

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martella Pierfrancesco, nell'Esecuzione Immobiliare 350/2024 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 SRL

Codice fiscale: 14535321005

ROMA (RM)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 350/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13

All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Martella Pierfrancesco, con studio in Via Del Trevio, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.martella@pm-arch.com, PEC pi.martella@pec.archrm.it, Tel. 338 3112249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Tivoli (RM) - Via Tiburtina Valeria snc, piano T (Coord. Geografiche: 41°57'12" - 12°43'05")

Trattasi di un immobile avente destinazione d'uso commerciale inserito all'interno di un centro commerciale denominato "Le Palme", di proprietà della società

L'immobile si trova al piano terra ed è l'unico piano avente destinazione commerciale, i restanti 9 piani sono tutte abitazioni private.

Il Centro Commerciale è posizionato nella località "Bagni di Tivoli", sulla Via Tiburtina Valeria, in un posto strategico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Tivoli (RM) - Via Tiburtina Valeria snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Dalla verifica effettuata della documentazione di cui l'art. 567 c.p.c. 2° comma, si precisa che la stessa risulta essere completa, con relativa certificazione notarile del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA).

A completamento della documentazione in atti si accludono alla presente consulenza tecnica, estratto di mappa, planimetria e visura catastale storica dell'immobile oggetto di perizia.

TITOLARITÀ

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

-

[Proprietà 1/1]

Immobile acquistato con atto di compravendita del 22/01/2004 a Bagni di Tivoli dinanzi al Notaio Luigi Pocaterra, reg.gen/ reg.part. 46523/13173

CONFINI

L'immobile si trova all'interno di un centro commerciale e confina a sud/ovest con un immobile commerciale sub.35 e con il corpo scale b.c.n.c. sub.7, a sud/est con il percorso pedonale b.c.n.c. sub.5, a nord/est con un immobile commerciale sub.37

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Negozio	103,80 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	3,66 m	T
Totale superficie convenzionale:				118,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/10/2003 al 22/01/2004		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1477, Sub. 36 Categoria C1 Cl.5, Cons. 103 mq Rendita € 2.994,88 Piano T
Dal 22/01/2004 al 22/01/2005		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1477, Sub. 517

		Categoria C1 Cl.5, Cons. 109 mq Rendita € 3.169,34 Piano T
Dal 22/01/2005 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1477, Sub. 517 Categoria C1 Cl.5, Cons. 109 Rendita € 3.169,34 Piano T
Dal 09/11/2015 al 01/10/2025		Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 1477, Sub. 517 Categoria C1 Cl.5, Cons. 109 mq Superficie catastale 118 mq Rendita € 3.169,34 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	1477	517		C1	5	109	109 mq	3169,34 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo ed ad un'attenta analisi cartacea non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi in quanto sono presenti delle difformità.

Internamente sono state fatte delle divisioni realizzate con muri in cartongesso per la realizzazione di nuovi vani necessari all'ultima attività commerciale.

Questi lavori non sono mai stati denunciati ne in Comune ne quantomeno al Catasto, per cui necessiterebbe di una CILA in sanatoria e di una variazione catastale, ma visto che si tratta un locale commerciale, ogni nuova attività ha necessità diverse, per cui sarebbe meglio la demolizione delle opere realizzate in quanto trattasi di modesti lavori.

Sia per sanare l'immobile che per effettuare le demolizioni il costo si aggirerebbe intorno ai 2500€ totali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, 2° comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile attualmente risulta completamente vuoto e inutilizzato

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta inutilizzato da diverso tempo.

Internamente l'immobile non presenta fenomeni di umidità o condensa visibili.

Si rileva esclusivamente la necessità di interventi di manutenzione ordinaria (rinfrescatura delle pareti), mentre lo stato complessivo di conservazione può considerarsi buono.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta inserita in un contesto condominiale, all'interno di un centro commerciale e beneficia dell'utilizzo di aree comuni quali camminamenti, vani scala e spazi esterni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è ubicata all'interno del centro commerciale denominato "Le Palme", sito in località Tivoli Terme, in posizione fronteggiante la Via Tiburtina.

Il complesso immobiliare si compone di:

- piano terra destinato ad uso commerciale, comprendente un supermercato e varie attività
- nove piani superiori destinati a uso residenziale privato

Le fondazioni dell'edificio risultano eseguite mediante pali in cemento armato, posti a supporto della struttura portante realizzata con tramite pilastri circolari in cemento armato, i solai sono in laterocemento. La copertura è mista: parte a terrazze calpestabili e parte con tetti a quattro falde inclinate.

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terra, lungo un corridoio interno che distribuisce le diverse attività commerciali. Ha una superficie netta complessiva di circa mq 108 ed è alta ml 3,66 . Esternamente si affaccia su tre lati: due con vetrine e uno con l'ingresso principale.

L'immobile è composto da:

- area principale destinata a vendita/esposizione;
- magazzino separato dall'area vendita mediante pareti in cartongesso;

- servizio igienico costituito da bagno con antibagno posizionato dentro il magazzino;
- ripostiglio;

Le finiture interne risultano così realizzate:

- pavimentazione in laminato nell'area commerciale;
- pavimentazione in gres porcellanato 20×20 cm nel magazzino, nel bagno e nel ripostiglio;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- controsoffitto con faretti incassati e impianto di aerazione.

Le chiusure interne comprendono una porta battente in legno (bagno), una porta scorrevole in legno (antibagno) e una porta in MDF(ripostiglio).

L'ingresso e le vetrine sono realizzati con struttura metallica e vetro, analogamente a quelle delle altre attività del centro commerciale.

Gli impianti presenti sono:

- impianto elettrico sottotraccia con alimentazione 220 V;
- impianto idrico sottotraccia;
- impianto di climatizzazione caldo/freddo.

Nel complesso, l'immobile si presenta in buono stato manutentivo e conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

A seguito dell'accesso avvenuto per permettere le operazioni peritali si è potuto constatare che l'immobile risulta libero.

A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate non risultano essere presenti contratti di locazione registrati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 22/01/2004		Pocaterra Luigi	22/01/2004	46523	13173
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cons. dei Registri Immobiliari	30/01/2004	4425	3006
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE GIUDIZIARIE®		Agenzia delle Entrate di Tivoli	29/01/2004	262 1T	
----------------------	--	------------------------------------	------------	--------	--

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 02/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 04/07/2024
Reg. gen. 37219 - Reg. part. 5884
Importo: € 200.000,00
A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro
Capitale: € 159.425,18
N° repertorio: 10155

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 12/06/2024
Reg. gen. 32231 - Reg. part. 23808
A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 13/09/2024
Reg. gen. 49116 - Reg. part. 36155
A favore di SIENA NPL 2018 SRL
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

A seguito della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Tivoli si evince che l'area sita nel Comune di Tivoli, censita in Catasto al foglio 49 particella 1477 è classificata dal P.R.G. vigente, parte in Zona D – Sottozona D/1 “(centri commerciali e direzionali)”, parte in Zona F – Sottozona F/1 “(servizi locali)” e parte in viabilità pubblica. L'area è interessata dal Piano di Lottizzazione “Le Palme” approvato con D.C.C. n. 26 del 27 maggio 1999.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di piano “beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto”, così come graficizzato nella tavola B del vigente P.T.P.R.. Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.11.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

A seguito di un accesso agli atti nel Comune di Tivoli, dalla verifica della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si evince che il fabbricato è stato edificato con Concessione Edilizia n°56 del 04/09/2001 dalla Società

Successivamente è stata fatta una variante in corso d'opera del 31/07/2003 e dopo una variante distributiva commerciale con procedimento DIA del 10/11/2003.

All'interno del fascicolo è stato trovato il certificato di agibilità e il Nulla Osta per l'imbocco alla pubblica fognatura.

In seguito al sopralluogo ed ad un'attenta analisi cartacea, si è riscontrata piena corrispondenza tra l'ultimo titolo depositato in Comune e la planimetria catastale ma non lo stato dei luoghi, in quanto sono presenti delle difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 540,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.210,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il condominio è costituito e pertanto sono presenti oneri condominiali.

Per l'anno in corso la rata mensile è di 44,76€, per quello precedente la rata mensile era di 52,68€.

Ad oggi la proprietà dell'unità commerciale è morosa nei confronti del condominio per più di 8.500€, debito che si è protratto negli anni di mancati pagamenti della retta mensile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Tivoli (RM) - Via Tiburtina Valeria snc, piano T
Trattasi di un immobile avente destinazione d'uso commerciale inserito all'interno di un centro commerciale denominato "Le Palme", di proprietà della società
L'immobile si trova al piano terra ed è l'unico piano avente destinazione commerciale, i restanti 9 piani sono tutte abitazioni private. Il Centro Commerciale è posizionato nella località "Bagni di Tivoli", sulla Via Tiburtina Valeria, in un posto strategico
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1477, Sub. 517, Categoria C1
Valore di stima del bene: € 94.779,12
Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.
Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati e quelle riportate dall'Osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, il sottoscritto reputa di utilizzare come parametro di comparazione il valore a metro quadrato (€/mq), moltiplicato per la superficie commerciale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.
Nel caso specifico il valore unitario è di 916,00€/mq
Il valore del bene è stato ridotto del 10% per assenza della garanzia per vizi e di un ulteriore 2,313% (2.500€) per coprire le spese necessarie per sanare l'immobile o ripristinarlo allo stato originario.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Tivoli (RM) - Via Tiburtina Valeria snc,	118,00 mq	916,00 €/mq	€ 108.088,00	87,69%	€ 94.779,12

piano T					
				Valore di stima:	€ 94.779,12

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

Tivoli, li 12/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martella Pierfrancesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione (Aggiornamento al 02/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Agenzia delle Entrate inesistenza affitti (Aggiornamento al 27/01/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 07/01/2024)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Progetti, concessione edilizia, agibilità, NO fogna (Aggiornamento al 10/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione condominiale (Aggiornamento al 27/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - confronto planimetria catastale e stato di fatto (Aggiornamento al 01/10/2025)
- ✓ N° 18 Foto - Fotografie interne ed esterne (Aggiornamento al 20/12/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Tivoli (RM) - Via Tiburtina Valeria snc, piano T
Trattasi di un immobile avente destinazione d'uso commerciale inserito all'interno di un centro commerciale denominato "Le Palme", di proprietà della società
L'immobile si trova al piano terra ed è l'unico piano avente destinazione commerciale, i restanti 9 piani sono tutte abitazioni private. Il Centro Commerciale è posizionato nella località "Bagni di Tivoli", sulla Via Tiburtina Valeria, in un posto strategico
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1477, Sub. 517, Categoria C1
Destinazione urbanistica: A seguito della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Tivoli si evince che l'area sita nel Comune di Tivoli, censita in Catasto al foglio 49 particella 1477 è classificata dal P.R.G. vigente, parte in Zona D - Sottozona D/1 "(centri commerciali e direzionali)", parte in Zona F - Sottozona F/1 "(servizi locali)" e parte in viabilità pubblica. L'area è interessata dal Piano di Lottizzazione "Le Palme" approvato con D.C.C. n. 26 del 27 maggio 1999. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, primo comma, lett. c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, interessata da vincoli ricognitivi di piano "beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto", così come graficizzato nella tavola B del vigente P.T.P.R.. Zona dichiarata sismica (2-B) con D.G.R. Lazio n. 387 del 22.05.2009 e D.G.R. Lazio n. 835 del 03.11.2009 soggetta alle prescrizioni di cui alla Parte II, Capo IV, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 350/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - Via Tiburtina Valeria snc, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 1477, Sub. 517, Categoria C1	Superficie	118,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile ad oggi risulta inutilizzato da diverso tempo. Internamente l'immobile non presenta fenomeni di umidità o condensa visibili. Si rileva esclusivamente la necessità di interventi di manutenzione ordinaria (rinfrescatura delle pareti), mentre lo stato complessivo di conservazione può considerarsi buono.		
Descrizione:	Trattasi di un immobile avente destinazione d'uso commerciale inserito all'interno di un centro commerciale denominato "Le Palme", di proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]. L'immobile si trova al piano terra ed è l'unico piano avente destinazione commerciale, i restanti 9 piani sono tutte abitazioni private. Il Centro Commerciale è posizionato nella località "Bagni di Tivoli", sulla Via Tiburtina Valeria, in un posto strategico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		