



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI
ASTE GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

318/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIRIO NPL S.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:
Dott. Marco PIOVANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:
I.V.G. s.r.l.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Estimatore: **Ing. Marco Sabbatini**
con studio in Tivoli, Via Antonio del Re, 9
tel. 3356178575 email studiosabbatini@gmail.com
pec: marco.sabbatini@pec.ording.roma.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

L'esecuzione immobiliare forzata riguarda:

⇒ quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, vantata dalla XXXXXXXXXX
XXXX in liquidazione, sui seguenti cespiti immobiliari:

1. Cantina p. S1° int. F, sita in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 29
2. Cantina p. S1° int. G, sita in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 30
3. Cantina p. S1° int. H, sita in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 31
4. Cantina p. S1° int. AC, sita in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 47
5. Cantina p. S1° int. AD, sita in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 48
6. Cantina p. S1° int. AE, sita in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 49
7. Box auto p. S1° int. AH, sito in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 52
8. Box auto p. S1° int. AL, sito in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 54
9. Box auto p. S1° int. AM, sito in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 55
10. Posto auto p. terra, sito in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 67
11. Posto auto p. S1°, sito in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 77
12. Posto auto p. S1°, sito in Guidonia Montecelio, Via Caio Cestio n. 35
A.d.T. di Roma - sez. Mar foglio 31 p.lla 805 sub. 83

⇒ quota di 1/2 del diritto di piena proprietà, vantata dal sig. XXXXXXXXXX, sui
seguenti cespiti immobiliari:

13. Abitazione p. T-1° int. 1, sita in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 299 sub. 501 e p.lla 304 sub. graffati



14. Abitazione p. 1° int. 2, sita in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 299 sub. 502
15. Abitazione p. T int. 3, sita in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 299 sub. 503
16. Abitazione p. T int. 4, sita in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 299 sub. 504
17. Deposito p. terra, sito in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 382
18. Stalla p. terra, sita in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 383
19. Tettoia p. terra, sita in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 384
20. Magazzino p. terra, sito in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 386
21. Magazzino p. terra, sito in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 387
22. Terreno sito in Sant'Angelo Romano, Via dei Cioccati n. 3.
A.d.T. di Roma - foglio 14 p.lla 385

CRITICITÀ RILEVATE**CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.****Cespiti n. 13 – 21**

Nell'atto notarile di provenienza dei cespiti (atto di divisione notaio E. Annunziata rep. 116999 del 15/07/2003), viene dichiarata l'esistenza di un livello a favore degli aventi causa da XXXXXXXXXXXX mentre, nulla viene evidenziato nella relazione notarile sostitutiva agli atti del fascicolo giudiziario.

L'eventuale conferma del livello per come dichiarato nell'atto limiterebbe, in capo al debitore, il solo diritto di utile dominio, da porre in vendita giudiziaria.

SPESE CONDOMINIALI**Cespiti n. 1 – 12**

Alla data di stesura della perizia non si hanno ancora a disposizione comunicazione dell'amministrazione condominiale circa spese ed oneri condominiali scadute e non pagate per i vari cespiti.



Le perizie verranno prontamente aggiornate successivamente all'acquisizione delle poste condominiali.

CESPITI INFRUTTOSI**Cespiti n. 17 – 22**

I cespiti indicati dal n. 17 al n. 21 non sono legittimati con titoli edilizi e comunque, è possibile la loro vendita in ambito giudiziario (c. 5 art. 46 DPR 380/01).

Tuttavia, il valore di stima dei cespiti eseguita dal perito, decurtata dalle criticità (riconoscimento della servitù di passaggio su area altrui) nonché dal deprezzamento da operare sul valore da porre a basta d'asta per via dell'incommerciabilità futura dei beni, mostra dei valori molto modesti e, in alcuni casi valori negativi.

Il cespite n. 22 è un terreno agricolo (incolto) con sovrastanti i fabbricati indicati con i cespiti n. 20 e 21; il lotto è intercluso e quindi, una sua eventuale vendita giudiziaria, dovrà scontare il deprezzamento dovuto al riconoscimento di servitù di passaggio.

Appare evidente perciò, come per i cespiti dal 17 al 21, la poca appetibilità commerciale dei beni e l'antieconomicità nel procedere alla vendita giudiziaria.

L'esperto rimane comunque a disposizione per integrare la perizia, nel caso il creditore procedente volesse comunque procedere alla vendita giudiziaria dei cespiti indicati dal n. 17 al n. 22.

Nella formazione dei lotti pertanto, il perito ha ritenuto escludere detti cespiti.

Le ulteriori criticità rilevate sono state puntualmente trattate nella perizia di stima giudiziaria allegata.

**RIEPILOGO VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA****LOTTO 1**

CANTINA a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Locale cantina sito al piano S1°, int. F

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, int. F, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N corridoio condominiale, **S** terrapieno, **E** sub. 30, **O** sub. 28



Tribunale di Tivoli

Esecuzione Immobiliare Forzata R.G.E. n° 000318/21



Consistenza commerciale:

15,00 m²

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 4.000,00

LOTTO 2

CANTINA a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Locale cantina sito al piano S1°, int. G

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, int. G, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N corridoio condominiale, **S** terrapieno, **E** sub. 31, **O** sub. 29



Consistenza commerciale:

15,00 m²

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 4.000,00

LOTTO 3

CANTINA a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Locale cantina sito al piano S1°, int. H

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 57,84 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, int. H, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N corridoio condominiale, **S** terrapieno, **E** sub. 32, **O** sub. 30

Consistenza commerciale:

15,00 m²

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 3.800,00

LOTTO 4

CANTINA a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Locale cantina sito al piano S1°, int.AC

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 47 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, int. AC, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N terrapieno, **S** corridoio condominiale, **E** sub. 48, **O** sub. 46

Consistenza commerciale:

8,00 m²

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.200,00

LOTTO 5

CANTINA a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Locale cantina sito al piano S1°, int.AD

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 48 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, int. AD, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N terrapieno, **S** corridoio condominiale, **E** sub. 49, **O** sub. 47



Esperto Estimatore nominato: **Ing. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Consistenza commerciale: **8,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.200,00

LOTTO 6

CANTINA a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Locale cantina sito al piano S1°, int. AE

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 49 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, int. AE, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N terrapieno, **S** corridoio condominiale, **E** sub. 50, **O** sub. 48



Consistenza commerciale: **10,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 2.700,00

LOTTO 7

BOX AUTO a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Locale box sito al piano S1°, int. AH.

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 52 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, int. AH, piano: S1°, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N spazio di manovra, **S** terrapieno, **E** sub. 53, **O** sub. 51

Consistenza commerciale: **27,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 18.200,00



LOTTO 8

BOX AUTO a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Locale box sito al piano S1°, int. AL.

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 54 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 109,08 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, int. AL, piano: S1°, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N spazio di manovra, **S** terrapieno, **E** sub. 55, **O** sub. 53

Consistenza commerciale: **36,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 24.300,00

LOTTO 9



BOX AUTO a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.
Locale box sito al piano S1°, int. AM.

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 545 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 112,38 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, int. AM, piano: S1°, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: N spazio di manovra, **S/E** terrapieno, **O** sub. 54

Esperto Estimatore nominato: **Ing. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli





Consistenza commerciale: **41,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 27.700,00

LOTTO 10

Posto auto scoperto a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **13,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Posto auto scoperto posto su spazio esterno condominiale.

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 67 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: terra, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: **N** sub. 60, **S** via Ottaviano, **E** sub. 68, **O** sub. 66



Consistenza commerciale: **13,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 3.500,00

LOTTO 11

Posto auto coperto a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **12,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Posto auto coperto al piano S1°.

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 77 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: **N** terrapieno, **S** spazio di manovra, **E** sub. 78, **O** sub. 76

Consistenza commerciale: **12,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 5.400,00

LOTTO 12

Posto auto coperto a GUIDONIA MONTECELIO Via Caio Cestio 35, della superficie commerciale di **12,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Posto auto coperto al piano S1°.

Identificazione catastale: foglio 31 particella 805 sub. 83 (catasto fabbricati), sezione urbana MON, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Caio Cestio n. 35, piano: S1°, intestato a debitore, derivante da COSTITUZIONE del 23/05/2006 Pratica n. RM0418050

Confini: **N** terrapieno, **S** spazio di manovra, **E** sub. 84, **O** sub. 82

Consistenza commerciale: **12,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 5.400,00

LOTTO 13

Appartamento a SANT'ANGELO ROMANO, Via dei Cioccati 3, per la quota di 1/2 di piena proprietà

Abitazione int. 1 composta al piano terra da soggiorno-letto, cucina, w.c. e n. 2 portici oltre n. camera, w.c. e n. 2 locali soffitta al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 1.

Identificazione catastale: foglio 14 particella 299 sub. 501 e - 304 sub. 3 graffiati (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,90 Euro, indirizzo catastale: Via dei Cioccati n. 3, piano: T-1, intestato a corretta intestazione catastale, derivante da COSTITUZIONE del 11/03/2003 Pratica n. 200791

Confini: **N** p.lla 293, **S** p.lla 385, **E** p.lla 28, **O** p.lla 109



Esperto Estimatore nominato: **Ing. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Consistenza commerciale: **166,30 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 98.900,00

LOTTO 14

Appartamento a SANT'ANGELO ROMANO Via dei Cioccati 3, per la quota di 1/2 di piena proprietà Abitazione int. 2 al piano primo composta da soggiorno con a.c., camera, w.c. e balcone. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, interno 2.

Identificazione catastale: foglio 14 particella 299 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via dei Cioccati n. 3, piano: 1, intestato a corretta intestazione catastale, derivante da COSTITUZIONE del 11/03/2003 Pratica n. 200791

Confini: **N** p.lla 293, **S** p.lla 385, **E** p.lla 28, **O** p.lla 299 sub. 501

Consistenza commerciale: **38,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 18.000,00

LOTTO 15

Appartamento a SANT'ANGELO ROMANO Via dei Cioccati 3, per la quota di 1/2 di piena proprietà Abitazione int. 3 posto al piano terra composta da soggiorno con a.c., camera, w.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 3.

Identificazione catastale: foglio 14 particella 299 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via dei Cioccati n. 3, piano: terra, intestato a corretta intestazione catastale, derivante da COSTITUZIONE del 11/03/2003 Pratica n. 200791

Confini: **N** p.lla 293, **S** p.lla 385, **E** p.lla 28, **O** p.lla 299 sub. 504

Consistenza commerciale: **51,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 26.200,00

LOTTO 16

Appartamento a SANT'ANGELO ROMANO Via dei Cioccati 3, per la quota di 1/2 di piena proprietà Abitazione int. 4 posto al piano terra composta da soggiorno con a.c., camera, w.c.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 4.

Identificazione catastale: foglio 14 particella 299 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: Via dei Cioccati n. 3, piano: terra, intestato a corretta intestazione catastale, derivante da COSTITUZIONE del 11/03/2003 Pratica n. 200791

Confini: **N** p.lla 293, **S** p.lla 385, **E** p.lla 299 sub. 501, **O** p.lla 299 sub. 503

Consistenza commerciale: **38,00 m²**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 18.000,00

ASTE GIUDIZIARIE
data 01/02/2024

l'esperto stimatore
Ing. Marco Sabbatini



Esperto Estimatore nominato: **Ing. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tribunale di Tivoli

Esecuzione Immobiliare Forzata R.G.E. n° 000318/21



Allegati:

- invio comunicazione perizia alle parti
- consulenza estimativa giudiziaria dei lotti individuati con allegati



Esperto Estimatore nominato: **Ing. Marco Sabbatini** Via A. del Re n° 9 - 00019 Tivoli

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

