

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Papi Alessia, nell'Esecuzione Immobiliare 429/2024 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 srl

Codice fiscale: 14535321005

Partita IVA: 14535321005

Via Curtatone, 3

00100 - Roma (RM)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 429/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.360,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 28/11/2024, il sottoscritto Arch. Papi Alessia, con studio in Piazza Stazione Ff.Ss. 30 - 00039 - Zagarolo (RM), email alessia.papi@gmail.com, PEC a.papi@pec.archrm.it, Tel. 3470416443, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada vicinale dei Colli di San Nicola, località San Giovanni in Argentella, scala u, piano T (Coord. Geografiche: E: 12.75611 N: 42.05514)

DESCRIZIONE

Il bene si colloca all'esterno del centro abitato, ove sono presenti abitazioni in villini con giardino circostante. In prossimità del bene staggito non vi sono parcheggi pubblici nè servizi di ordine generale, ma vi è nei pressi l'Abbazia di San Giovanni in Argentella, non particolarmente frequentata da turisti per la sua posizione scomoda e non segnalata.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/06/2025.

Custode delle chiavi: Dott.ssa Nicolai Maria

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada vicinale dei Colli di San Nicola, località San Giovanni in Argentella, scala u, piano T

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:

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il bene è pervenuto all'esecutato con Atto notaio Privitera Antonino in data 24/03/2006 di cui al repertorio n. 36399 raccolta n. 21193, Trascritto a Roma 2 al rep. n. 10492 del 31/03/2006 (vedasi allegato n.1)

CONFINI

Il bene staggito fa parte di un edificio di maggiore consistenza. Catastalmente detto edificio confina a nord con particella 389, a sud con strada vicinale dei Colli di San Nicola a est con particella 388 e infine ad ovest con particella 392 (vedasi allegato n. 2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	33,43 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la visualizzazione della planimetria si rimanda alla lettura dell'elaborato di rilievo redatto dal CTU in occasione del sopralluogo del 06/04/2025 (allegato n.3)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1989 al 13/02/2002		Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 157, Sub. 1

	Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano t
Dal 13/02/2002 al 22/04/2002	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 157, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano t
Dal 22/04/2002 al 23/12/2004	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 157, Sub. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano T
Dal 23/12/2004 al 24/03/2006	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 157, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 213,04 Piano T
Dal 24/03/2006 al 26/08/2025	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 157, Sub. 503 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 213,04 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	157	503		A2	2	2,5 vani	40 mq	213,04 €	T	

Corrispondenza catastale

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

vedasi allegato n.4

PATTI

Nulla da osservare

STATO CONSERVATIVO

Il bene staggito è costituito da due ambienti e un piccolo bagno.

L'angolo cottura è un ambiente pressochè di forma quadrata e risulta senza finestre, l'unica fonte di luce indiretta e di ventilazione è data dalla porta di ingresso in ferro e vetro.

Il Wc presenta una piccola finestrella prospiciente il corridoio esterno.

Altro ambiente presente è la camera da letto dotata di finestra con veduta panoramica verso valle.

Il bene oggetto della presente descrizione risulta completo di tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, impianti) e ha uno stato di conservazione normale. Si rileva una piccola macchia di infiltrazione di vecchia data in corrispondenza della camera da letto.

L'accessibilità all'appartamento avviene tramite portone d'ingresso all'edificio costituito da più appartamenti, risulta non funzionante l'impianto citofonico e quello elettrico di illuminazione dell'androne e scale comuni ai subalterni (vedasi allegato n.5).

Al CTU non è noto se vi è un condominio costituito in quanto non vi sono indicazioni di eventuali amministratori condominiali.

PARTI COMUNI

Vi sono parti comuni e riguardano androne e scale e corridoio di accesso e corte esterna identificata al foglio 57 particella 387, utilizzata come parcheggio esterno dai proprietari delle abitazioni presenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da osservare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui il bene staggito fa parte, è stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo con pilastri e travi di collegamento in cemento armato. Gli orizzontamenti sono stati realizzati in travetti del tipo prefabbricato e pignatte. La copertura è a tetto in c.a.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/2002 al 24/03/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Privitera	22/04/2002	26044	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	27/04/2002	17084	12023
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2006 al 02/09/2025		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Privitera	24/03/2006	36399	21193
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	31/03/2006	19295	10492
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 26/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 31/03/2006
Reg. gen. 19296 - Reg. part. 5714
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di SIENA NPL 2018 srl
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Rogante: Notaio Privitera
Data: 24/03/2006
N° repertorio: 36400
N° raccolta: 21194

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a Roma 2 il 09/10/2014
Reg. gen. 43788 - Reg. part. 28380
Quota: 1/1
A favore di SIENA MORTAGES 09-6 SRL
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: derivante da verbale di pignoramento immobili del 30/07/2014, tribunale di Tivoli, rep. n. 3659
- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a ROMA 2 il 20/11/2024
Reg. gen. 62784 - Reg. part. 45823
Quota: 1/1
A favore di SIENA NPL 2018 srl
Contro
Formalità a carico della procedura
Note: Nascente da verbale di pignoramento immobili del 15/10/2004, Unep Tribunale di Tivoli rep. n. 5498.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio secondo il PRG vigente approvato con DGR n.7424 del 15/12/1983 ricade all'interno della zona agricola E sottozona E1 (attività agricole). L'area in cui il bene si colloca è gravato da vincolo idrogeologico e archeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'edificio attuale di cui il bene staggito fa parte, è stato realizzato con licenza edilizia n. 1090 rilasciata dal Comune di Palombara Sabina in data 02/07/1973 (vedasi allegato n.6). Detta licenza aveva autorizzato la realizzazione di un edificio di due piani fuori terra ad uso abitativo oltre il terzo piano ad uso non residenziale (soffitte).

In data 27/06/1975 con il prot. n. 4243 (vedasi allegato n.7), la richiedente, la Sig. _____, chiese una variante in sanatoria alla licenza edilizia sopra descritta per la realizzazione di un piano terra costituito da portico e una porzione residenziale e al piano primo già ad uso abitativo la realizzazione di una piccola porzione costituita da balcone e scala e al piano secondo superfici dedicate a cabina idrica, lavatoi...Detta variante non è stata mai autorizzata.

In data 28/03/1986 prot. n. 4873 (vedasi allegato n.8), la Sig. _____ (ex proprietaria), ha inoltrato domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 per aver realizzato in difformità alla licenza di costruzione n. 1090/73 un piano interrato, terra, primo e secondo con aumento di superfici e cubature, nonché variazioni planimetriche e altimetriche. Il Comune di Palombara Sabina con comunicazione del 15/10/1997 (vedasi allegato n.9), richiede ulteriore documentazione ai fini della definizione della pratica, ma detta documentazione non è presente in atti e non vi è stato nessun rilascio di Pdc a sanatoria.

In data 10/12/2004 con il prot. n. 29932 (vedasi allegato n. 10) viene inoltrata ai sensi della L. 326/03 domanda di condono dalla Sig. _____ (ex proprietaria), per aver trasformato una porzione di veranda al piano terra in abitazione (per circa 35 mq). Per detto abuso, da parte della _____ viene acquisito nulla osta al vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 3267/23 e RD n. 1126/26 (vedasi allegato n.11), ma non è stata mai completata la pratica nè tantomeno rilasciato Pdc in sanatoria.

In data odierna, quindi, l'attuale consistenza del bene staggito non è autorizzato a meno di un completamento della pratica ai sensi della L.47/85 di cui il comune di Palombara Sabina in data 14/05/1992 prot. n. 7682 (vedasi allegato n.12) rilasciò una certificazione in cui viene specificato che non sussistono motivi ostativi al rilascio della Concessione Edilizia.

Da precisare però che l'elaborato grafico a corredo della anzidetta domanda di condono L. 47/85 (vedasi allegato n.8) non contempla al piano terra la chiusura della veranda ai fini abitativi, pertanto, cosiccome già anticipato, a parere della scrivente l'U.I. oggetto della presente disamina non è autorizzato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Al CTU non risulta che sull'edificio vi sia un condominio costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada vicinale dei Colli di San Nicola, località San Giovanni in Argentella, scala u, piano T

Il bene si colloca all'esterno del centro abitato, ove sono presenti abitazioni in villini con giardino circostante. In prossimità del bene staggito non vi sono parcheggi pubblici nè servizi di ordine generale, ma vi è nei pressi l'Abbazia di San Giovanni in Argentella, non particolarmente frequentata da turisti per la sua posizione scomoda e non segnalata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 157, Sub. 503, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 50.400,00

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, detto anche valore venale, si è scelto il metodo della stima sintetico comparativa. A tal proposito, si è proceduto, per il bene oggetto della presente, ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili e a quello in esame nella zona di riferimento, tramite informazioni dirette di mercato, presso le agenzie immobiliari e tramite il web. Le agenzie di riferimento (Tecnorete, Frimm), hanno fornito al CTU informazioni sull'appetibilità del bene rispetto al mercato di riferimento e informazioni su prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona. Per beni simili il valore di mercato si attesta ad €/mq. 1.300,00.

Prendendo in esame i valori OMI riferiti alla zona in cui il bene si colloca (zona OMI E3), per il secondo semestre del 2024, il costo al metro quadro si attesta da un minimo di € 850,00 ad un massimo di € 1.200,00 per abitazioni di tipo economico (vedasi allegato n.13). Effettuando la media tra i valori di mercato e quelli indicati dall'OMI si ha che il valore al mq è pari ad € 1.116,67 che arrotondato è pari ad € 1200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palombara Sabina (RM) - strada vicinale dei Colli di San Nicola, località San Giovanni in Argentella, scala u,	42,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 50.400,00	100,00%	€ 50.400,00

piano T				
Valore di stima:				€ 50.400,00

Valore di stima: € 50.400,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 45.360,00

Dal valore di stima definito, volutamente il CTU non decurta eventuali costi occorrenti ai fini della definizione di una sanatoria in quanto, in data odierna l'intero edificio risulta difforme da quanto autorizzato, e tentare di ricercare un valore a sanatoria che consenta la futura trasferibilità del bene staggito, presuppone uno studio urbanistico a diversa scala che dovrebbe costituire incarico suppletivo al CTU.

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.

Zagarolo, li 09/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Papi Alessia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Allegato_1 (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Allegato_2 (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Allegato_3 rilievo CTU (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Allegato_4
- ✓ N° 1 Foto - Allegato_5 Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/09/2025)

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato_6 Licenza edilizia 1090/73 (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato_7 Variante in sanatoria n. 4243/75 (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato_8 Ce in sanatoria n. 4873/86 (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_9 Richiesta integr. doc. comune (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Allegato_10 CE n. 326/03 (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_11 Nulla osta idrogeologico (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_12 Certificazione sanabilità Comune (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato_13 Tabella OMI (Aggiornamento al 09/09/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palombara Sabina (RM) - strada vicinale dei Colli di San Nicola, località San Giovanni in Argentella, scala u, piano T
Il bene si colloca all'esterno del centro abitato, ove sono presenti abitazioni in villini con giardino circostante. In prossimità del bene staggito non vi sono parcheggi pubblici nè servizi di ordine generale, ma vi è nei pressi l'Abbazia di San Giovanni in Argentella, non particolarmente frequentata da turisti per la sua posizione scomoda e non segnalata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 157, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio secondo il PRG vigente approvato con DGR n.7424 del 15/12/1983 ricade all'interno della zona agricola E sottozona E1 (attività agricole). L'area in cui il bene si colloca è gravato da vincolo idrogeologico e archeologico.

Prezzo base d'asta: € 45.360,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 429/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.360,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palombara Sabina (RM) - strada vicinale dei Colli di San Nicola, località San Giovanni in Argentella, scala u, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 157, Sub. 503, Categoria A2	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Il bene staggito è costituito da due ambienti e un piccolo bagno. L'angolo cottura è un ambiente pressochè di forma quadrata e risulta senza finestre, l'unica fonte di luce indiretta e di ventilazione è data dalla porta di ingresso in ferro e vetro. Il Wc presenta una piccola finestrella prospiciente il corridoio esterno. Altro ambiente presente è la camera da letto dotata di finestra con veduta panoramica verso valle. Il bene oggetto della presente descrizione risulta completo di tutte le finiture (pavimenti, rivestimenti, impianti) e ha uno stato di conservazione normale. Si rileva una piccola macchia di infiltrazione di vecchia data in corrispondenza della camera da letto. L'accessibilità all'appartamento avviene tramite portone d'ingresso all'edificio costituito da più appartamenti, risulta non funzionante l'impianto citofonico e quello elettrico di illuminazione dell'androne e scale comuni ai subalterni (vedasi allegato n.5). Al CTU non è noto se vi è un condominio costituito in quanto non vi sono indicazioni di eventuali amministratori condominiali.		
Descrizione:	Il bene si colloca all'esterno del centro abitato, ove sono presenti abitazioni in villini con giardino circostante. In prossimità del bene staggito non vi sono parcheggi pubblici nè servizi di ordine generale, ma vi è nei pressi l'Abbazia di San Giovanni in Argentella, non particolarmente frequentata da turisti per la sua posizione scomoda e non segnalata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo

Iscritto a Roma 2 il 31/03/2006

Reg. gen. 19296 - Reg. part. 5714

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di SIENA NPL 2018 srl

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.000,00

Rogante: Notaio Privitera

Data: 24/03/2006

N° repertorio: 36400

N° raccolta: 21194

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**

Trascritto a Roma 2 il 09/10/2014

Reg. gen. 43788 - Reg. part. 28380

Quota: 1/1

A favore di SIENA MORTAGES 09-6 SRL

Contro

Formalità a carico della procedura

Note: derivante da verbale di pignoramento immobili del 30/07/2014, tribunale di Tivoli, rep. n. 3659