

TRIBUNALE DI TIVOLI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mancinelli Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 481/2024 del R.G.E.

contro



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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 481/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.783.263,60	12



In data 07/01/2025, il sottoscritto Arch. Mancinelli Paolo, con studio in Via Bonaldo Stringher, 36 - 00191 - Roma (RM), email paoloman5@hotmail.com, PEC p.mancinelli@pec.archrm.it, Fax 063 291 685, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Tivoli (RM) - via Primo Brega n.1 (già Via del Barco n.29)

Compendio industriale sito in zona industriale Tivoli Terme, costituito da:

- A) capannone industriale h.4.60;
- B) palazzina uffici su 4 piani;
- C) alloggio custode su 2 piani;
- D) piazzali.

Il complesso dispone di un ingresso di rappresentanza alla palazzina direzionale uffici e alloggio custode, su via Tazio Nuvolari n.5.

Via Primo Brega, parallela di via Nuvolari, era utilizzata per carico-scarico merci.

Nel compendio è presente un manufatto adibito a magazzino, probabilmente ex cabina elettrica, non pignorato.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Tivoli (RM) - via Primo Brega n.1 (già Via del Barco n.29)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONFINI

Via Primo Brega, via Tazio Nuvolari, p.lle 89 e 370.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Capannone	1342,20 mq	1475,00 mq	vari	1263,00 mq	4,60 m	T
Area scoperta	1010,00 mq	1010,00 mq	10	101,00 mq	0,00 m	
Anitazione custode	60,70 mq	66,70 mq	1	66,70 mq	3,00 m	T-P1
Palazzina uffici + semint. (al 50%)	714,15 mq	784,80 mq	1 + S1 al 50%	723,00 mq	3,00 m	S1-T-1-2-3
Totale superficie convenzionale:				2153,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2153,70 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Totale superficie lotto mq.2700

Superficie coperta mq.1690

Superficie scoperta mq.1010

Totale superficie utile mq.3212

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I dati 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
	67	109	504		D7				12671 €	T	
	67	109	505		D8				14712 €	S1-T-1-2-3	
	67	109	506		A4	2	vani 4	63 mq		T-1	278,89

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
67	109				Ente urbano						

Corrispondenza catastale

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

Intestazione catastale variata causa completamento reticolo stradale della zonizzazione.
Oggi via Primo Brega n.1 o via Tazio Nuvolari n.5 (ingresso di rappresentanza).

PRECISAZIONI

Il compendio è frazionabile a certe condizioni come indicato nelle NTA del Piano Regolatore.

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Il compendio versa in stato di abbandono pluriennale e richiede un intervento di manutenzione straordinaria di tipo edilizio e impiantistico, con messa a norma delle utenze industriali.

PARTI COMUNI

Nessuna

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

-Capannone in c.a. a due campate con volte a botte. Tamponatura blocchetti. Ampie finestre industriali. Tettoia aggettante su n. due prospetti.

Altezza ml.4.30 - 6.80 - 4.30

Pavimentazione in mattonelle.

Impiantistica non a norma.

-Palazzina uffici distribuita su n.4 piani con scala interna. Struttura portante mista c.a. e ferro. Ampie finestre. Presenza controsoffitti. Pavimentazione in gres porcellanato.

-Alloggio Custode in struttura portante a blocchetti cemento e tufo. Solai in latero cemento.

-Piazzale in battuto e sterrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'alloggio del Custode è occupato dal medesimo previo autorizzazione verbale della ditta.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Provenienza:

-Atto notarile pubblico di Mutamento di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Sormani Pietro, Notaio in Milano, del 03/04/2006 rep.334397, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 06/11/2006 al n. 43679 di formalità; favore: con sede in

per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale a rogito Dott. Esposito Vincenzo, Notaio in Tortona, del 21/12/1999 rep.208351/19248, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 05/02/2000 al n. 2709 di formalità; favore: per i diritti di 1/1

di nuda proprietà; contro con sede in ' per i diritti di 1/1 di nuda proprietà.

-Ante ventennio, già di proprietà della società , per i diritti di 1/1 di nuda proprietà, pervenuti con scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Sormani del 07/08/1996 rep. 151182 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 28/08/1996 al n. 18333 di formalità, da potere della società che si riservava il diritto di usufrutto per anni 6 a partire dal 7 agosto 1996.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

-Ipoteca volontaria iscritta in data 27.05.2011 al n. 5525 di formalità a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco – Credito Cooperativo – società cooperativa, con sede in Binasco (MI), contro

-Pignoramento trascritto in data 18.12.2024 al n. 50702 di formalità a favore di BCC NPLS 2022 SRL, con sede in Conegliano (TV), contro

NORMATIVA URBANISTICA

Zona industriale di PRG 'D4'.

Frazionabile a determinate condizioni, nelle NTA (in estratto) 'comprende le zone già occupate da insediamenti industriali, o da destinare allo sviluppo delle attività industriali esistenti e all'impianto dei nuovi complessi industriali e produttivi. Qualsiasi intervento insediativo è condizionato alla preventiva approvazione del relativo piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionata'.

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 non risulta agibile.

-Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Tivoli in data 9.3.72 prot.1324.

-Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 31.5.96 n.881 prot.3383 per sopraelevazione palazzina uffici previo domanda del 18.1.79 prot.15437 prat.410.

- 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.

Da un esame sommario avvenuto per le vie brevi, il compendio risulta sostanzialmente conforme ai titoli presentati.

La cosiddetta 'ex cabina elettrica' costruita ante 1967, oggi adibita a magazzino e ricadente nel compendio, non risulta pignorata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Nessuno

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene necessario mantenere l'unitarietà del complesso per la complementarietà delle diverse destinazioni d'uso che si integrano reciprocamente.

il compendio rimane frazionabile a determinate condizioni la cui convenienza è demandata all'aggiudicatario.

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

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Tivoli (RM) - via Primo Brega n.1 (già Via del Barco n.29) Compendio industriale sito in zona industriale Tivoli Terme, costituito da: A) capannone industriale h.4.60; B) palazzina uffici su 4 piani; C) alloggio custode su 2 piani; D) piazzali. Il complesso dispone di un ingresso di rappresentanza alla palazzina direzionale uffici e alloggio custode, su via Tazio Nuvolari n.5. Via Primo Brega, parallela di via Nuvolari, era utilizzata per carico-scarico merci. Nel compendio è presente un manufatto adibito a magazzino, probabilmente ex cabina elettrica, non pignorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 109, Sub. 504, Categoria D7 - Fg. 67, Part. 109, Sub. 505, Categoria D8 - Fg. 67, Part. 109, Sub. 506, Categoria A4, Graffato 278,89 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 109, Qualità Ente urbano Valore di stima del bene: € 2.476.755,00
Nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico-comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla



tipologia edilizia.

Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari.

Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per le diverse destinazioni d'uso già indicate, ubicate nell'area industriale artigianale per piccoli insediamenti, in Tivoli terme, a ridosso del via Tiburtina valeria, si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 1150 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Tivoli (RM) - via Primo Brega n.1 (già Via del Barco n.29)	2153,70 mq	1.150,00 €/mq	€ 2.476.755,00	100,00%	€ 2.476.755,00
				Valore di stima:	€ 2.476.755,00

Valore di stima: € 2.476.755,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	18,00	%

Valore finale di stima: € 1.783.263,60

Il costo del restauro conservativo da presentare in forma di intervento di manutenzione straordinaria è valutato a percentuale in ragione dell'esperienza diretta del CTU.

Mediamente, per complessi industriali-artigianali di medie dimensioni, si attesta su un valore pari al 18-20% del valore commerciale del compendio, che comprende:

- pratiche amministrative;
- incarichi tecnici;
- progetto edilizio;
- cantierizzazione
- bonifica materiali tossici;
- costo materiali;
- trasporto detriti in discarica autorizzata;
- costo manodopera;

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.

Roma, li 22/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mancinelli Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All.01 - Atto di pignoramento
- ✓ Altri allegati - All.02 - Certificazione notarile
- ✓ Atto di provenienza - All.03
- ✓ Altri allegati - All.04 - Atto di mutamento denominazione
- ✓ Visure e schede catastali - All.05-06-07-08
- ✓ Planimetrie catastali - All.09 - Mappale
- ✓ Planimetrie catastali - All.10-11-12
- ✓ Ortofoto - All.03
- ✓ Altri allegati - All.14 - RGE 481.24 - planimetria lotto - via Primo Brega 1 (già via del Barco 29) - Tivoli Terme (RM)
- ✓ Altri allegati - All.15 - RGE 481.24 - planimetria - via Primo Brega 1 (già via del Barco 29) - Tivoli Terme (RM)
- ✓ Foto - All.16 - Foto aerea da Google Earth
- ✓ Foto - All.17 - Servizio fotografico



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Tivoli (RM) - via Primo Brega n.1 (già Via del Barco n.29) Compendio industriale sito in zona industriale Tivoli Terme, costituito da: A) capannone industriale h.4.60; B) palazzina uffici su 4 piani; C) alloggio custode su 2 piani; D) piazzali. Il complesso dispone di un ingresso di rappresentanza alla palazzina direzionale uffici e alloggio custode, su via Tazio Nuvolari n.5. Via Primo Brega, parallela di via Nuvolari, era utilizzata per carico-scarico merci. Nel compendio è presente un manufatto adibito a magazzino, probabilmente ex cabina elettrica, non pignorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 109, Sub. 504, Categoria D7 - Fg. 67, Part. 109, Sub. 505, Categoria D8 - Fg. 67, Part. 109, Sub. 506, Categoria A4, Graffato 278,89 al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 109, Qualità Ente urbano

Destinazione urbanistica: Zona industriale di PRG 'D4'. Frazionabile a determinate condizioni, nelle NTA (in estratto) 'comprende le zone già occupate da insediamenti industriali, o da destinare allo sviluppo delle attività industriali esistenti e all'impianto dei nuovi complessi industriali e produttivi. Qualsiasi intervento insediativo è condizionato alla preventiva approvazione del relativo piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionata'.

Prezzo base d'asta: € 1.783.263,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 481/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.783.263,60

Bene N° 1 - Complesso industriale			
Ubicazione:	Tivoli (RM) - via Primo Brega n.1 (già Via del Barco n.29)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 67, Part. 109, Sub. 504, Categoria D7 - Fg. 67, Part. 109, Sub. 505, Categoria D8 - Fg. 67, Part. 109, Sub. 506, Categoria A4, Graffato 278,89 Identificato al catasto Terreni - Fg. 67, Part. 109, Qualità Ente urbano	Superficie	2153,70 mq
Stato conservativo:	Il compendio versa in stato di abbandono pluriennale e richiede un intervento di manutenzione straordinaria di tipo edilizio e impiantistico, con messa a norma delle utenze industriali.		
Descrizione:	Compendio industriale sito in zona industriale Tivoli Terme, costituito da: A) capannone industriale h.4.60; B) palazzina uffici su 4 piani; C) alloggio custode su 2 piani; D) piazzali. Il complesso dispone di un ingresso di rappresentanza alla palazzina direzionale uffici e alloggio custode, su via Tazio Nuvolari n.5, Via Primo Brega, parallela di via Nuvolari, era utilizzata per carico-scarico merci. Nel compendio è presente un manufatto adibito a magazzino, probabilmente ex cabina elettrica, non pignorato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

