

---

TRIBUNALE DI TIVOLI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sabbatini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 425/2024 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T	6
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. 1°.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. N, p. T.....	7
Lotto 1 .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T .....	8
.....	9
.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T .....	9
Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - P.A. ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T.....	10

Stato conservativo .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Lotto 2.....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità.....	16
Confini.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. 1° .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. N, piano T.....	16
Consistenza .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, piano 1° .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. N, p. T .....	17
.....	17
.....	17
.....	17
.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. 1° .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. N, p. T .....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. 1° .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. N, p.T .....	18
Stato conservativo .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. 1° .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. N, p. T .....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici .....	20
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, interno 2, piano T.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, interno N, piano T.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Stima / Formazione lotti .....	24
Stima con il metodo M.C.A. ....	24
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N° 1 .....	27
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N° 2.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 425/2024 del R.G.E. ....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 43.600,00</b> .....	32



**Lotto 2- Prezzo base d'asta: € 46.400,00**..... 33

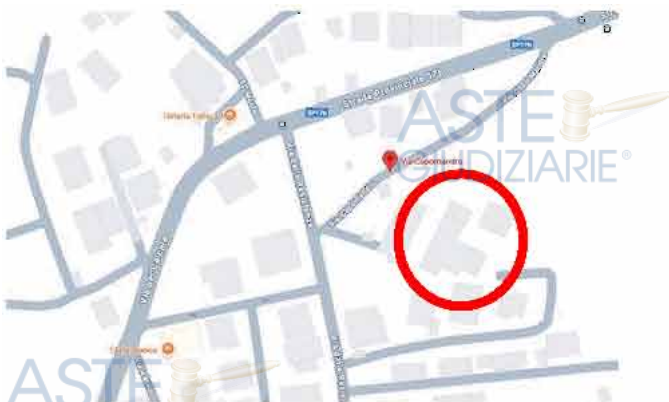
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... 34



In data 27/05/2025, 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.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. 1°
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. N, p. T



## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 2, P. T**

Abitazione al p. terra con accesso da camminamento condominiale, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con a.c., n° 2 camere, w.c., disimpegno e corti esclusive.

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.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. M, P. T**

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.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 11, P. 1°**

---

Abitazione al p. 1° con accesso da camminamento condominiale, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con a.c., n° 2 camere, w.c., disimpegno e terrazzi.

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.

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. N, P. T**

---

Posto auto scoperto

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 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 2, P. T

Nord spazio condominiale, Sud p.lla 771, Est sub. 10 int. 1, Ovest sub. 12 int. 3

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. M, P. T

Nord p.a. sub. 27, Sud/Est spazio di condominiale, Ovest p.lla 1067

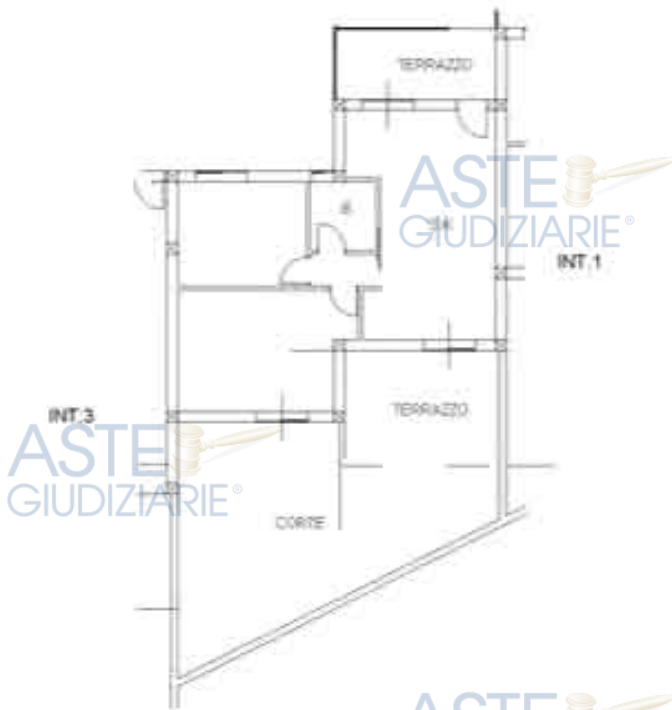
CONSISTENZA

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 2, P. T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,75 mq	64,50 mq	1,00	64,50 mq	2,80 m	T
cortili esclusive	65,00 mq	65,00 mq	0,10	6,50 mq	.	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,00 mq</b>		

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. M, P. T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
P.A. scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	.	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,40 mq</b>		



ABITAZIONE IN. 2



POSTO AUTO SCOPERTO

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 2, P. T.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 28/10/2025	.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1162, Sub. 11 Categoria A8 CL1, Cons. 4 Superficie catastale 75 mq Rendita € 454,48 Piano T

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. M, P. T.**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2010 al 28/10/2025	.	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1162, Sub. 26 Categoria C6 CL1, Cons. 11 Rendita € 6,82 Piano T

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CA POMANDRO, 10, INT. 2, P. T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati Identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plano	Graffato	
	6	1182	11		A3	1	4	75 mq	454,48 €	T		

**Corrispondenza catastale**

**NON SUSSISTE** corrispondenza catastale per errata consistenza della corte antistante il passaggio condominiale e errata toponomastica.

L'attuale area recintata della corte su passaggio condominiale è maggiore e non è corrispondente allo stato di diritto ricevuto con l'atto notarile notaio C. Griaco rep. 461 del 23/07/2013 e conseguentemente, l'aggiudicatario dovrà arretrare la recinzione.

costo per ripristino sup. di diritto € 1.000,00

**BENE N° 2 - P.A. UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CA POMANDRO, 10, INT. M, P. T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati Identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plano	Graffato	
	6	1182	26		C6	1	11		6,82 €	T		

**Corrispondenza catastale**

**Non sussiste** corrispondenza catastale per errata toponomastica.

Difficoltà risolvibile attraverso istanza all'Agencia del Territorio

costo per pratica tecnica € 100,00

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CA POMANDRO, 10, INT. 2, P. T**

Stato di conservazione: sufficiente





**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. M, P. T**

Stato di conservazione: normale



**PARTI COMUNI**

spazi e camminamenti condominiali

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

nulla da segnalare

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano liberi.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	AHI			
Dal 30/04/1999 al 06/02/2006		compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio F. Farnica	30/04/1999	.	.
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. parl.

		Roma 2	07/05/1999		9593
Dal 06/02/2008 al 23/07/2013	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio F. Formica	06/02/2008		
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. parl.</b>
	Roma 2	03/03/2008		7326	
Dal 23/07/2013 al 20/10/2025	<b>compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio C. Criaco	23/07/2013		
	<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. parl.</b>
	Roma 2	06/08/2013		24773	

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

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 2, P. T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 15/10/2008  
Reg. gen. 61326 - Reg. parl. 13072  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.208,74

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Formica

Data: 09/10/2008

Note: \* margine della nota si rileva annotamento di frazionamento in quota n. 5876 del 14.05.2010 mediante il quale sugli immobili distinti nel NCEU a l Fg. 6 pc. 1182/11 e pc. 1182/20 risulta gravare mutuo ma non si rileva l'importo. \*\* A margine della stessa nota si rileva annotamento di frazionamento in quota n. 3588 del 05.06.2013 mediante il quale sugli immobili distinti nel NCEU a l Fg. 6 pc. 1182/11 e pc. 1182/20 risulta gravare mutuo di Euro 110.208,74 di cui Euro 55.104,37 per sorte capitale.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Roma 2 il 30/06/2016

Reg. gen. 31208 - Reg. part. 5155

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

Note: \* Grava su NCEU a l Fgl. 6 p.la 1182 sub. 11, 20, 26 e 27

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 15/12/2017

Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 12/01/2018

Reg. gen. 1497 - Reg. part. 194

Quota: 1/1

Importo: € 950.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: \* margine si rileva annotamento di proposizione ricorso al Tribunale n. 7044 del 15.02.2018. Nel quadro D di tale annotazione si rileva quanto segue: il ricorso è stato notificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 09.02.2018.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 03/07/2018

Reg. gen. 32160 - Reg. part. 5533

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento imm.re**

Trascritto a Roma 2 il 25/10/2024

Reg. gen. 57320 - Reg. part. 41882

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. M, P. T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 30/06/2016  
Reg. gen. 31208 - Reg. part. 5155  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00

Note: \* Grava su NCEU a l Fg. 6 p.lla 1182 sub. 11, 20, 26 e 27

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 15/12/2017  
Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 12/01/2018  
Reg. gen. 1497 - Reg. part. 194  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: \* margine s i rileva annotamento di proposizione ricorso al Tribunale n. 7044 del 15.02.2018. Nel quadro D di tale annotazione si rileva quanto segue: ill ricorso è stato notificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 09.02.2018.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 03/07/2018  
Reg. gen. 32160 - Reg. part. 5533  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento imm.re**  
Trascritto a Roma 2 il 25/10/2024  
Reg. gen. 57320 - Reg. part. 41882  
Quota: 1/1

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona B del PRG vigente

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

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici



STRALCIO P.R.G.



STRALCIO P.T.P.R.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Permesso di Costruire n° 13/2008 e richiesta di abitabilità del 28/03/2013.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza vi sia il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### CORRISPONDENZA EDILIZIA/URBANISTICA

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Mazzano, non sono disponibili presso gli archivi comunali gli elaborati di progetto né la certificazione di agibilità dichiarata in sede di compravendita e, di talché, la verifica sulla conformità edilizia/urbanistica è stata eseguita attraverso la rappresentazione catastale esistente, come previsto dall'art. 9 bis DPR 380/01

Ciò premesso, **SUSSISTE** corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima rappresentazione grafica dell'immobile de quo.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente scadute: € 376,00

Importo spese straordinarie già deliberate e scadute: nessuna

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. T
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, interno N, p. T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

CONFINI

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CApomANDRO, 10, INT. 11, P. 1°

Nord uiu sub. 21 int. 12, Sud uiu sub. 19 int. 10, Est spazio condominiale, Ovest p.lla 1183

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CApomANDRO, 10, INT. N, PIANO T

Nord via di Capomandro, Sud p.a. sub. 26, Est spazio di condominiale, Ovest p.lla 1067

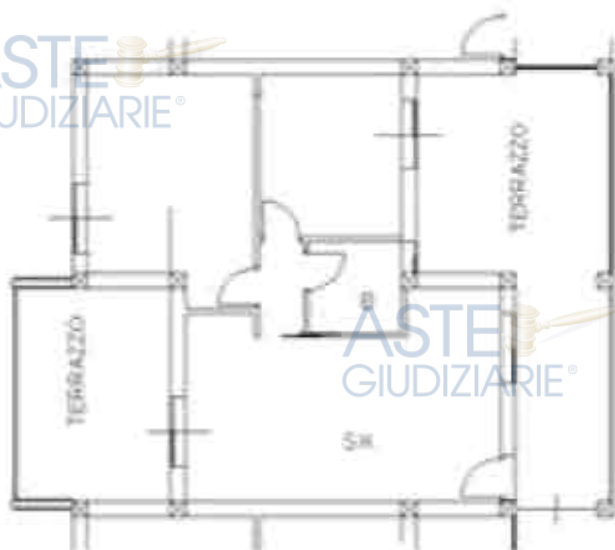
**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 2, PIANO 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,25 mq	62,75 mq	1,00	62,75 mq	3,00 m	1°
terrazzi	38,30 mq	38,30 mq	0,25	9,57 mq	0,00 m	1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,32 mq</b>		

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. N. P. T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
P.A. scoperto	11,00 mq	11,00 mq	0,40	4,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,40 mq</b>		

INT.12



INT.10

**ABITAZIONE IN. 11**



**POSTO AUTO SCOPERTO**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 11, P. 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2009 al 20/10/2025	.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1182, Sub. 20 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 73 mq Rendita € 454,48 Piano T

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. N, P. T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/01/2010 al 20/10/2025	.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 6, Part. 1182, Sub. 27 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 6,82 Piano T

DATI CATASTALI

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 11, P. 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1182	20		A3	1	4	73 mq	454,48 €	T	

**Corrispondenza catastale**

**Non sussiste** corrispondenza catastale per errata toponomastica.

Difformità risolvibile attraverso istanza all' Agenzia del Territorio

costo per pratica tecnica € 100,00

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. N, P.T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	1182	27		C6	1	11		6,82 €	T	

**Corrispondenza catastale**

**Non sussiste** corrispondenza catastale per errata toponomastica.  
Difformità risolvibile attraverso istanza all' Agenzia del Territorio

costo per pratica tecnica € 100,00

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. 11, P. 1°

Stato di conservazione: sufficiente



**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INT. N, P. T

Stato di conservazione: normale



spazi e camminamenti condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano liberi.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1999 al 06/02/2008		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio F. Formica	30/04/1999	.	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 2	07/05/1999		9593	
Dal 06/02/2008 al 23/07/2013		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio F. Formica	06/02/2008		
		Roma 2	03/03/2008		7326
		<b>compravendita</b>			
Dal 23/07/2013 al 20/10/2025		<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio C. Criaco	23/07/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 2	06/08/2013		24773	

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

**BENE N° 3** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CApomANDRO, 10, INTERNO 2, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 15/10/2008  
Reg. gen. 61326 - Reg. part. 13072  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.208,74

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Formica

Data: 09/10/2008

Note: \* margine della nota si rileva annotamento di frazionamento in quota n. 5876 del 14.05.2010 mediante il quale sugli immobili distinti nel NCEU a l Fg. 6 pc. 1182/11 e pc. 1182/20 risulta gravare mutuo ma non si rileva l'importo.

\*\* A margine della stessa nota si rileva annotamento di frazionamento in quota n. 3588 del 05.06.2013 mediante il quale sugli immobili distinti nel NCEU a l Fg. 6 pc. 1182/11 e pc. 1182/20 risulta gravare mutuo di Euro 110.208,74 di cui Euro 55.104,37 per sorte capitale.

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 30/06/2016  
Reg. gen. 31208 - Reg. part. 5155  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00

Note: \* Grava su NCEU a l Fg. 6 p.lla 1182 sub. 11, 20, 26 e 27

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 15/12/2017  
Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 12/01/2018

Reg. gen. 1497 - Reg. part. 194  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: \* margine si rileva annotamento di proposizione ricorso al Tribunale n. 7044 del 15.02.2018. Nel quadro D di tale annotazione si rileva quanto segue: il ricorso è stato notificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 09.02.2018.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 03/07/2018

Reg. gen. 32160 - Reg. part. 5533

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **pignoramento imm.re**

Trascritto a Roma 2 il 25/10/2024

Reg. gen. 57320 - Reg. part. 41882

Quota: 1/1

**BENE N° 4** - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRO, 10, INTERNO N, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 20/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Roma 2 il 30/06/2016

Reg. gen. 31208 - Reg. part. 5155

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

Note: \* Grava su NCEU a I Fgl. 6 p.lla 1182 sub. 11, 20, 26 e 27

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 15/12/2017

Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391

Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 12/01/2018

Reg. gen. 1497 - Reg. part. 194

Quota: 1/1

Importo: € 950.000,00

Formalità a carico della procedura

Note: \* margine si rileva annotamento di proposizione ricorso al Tribunale n. 7044 del 15.02.2018. Nel quadro D di tale annotazione si rileva quanto segue: il ricorso è stato notificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 09.02.2018.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 03/07/2018

Reg. gen. 32160 - Reg. part. 5533

Quota: 1/1

Importo: € 900.000,00

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **pignoramento imm.re**

Trascritto a Roma 2 il 25/10/2024

Reg. gen. 57320 - Reg. part. 41882

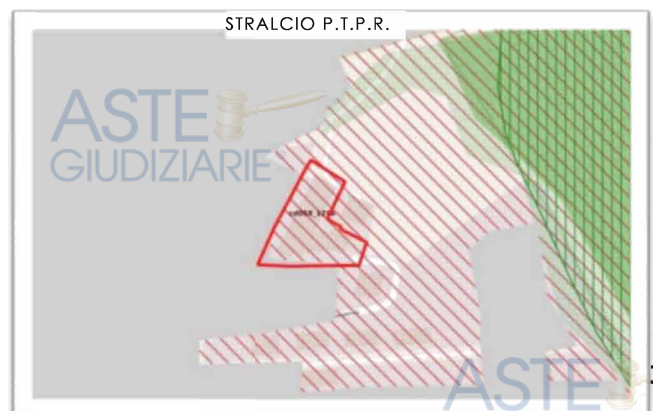
Quota: 1/1

### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in zona B del PRG vigente

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

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici



Permesso di Costruire n° 13/2008 e richiesta di abitabilità del 28/03/2013

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non si è a conoscenza vi sia il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza vi sia la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **CORRISPONDENZA EDILIZIA/URBANISTICA**

Come da certificazione rilasciata dal Comune di Mazzano, non sono disponibili presso gli archivi comunali gli elaborati di progetto né la certificazione di agibilità dichiarata in sede di compravendita e, di talché, la verifica sulla conformità edilizia/urbanistica è stata eseguita attraverso la rappresentazione catastale esistente, come previsto dall'art. 9 bis DPR 380/01

Ciò premesso, **SUSSISTE** corrispondenza fra lo stato dei luoghi e l'ultima rappresentazione grafica dell'immobile de quo.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente scadute: € 376,00

Importo spese straordinarie già deliberate e scadute: nessuna

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

### **Stima con il metodo M.C.A.**

Il metodo M.C.A. è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato che pertanto, per la valutazione dell'abitazione e ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito

dagli immobili di confronto (comparables) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Molto più semplicemente il market comparison approach (MCA), è il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili (solitamente tre) compravenduti di recente e di prezzo noto.

In sostanza il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili e può essere applicata solo in presenza di un idoneo campione di riferimento.

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, individuando di volta in volta, comparabili il più possibile simili, per posizione e caratteristiche, al subject indagato.

## VALUTAZIONE LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 11/01/2024

Fonte di informazione: [ww.comparabilitali.it](http://ww.comparabilitali.it) Descrizione:

abitazione

Indirizzo: medesimo fabbricato Superfici

principali e secondarie: 80

Prezzo: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita Data

contratto/rilevazione: 15/05/2024

Fonte di informazione: [ww.comparabilitali.it](http://ww.comparabilitali.it) Descrizione:

abitazione in villa

Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici

principali e secondarie: 96

Prezzo: 99.000,00 pari a 1.031,25 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. (31/12/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Comune: MAZZANO ROMANO B1/Centrale/CENTRO ABITATO (VIA ROMANA)

### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	55.000,00	99.000,00
Consistenza	76,70	80,00	96,00
Data [mesi]	0	22,00	18,00
Prezzo unitario	-	687,50	1.031,25
Caratteristiche estrinseche	5,00	5,00	7,00
qualità/consistenza	5,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	137,50	247,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	687,50	687,50
Caratteristiche estrinseche	10 %	5.500,00	9.900,00
qualità/consistenza	10 %	5.500,00	9.900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		55.000,00	99.000,00
Data [mesi]		3.025,00	4.455,00
Prezzo unitario		-2.268,75	-13.268,75
caratteristiche estrinseche		0,00	-19.800,00
qualità/consistenza		-5.500,00	-19.800,00

<b>Prezzo corretto</b>	<b>50.256,25</b>	<b>50.586,25</b>
------------------------	------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **50.421,25**

Divergenza: **0,65%** < **1%**

Il prezzo marginale ottenuto è soddisfacente visto il dato percentuale di divergenza minore del 1%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,00	x	657,38	=	<b>46.673,98</b>
Valore superficie accessori:	4,40	x	657,38	=	<b>2.892,47</b>
					<b>49.566,45</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.566,45**

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 attendibile 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, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - [www.comparabilitali.it](http://www.comparabilitali.it)

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

A	appartamento	71,00	4,40	49.566,45	49.566,45
				<b>49.566,45 €</b>	<b>49.566,45 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità: **€ 1.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.466,45**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima 43.600,00\***

\* in cifra tonda

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. N, p. T

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 11/01/2024  
Fonte di informazione: [ww.comparabilitali.it](http://ww.comparabilitali.it)  
Descrizione: abitazione  
Indirizzo: medesimo fabbricato Superfici principali e secondarie: 80  
Prezzo: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: [ww.comparabilitali.it](http://ww.comparabilitali.it)  
Descrizione: abitazione in villa  
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare Superfici principali e secondarie: 96  
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.031,25 Euro/mq  
Distanza: 300.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A.d.E. (31/12/2024)  
Valore minimo: 700,00  
Valore massimo: 1.000,00  
Note: Comune: MAZZANO ROMANO B1/Centrale/CENTRO ABITATO (VIA ROMANA)

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	55.000,00	99.000,00
Consistenza	76,70	80,00	96,00
Data [mesi]	0	22,00	18,00
Prezzo unitario	-	687,50	1.031,25
caratteristiche estrinseche	5,00	5,00	7,00
qualità/consistenza	5,00	6,00	7,00
piano	6,00	5,00	6,00

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,25	137,50	247,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	687,50	687,50
caratteristiche estrinseche	10 %	5.500,00	9.900,00
qualità/consistenza	10 %	5.500,00	9.900,00
piano	5 %	2.750,00	4.950,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	55.000,00	99.000,00
Data [mesi]	3.025,00	4.455,00
Prezzo unitario	-2.268,75	-13.268,75
caratteristiche estrinseche	0,00	-19.800,00
qualità/consistenza	-5.500,00	-19.800,00
piano	2.750,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>53.006,25</b>	<b>50.586,25</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

**51.796,25**

Divergenza:

4,57% < **5%**

Il prezzo marginale ottenuto è soddisfacente visto il dato percentuale di divergenza minore del 5%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	72,30	x	675,31	=	<b>48.824,91</b>
Valore superficie accessori:	4,40	x	675,31	=	<b>2.971,36</b>
					<b>51.796,27</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 51.796,27**

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N° 2

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, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI - [www.comparabilitali.it](http://www.comparabilitali.it)

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

A	appartamento	72,30	4,40	51.796,27	51.796,27
				<b>51.796,27 €</b>	<b>51.796,27 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità: **€ 200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 51.596,27**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima 46.400,00\***

\* in cifra tonda

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 14/11/2025

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

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 2, p. T Abitazione al p. terra con accesso da camminamento condominiale, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con a.c., n° 2 camere, w.c., disimpegno e corti esclusive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. M, p. T posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 26, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 43.600,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, int. 11, p. T Abitazione al p. 1° con accesso da camminamento condominiale, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con a.c., n° 2 camere, w.c., disimpegno e terrazzi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 20, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, interno N, p. T posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 27, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 46.400,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 425/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.600,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 11, Categoria A3	<b>Superficie</b>	72,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	discreto		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione al p. terra con accesso da camminamento condominiale, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con a.c., n° 2 camere, w.c., disimpegno e corti esclusive.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 2 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, interno M, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 26, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	normale		
<b>Descrizione:</b>	posto auto scoperto		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2- PREZZO BASE D'ASTA: € 46.400,00**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, interno 11, piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 20, Categoria A3	<b>Superficie</b>	72,32 mq
<b>Stato conservativo:</b>	discreto		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione al p. 1° con accesso da camminamento condominiale, in fabbricato di maggior consistenza, composta da soggiorno con a.c., n° 2 camere, w.c., disimpegno e terrazzi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

<b>Bene N° 4 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazzano Romano (RM) - Via Capomandro, 10, interno N, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 27, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	normale		
<b>Descrizione:</b>	posto auto scoperto		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 15/10/2008  
Reg. gen. 61326 - Reg. part. 13072  
Quota: 1/1  
Importo: € 110.208,74

Formalità a carico della procedura

Rogante: notaio Formica

Data: 09/10/2008

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 30/06/2016  
Reg. gen. 31208 - Reg. part. 5155  
Quota: 1/1  
Importo: € 270.000,00

Note: \* Grava su NCEU a l Fg. 6 p.lla 1182 sub. 11, 20, 26 e 27

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 15/12/2017  
Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 12/01/2018  
Reg. gen. 1497 - Reg. part. 194  
Quota: 1/1  
Importo: € 950.000,00  
A favore di

Note: \* margine s i rileva annotamento di proposizione ricorso al Tribunale n. 7044 del 15.02.2018. Nel quadro D di tale annotazione si rileva quanto segue: ill ricorso è stato notificato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma 2 in data 09.02.2018.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 03/07/2018  
Reg. gen. 32160 - Reg. part. 5533  
Quota: 1/1  
Importo: € 900.000,00

Formalità a carico della procedura

- **pignoramento imm.re**  
Trascritto a Roma 2 il 25/10/2024  
Reg. gen. 57320 - Reg. part. 41882  
Quota: 1/1