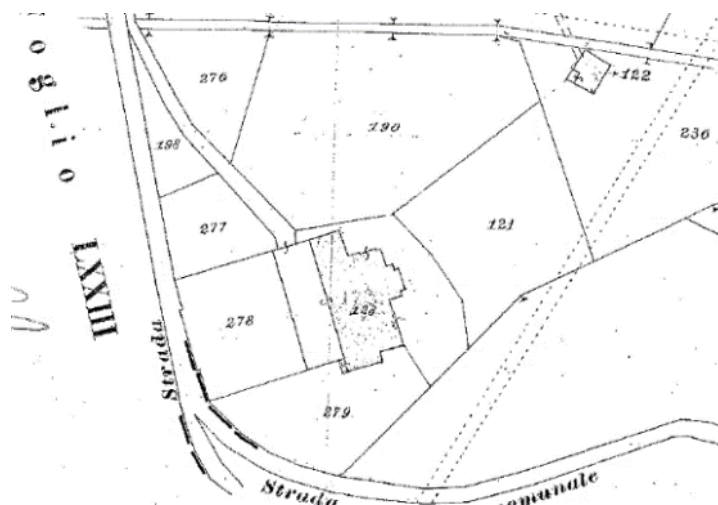
1150; per l'esattezza si è fatta la richiesta di foto aeree 'appena antecedenti a tale data e subito successive'. L'archivio riscontrava che il 'più antico' volo aereo disponibile relativo alla zona di interesse con le immagini fotografiche disponibili è riferibile al 02/11/1943; si è pertanto fatta richiesta di tale foto che di sotto si allega in stralcio e meglio in allegato.



Aerofoto riferibile al Volo aereo del 02/11/1943

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

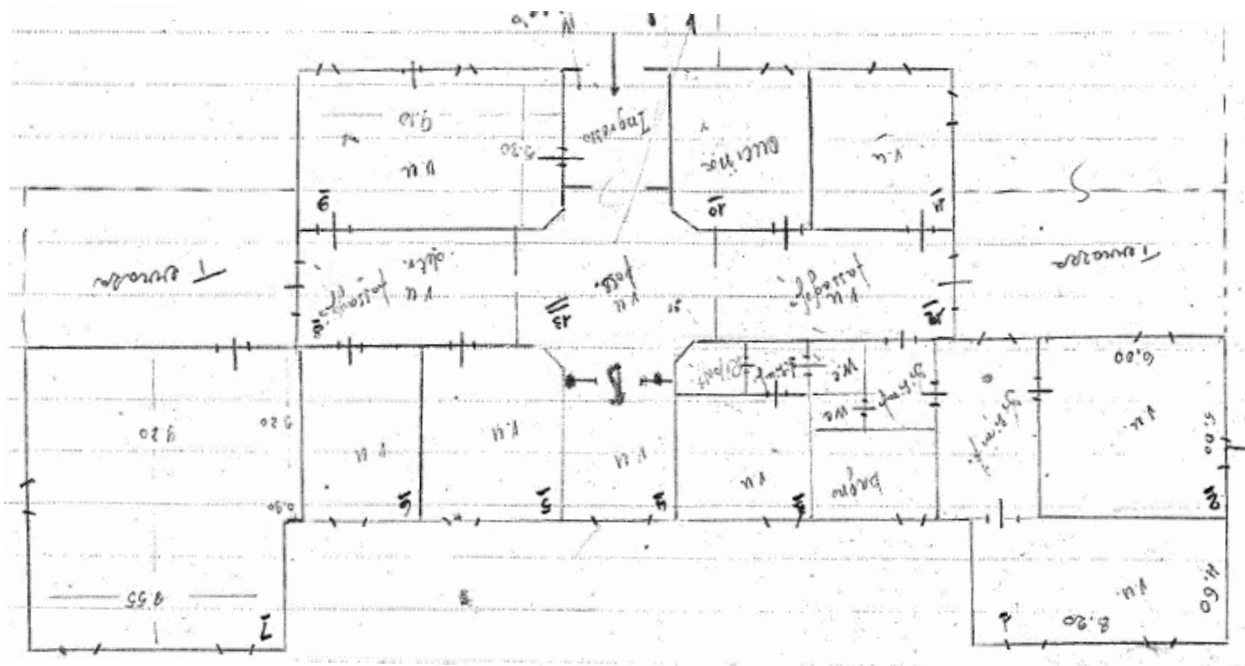
Si è inoltre fatta richiesta all'Agenzia delle Entrate -Territorio per la verifica esistenza di catastali storici di impianto, l'ufficio ha riscontrato inviando, tra gli altri, l'estratto di mappa del 1941, di sotto in stralcio.



Estratto di mappa all'impianto del Nuovo Catasto Terreni in atti dal 1941



E' stato inoltre reperito un accertamento catastale del 09/03/1953 redatto a cura dell'ex Ufficio tecnico erariale nel quale è visibile uno schema grafico della consistenza dell'appartamento al piano secondo del fabbricato come di sotto in stralcio.



Accertamento catastale del 09/03/1953

[ALLEGATO - Accertamento UTE catasto fabbricati storico del 09/03/1953]

Inoltre si è potuta verificare la descrizione resa nell'Atto di Donazione del 30/05/1945 registrata il 02/06/1945 al n.1580 e successivo Atto di Donazione del 26/05/1948 Rep. n. 2380 Racc. n. 1570 a rogito Notaio Ignazio De Angelis di provenienza degli immobili.

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

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

Non è stato reperito l'Attestato di prestazione energetica.

BENE IMMOBILE N° 1 - Abitazione in catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - Subalterno 508 (già Sub2) - Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 19 Vani, Superficie Catastale 841 Mq, Rendita 3.876,01€ Indirizzo Catastale: Via di Villa Braschi n.143 Piano 2

Per i documenti sopra elencati e reperiti si può rilevare l'antica edificazione dell'edificio, comunque di incerta datazione, ma **riconducibile a data anteriore al 17 agosto 1942**, data riferibile alla Legge urbanistica n. 1150 con la quale è stata disciplinata l'attività edilizia subordinandola al rilascio del titolo.

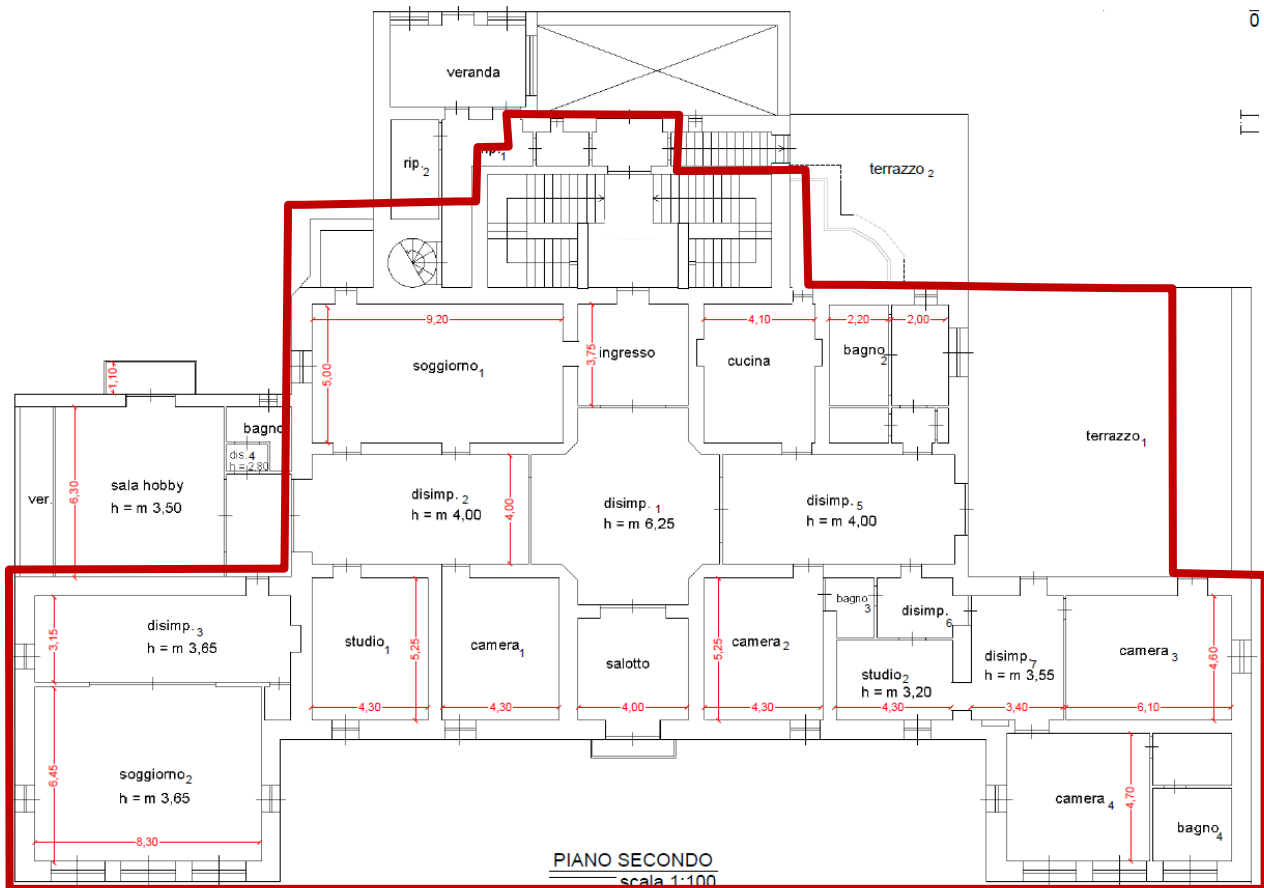
Da quanto riferito negli atti di provenienza l'immobile sarebbe stato danneggiato in periodo bellico e dunque ristrutturato.

Relativamente alla consistenza **dalla sovrapposizione dei documenti reperiti** e dall'analisi della foto aerea **apparrebbe che l'appartamento al piano 2 sia stato ampliato** della sala hobby con veranda nell'ala sinistra, e di piccoli spazi accessori sul retro, il manufatto antistante la cucina e piccole modifiche interne così come i terrazzi in parte non esistenti in origine ed in parte di maggiori dimensioni siano state realizzati **successivamente al 1942**.

Come sommariamente visibile nello schema in rosso di sotto che riporta la sovrapposizione del fabbricato così come rappresentato nell'estratto di mappa all'impianto del NCT nel 1941.

In fase estimativa cautelativamente sarà apportato un deprezzamento per tenere in conto tale incertezza in merito ad eventuali superfetazioni al nucleo originario per eventuali lavori di messa in pristino.





BENE IMMOBILE N.2 - Autorimessa al Foglio 74 - Particella 123 - Sub 3 - Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 67 Mq, Superficie Catastale 108 Mq, Rendita 214,54€
Indirizzo Catastale: Via di Villa Braschi N.143 Piano T

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto

In merito all'autorimessa al piano terra e del piano sottotetto trovandosi ricomprese all'interno della sagoma muraria del fabbricato apparrebbero aver mantenuto la stessa consistenza dall'edificazione ad oggi.

Dal Certificato di Destinazione urbanistica allegato emerge che i beni sono inquadrati nel PRG vigente in zona G1 a verde privato e vincolata ai sensi del PTPR come segue:

CERTIFICA

che l'area, sita nel Comune di Tivoli, censita in catasto al foglio 74 particelle **123, 327, 328, 190, 472, 473, 279, 277, 278 e 2438**, è classificata, dal PRG vigente, nel seguente modo:

- le particelle **123, 327, 328, 472, 473, 279, 277 e 278**: sottozona G/1 "(verde privato)".
- le particelle **190 e 2438**: parte in sottozona G/1 "(verde privato)" e parte in sottozona G/3 "(verde pubblico attrezzato o sportivo)".

L'area è sottoposta a vincolo **paesaggistico** ai sensi dell'art. 134, primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate da "protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto".

L'area è sottoposta a vincolo **paesaggistico** ai sensi dell'art., 134, primo comma, lettera b), del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessate parzialmente da "protezione delle aree di interesse archeologico".

L'area è sottoposta a vincolo **idrogeologico** ai sensi del R.D.L. 3267/1923.

Zona dichiarata sismica (2-B) con DGR Lazio n. 387 del 22.05.2009 e DGR Lazio n. 835 del 03.011.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

[ALLEGATO - Certificato Destinazione Urbanistica]



STIMA

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

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

METODO COMPARATIVO DIRETTO

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

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

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

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

Abitazioni di I fascia - Compravendita = 1.600 €/mq - Locazione 5,20 €/mq mese,

II fascia - Compravendita = 1.200 €/mq - Locazione 3,60 €/mq mese;

Box e posti auto - Compravendita = 700 €/mq - Locazione 3,90 €/mq mese.

- **Valori OMI 1° semestre 2022** -

Zona: Fascia/zona: Fascia/zona:

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

Ville e villini - Valore di mercato= 1250 - 1800 €/mq - Valori locazione 4,8 - 7,0 €/mq mese

Box auto - Valore di mercato= 650 - 950 €/mq - Valori locazione 3,0 - 4,5 €/mq mese

[ALLEGATO - Quotazioni immobiliari]

LOTTO A

Il mercato della zona è piuttosto vivace con tante proposte di compravendita e locazione. Le quotazioni immobiliari per le abitazioni in villa variano dai 1200,00€/mq ai 1800,00€/mq per la compravendita e dai 3,60€/mq mese ai 7,00 €/mq mese per la locazione; quelli per i box auto variano dai 650,00 €/mq ai 950,00€/mq per la compravendita e dai 3,00€/mq mese ai 4,50 €/mq mese per la locazione.



Considerati i caratteri di rappresentanza degli immobili, la posizione nel centro cittadino vicino a servizi di primaria importanza, la buona panoramicità, la presenza di elementi architettonici di interesse storico quali valori positivi.

Data la buona qualità degli spazi accessori del sottotetto con altezza utile variabile da 0,70 ml a 4,15 ml illuminata parzialmente da abbaini e finestre e tuttavia considerata l'accessibilità limitata da una stretta scala a chiocciola e lo stato di manutenzione anche con cedimento parziale.

Considerato altresì lo stato di conservazione e manutenzione generale non ottimale, l'uso promiscuo dell'immobile che peraltro ne ha alterato la struttura originaria, la presenza in prossimità dell'elettrodotto, la presenza di un unico accesso carrabile, l'ampia superficie vendibile che ne minimizza il valore unitario quali valori negativi.

Ed infine in considerazione delle caratteristiche peculiari del mercato immobiliare della città di Tivoli ad alto valore storico artistico come sopra evidenziato si è ritenuto congruo per l'appartamento in oggetto il valore unitario di 1800,00 €/mq per la compravendita e di 7,00 €/mq mese per la locazione; attestandosi comunque su di un valore medio posizionato sulla fascia alta di prezzo.

Per l'autorimessa, data la scarsa ampiezza degli ambienti tali da rendere poco agevole la manovra, si è ritenuto congruo il valore unitario di 550 €/mq per la compravendita e 2,30 €/mq mese per la locazione.

Applicando i valori suddetti alle superfici lorde vendibili (ragguagliate secondo D.P.R. n. 138/98 nel paragrafo relativo alla consistenza) si avranno i valori ordinari che seguono.

VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

Valore ordinario appartamento compreso il sottotetto $V_{Ocd1+sottotetto} = 1.800,00€/mq \times 821 mq =$
€ 1.477.800,00

Valore ordinario box auto/autorimessa $V_{Ocd2} = 550,00€/mq \times 108 mq =$ **€ 59.400,00**

VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri

$i =$ tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

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

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

Si ha:

Valore ordinario appartamento compreso il sottotetto $V_{CR1+sottotetto}$

Canone mensile anticipato $CM = SL \cdot \text{valore unitario} = 821 mq \cdot 7,00 €/mq = € 5.747,00$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot € 5.747,00 \cdot (1-0.35) = € 44.826,60$

Valore ordinario appartamento compreso il sottotetto $V_{CR1+sottotetto} = € 44.826,60 / 0,03 =$
€ 1.494.220,00

Valore ordinario box auto/autorimessa V_{CR2}

Canone mensile anticipato $CM_2 = SL \cdot \text{valore unitario} = 108 mq \cdot 2,30 €/mq = € 248,40$

$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 \cdot € 248,40 \cdot (1-0.35) = € 1.937,52$

Valore ordinario box auto/autorimessa $V_{CR2} = € 1.937,52 / 0,03 =$ **€ 64.584,00**



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

$$\underline{V_1 \text{ appartamento e sottotetto}} = \underline{V_{O_{cd1-sottotetto}} + V_{O_{CR1-sottotetto}} / 2} = (\text{€ } 1.477.800,00 + \text{€ } 1.494.220,00) / 2 = \text{€ } 1.486.000,00$$

$$\underline{V_2 \text{ autorimessa}} = \underline{V_{O_{CD2}} + V_{O_{CR2}} / 2} = (\text{€ } 59.400,00 + \text{€ } 64.584,00) / 2 = \underline{\text{€ } 62.000,00}$$

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

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

$$\underline{V_1 \text{ appartamento e sottotetto ridotto}} = \text{€ } 1.486.000,00 * 90\% = \underline{\text{€ } 1.337.400,00}$$

$$\underline{V_2 \text{ autorimessa ridotto}} = \text{€ } 62.000,00 * 90\% = \underline{\text{€ } 55.800,00}$$

DEPREZZAMENTO PER EVENTUALI LAVORI DI MESSA IN PRISTINO NELL'APPARTAMENTO al sub 508

Si ritiene congruo un deprezzamento del 5% rispetto al valore sopra determinato per eventuali lavori edili e per correzioni ovvero allineamenti catastali come segue

$$\underline{V_1 \text{ appartamento e sottotetto ridotto-deprezzato per messa in pristino}} = \text{€ } 1.337.400,00 * 95\% = \underline{\text{€ } 1.270.500,00}$$

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

- **BENE IMMOBILE N° 1** - ABITAZIONE in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - subalterno 508 (già sub2) - cat. A/2. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano 2 - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

PIANO SOTTOTETTO pertinenza comune ai sub 504-508, non identificato in catasto-**Diritto di PROPRIETÀ ½**

$$\underline{V1+sottotetto} = \underline{\text{€ } 1.270.500,00}$$

- **BENE IMMOBILE N.2** - AUTORIMESSA in Catasto del Comune di Tivoli (Rm) al Foglio 74 - Particella 123 - sub 3 - cat. C/6,. Indirizzo catastale: VIA DI VILLA BRASCHI n.143 piano T - **Diritto di PROPRIETÀ 1/1**

$$\underline{V2} = \underline{\text{€ } 55.800,00}$$

LOTTO A - Prezzo base d'asta: € 1.326.300,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, li 10/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceci Gabriella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato – Catastali
- ✓ Allegati - Fotografici
- ✓ Allegato – Pianta appartamento piano 2 Foglio 74 Part.123 sub 508
- ✓ Allegato – Atti di donazione 1948-1945 -Provenienza
- ✓ [REDACTED]
- ✓ Allegato –Ispezioni ipotecarie aggiornate al 02/03/2023
- ✓ Allegato –Accesso agli Atti Ufficio Registro- Locazione
- ✓ Allegato –Atto d’obbligo rep.17184-1982
- ✓ Allegato – Aerofoto S.A.R.A. NISTRÌ- verifica pre-esistenza del fabbricato
- ✓ Allegato – Attestazione Usi civici
- ✓ Allegato – Certificato destinazione urbanistica
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari

