

---

## TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 218/2023 del R.G.E.

promossa da

**SIENA NPL 2018**

Codice fiscale: 14535321005

contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®



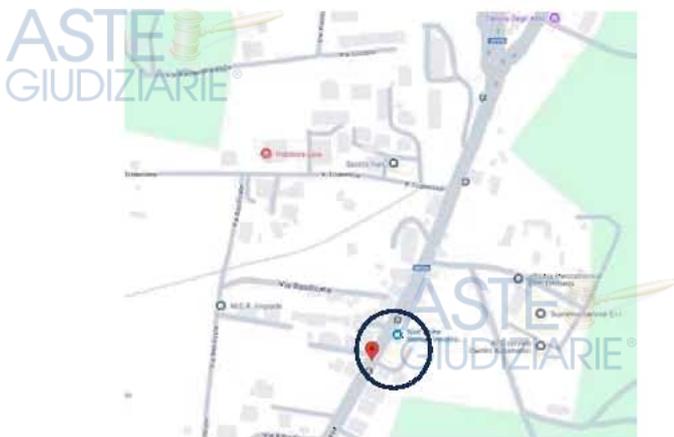
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Consistenza .....	4
.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: .....	11
VALORE DI MERCATO (OMV): .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 218/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 9.000,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



In data 07/01/2024, il sottoscritto Ing. Sabbatini Marco, con studio in Via A. Del Re, 9 - 00019 - Tivoli (RM), email studiosabbatini@gmail.com, PEC marco.sabbatini@pec.ording.roma.it, Tel. 3356178575, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese 768, interno 4, piano S1° (Coord. Geografiche: 41.99639, 12.66660)



Garage protetto con porta basculante metallica, sito al piano S1° di un fabbricato di maggior consistenza di n° 3 piani fuori terra, con accesso dal civico 768 su strada privata e spazio di manovra condominiale.



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.

## ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese 768, interno 4, piano S1°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

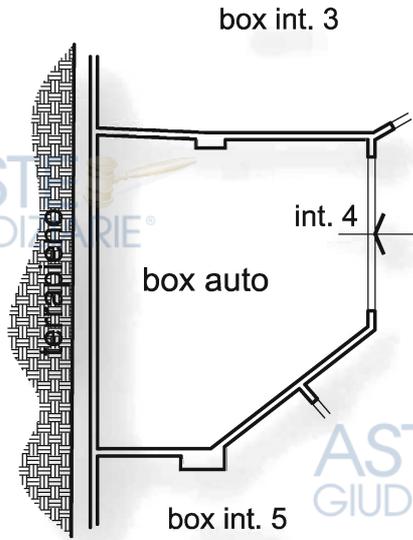
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Confini

**Nord** box auto int. 3, **Sud** box auto int. 5, **Est** spazio di manovra, **Ovest** terrapieno

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	3,20 m	S1°
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		



Piano S1°

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 19/12/1998		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 564, Sub. 22 Categoria C3
Dal 19/12/1998 al 15/10/2001		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 564, Sub. 22 Categoria C3 Cl.1, Cons. 186 Rendita € 211,34 Piano S1°
Dal 15/10/2001 al 10/11/2003		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 564, Sub. 22 Categoria C3 Cl.1, Cons. 186 Rendita € 211,34
Dal 10/11/2003 al 08/01/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 564, Sub. 22, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 15 Superficie catastale 16 mq Rendita € 10,85 Piano S1°

Ultimo stadio catastale derivante da variazione su istanza di parte del 02/01/2024 acquisita agli atti al prof. n. RM0000826 del 2024 - rettifica dei dati di classamento come da mod.55, partita 7001, con efficacia dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, per errore imputabile all'ufficio e commesso nella registrazione della variazione n. 13437/1994. istanza n.305751/2023.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	564	22	1	C6	5	15	16 mq	10,85 €	S1°	

### CORRISPONDENZA CATASTALE

Si evidenzia l'errata toponomastica, che deve essere aggiornata attraverso un'istanza presso l'A.d.T. di Roma, carico dell'aggiudicatario.

Costo della variazione catastale

€ 200,00 (onorari)

### PARTI COMUNI

strada privata di accesso e spazio di manovra condominiale

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 23/12/1992 al 10/02/2025		notaio F. di Pietro	23/12/1992	25086	11276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	13/01/1993	1456	1227

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.

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

**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 2 il 13/06/2005  
Reg. gen. 34943 - Reg. part. 10819  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Rogante: TRIB.LE DI ROMA

Data: 26/05/2005

N° repertorio: 27861

- **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 2 il 06/08/2005  
Reg. gen. 54356 - Reg. part. 15815  
Quota: 1/1  
Importo: € 225.000,00  
A favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA

Formalità a carico della procedura

Rogante: Trib.le di Roma

Data: 30/05/2005

N° repertorio: 7937

- **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Roma 2 il 21/01/2008  
Reg. gen. 3664 - Reg. part. 655  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Rogante: Trib.le di Roma

Data: 20/05/2005

N° repertorio: 14237

Note: a margine risulta: IPOTECA GIUDIZIALE NN. 76269/17003 DEL 18/12/2008 derivante da decreto ingiuntivo del 20/05/2005 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA Numero di repertorio 14237 in rettifica per la data di nascita del soggetto contro come era stato erroneamente indicato nell'ipoteca n. 655 del 21.01.2008, fermo

restando tutti gli altri dati.

- **ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE** derivante da GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a ROMA 2 il 31/08/2022  
Reg. gen. 49738 - Reg. part. 8731  
Quota: 1/1  
Importo: € 560.000,00  
A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A.

Formalità a carico della procedura

Rogante: NOTAIO R. MACRI'

### Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 27/01/2007  
Reg. gen. 5938 - Reg. part. 3206  
Quota: 1/1  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Formalità a carico della procedura

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 12/05/2009  
Reg. gen. 28370 - Reg. part. 15000  
Quota: 1/1  
A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 10/07/2023  
Reg. gen. 38956 - Reg. part. 27526  
Quota: 1/1  
A favore di SIENA NPL 2018

Formalità a carico della procedura

Si segnala:

ISCRIZIONE NN. 58604/16603 del 23/08/2005 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 del 18/08/2005 Numero di repertorio 91251 emesso da SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. ROMA Sede ROMA A favore di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC.PROV. ROMA Sede ROMA Codice fiscale 00884060526 contro 22.965,00 Totale € 45.930,00 capitale €

### NORMATIVA URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale, l'area ricade in zona B di completamento.

Non soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico, vincoli forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.  
Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.  
L'immobile risulta agibile.

## TITOLI EDILIZI

C.E. n. 586/81 e successive varianti n. 764/82 e n. 614/83  
Certificato di abitabilità del 04/09/1984

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ E LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato.

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

## GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA

Vista l'agibilità rilasciata, si ritiene ai sensi dell'art. 34 bis c. 2 del DPR 380/01 lo stato dei luoghi legittimo. Pur tuttavia, a maggior tutela dell'aggiudicatario, si ritiene possa essere necessario una pratica edilizia esclusivamente per una migliore rappresentazione grafica della porzione utilizzata dai box auto all'interno del piano S1° del fabbricato.

Costi di regolarizzazione: €1.000,00 (oneri per pratica edilizia pro quota)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### Spese condominiali

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

L'esperto stimatore ha richiesto invano, a mezzo pec, le poste condominiali del debitore e il regolamento condominiale con relative tabelle all'amministrazione condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, con il criterio dell'ordinarietà e quindi del prezzo ordinario che un eventuale acquirente è disposto a pagare per un bene simile, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con analitica verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e accertanti la potenziale appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore a mq successivamente riportato.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento teste individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute

dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

**Il valore individuato per le abitazioni oggetto di comparazione, viene ricondotto ad un valore convenzionale per la destinazione del subject indagato, attraverso il rapporto esistente tra il valore medio delle abitazioni e il valore medio dei box auto estraibile dalla banca dati O.M.I., da cui scaturisce un coefficiente pari a 0,57.**

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750 e Circolare A.d.T.)

Il lotto ricade all'interno di segmenti immobiliari attivi a livello commerciale e, di talché, si è ritenuto applicare a questi, il metodo sopra descritto, comparabili il più possibile simili, per posizione e caratteristiche, al subject indagato.

#### DEFINIZIONI:

**Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.**

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: [www.comparaitalia.it](http://www.comparaitalia.it)

Descrizione: abitazione e box auto

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 80

Prezzo: 103.000,00 pari a 1.287,50 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: [www.comparaitalia.it](http://www.comparaitalia.it)

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare

Superfici principali e secondarie: 82

Prezzo: 92.000,00 pari a 1.121,95 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

##### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2023

Fonte di informazione: [www.comparaitalia.it](http://www.comparaitalia.it)

Descrizione: abitazione

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici principali e secondarie: 115

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.260,87 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**A.d.E. - O.M.I.**  
BOX AUTO (30/06/2024)  
Valore minimo: 750,00  
Valore massimo: 1.100,00  
Abitazioni civili (30/06/2024)  
Valore minimo: 1.300,00  
Valore massimo: 1.950,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Note: Comune: FONTE NUOVA Fascia/zona: Suburbana/SANTA LUCIA Codice zona: E1

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 700,00 = **11.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.200,00**

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di stima precedentemente individuato essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana).

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma 2, ufficio tecnico di Mentana, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - [www.comparabilitali.it](http://www.comparabilitali.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box auto	16,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				<b>11.200,00 €</b>	<b>11.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 1.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato in cui si trova:

**€. 10.000,00**

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario	10,00	%

**Valore finale di stima: € 9.000,00**

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

Tivoli, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Geom. Ing. Sabbatini Marco**

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e scheda catastale
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Visure RR.II. aggiornate debitore
- ✓ Comunicazione amm.ne condominiale
- ✓ Titoli edilizi
- ✓ Foto

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese 768, interno 4, piano S1°  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 564, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 9.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.000,00**

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fonte Nuova (RM) - Via Palombarese 768, interno 4, piano S1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 564, Sub. 22, Zc. 1, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	sufficiente		
<b>Descrizione:</b>	Locale garage protetto con serranda metallica, sito al piano S1° di un fabbricato di maggior consistenza di n° 3 piani fuori terra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		



- **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 2 il 13/06/2005  
Reg. gen. 34943 - Reg. part. 10819  
Quota: 1/1  
Importo: € 300.000,00  
A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

Formalità a carico della procedura  
Rogante: TRIB.LE DI ROMA  
Data: 26/05/2005  
N° repertorio: 27861

- **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 2 il 06/08/2005  
Reg. gen. 54356 - Reg. part. 15815  
Quota: 1/1  
Importo: € 225.000,00  
A favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA

Formalità a carico della procedura  
Rogante: Trib.le di Roma  
Data: 30/05/2005  
N° repertorio: 7937

- **ipoteca giudiziale** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Roma 2 il 21/01/2008  
Reg. gen. 3664 - Reg. part. 655  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Rogante: Trib.le di Roma  
Data: 20/05/2005  
N° repertorio: 14237

Note: a margine risulta: IPOTECA GIUDIZIALE NN. 76269/17003 DEL 18/12/2008 derivante da decreto ingiuntivo del 20/05/2005 emesso da TRIBUNALE DI ROMA Sede ROMA Numero di repertorio 14237 in rettifica per la data di nascita del soggetto contro \_\_\_\_\_ come era stato erroneamente indicato nell'ipoteca n. 655 del 21.01.2008, fermo restando tutti gli altri dati.

- **ipoteca volontaria IN RINNOVAZIONE** derivante da GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a ROMA 2 il 31/08/2022  
Reg. gen. 49738 - Reg. part. 8731  
Quota: 1/1  
Importo: € 560.000,00  
A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE S.P.A.

Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO R. MACRI'  
Data: 11/11/2002  
N° repertorio: 1417



**Trascrizioni**

- **verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 27/01/2007

Reg. gen. 5938 - Reg. part. 3206

Quota: 1/1

A favore di BANCA DI ROMA S.P.A.

- **verbale pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 12/05/2009

Reg. gen. 28370 - Reg. part. 15000

Quota: 1/1

A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 10/07/2023

Reg. gen. 38956 - Reg. part. 27526

Quota: 1/1

A favore di SIENA NPL 2018

