



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI
ASTE GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

412/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Siena NPL 2018 Srl

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:



ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:
Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:
Avv. Maria SPAGNOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

L'esecuzione immobiliare forzata riguarda la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti cespiti immobiliari:

1. Abitazione p. 4° int. 11 sita in Guidonia Montecelio, Via Lazio n. 7
2. Abitazione p. 4° int. 12 sita in Guidonia Montecelio, Via Lazio n. 7
3. Abitazione p. 1° int. 2 sc. B sita in Tivoli, Via N. Tiburtina n. 343.
4. Abitazione p. 3° int. 6 sc. B sita in Tivoli, Via N. Tiburtina n. 343.
5. Abitazione p. 3° int. 7 sc. B sita in Tivoli, Via N. Tiburtina n. 343.
6. Locale cantina p. S1° int. D sc. B sita in Tivoli, Via N. Tiburtina n. 343
7. Albergo/ristorante sito in Tivoli, Via P. D'Egina n. 10.
8. Abitazione p. S1° e T sita in Tivoli, Via Maria SS. Di Quintiliolo n. 1
9. Abitazione 1° sita in Tivoli, Via Maria SS. Di Quintiliolo n. 1

CRITICITÀ RILEVATE

Certificazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Cespiti n. 1 – 2

Mancata continuità delle trascrizioni: la relazione notarile non indica ulteriori provenienze anteriori al ventennio delle quote provenienti dalle denunce di successioni.

Mancata continuità delle trascrizioni: non risulta trascritta accettazione all'eredità di [redacted] deceduta in data [redacted] e di [redacted] [redacted] deceduto in data [redacted]

Cespiti n. 4 – 5 – 6 - 7

Mancata continuità delle trascrizioni: la relazione notarile non indica ulteriori provenienze anteriori al ventennio delle quote provenienti dalle denunce di successioni.

Mancata continuità delle trascrizioni: non risulta trascritta accettazione all'eredità di [redacted] deceduta in data [redacted]

Incongruità tra stato di possesso/pignoramento

Cespiti n. 6

L'immobile oggetto di pignoramento è identificato presso l'AdT al foglio 39 p.la 134 sub. 16 piano S1° int. D mentre, il locale cantina attualmente in possesso degli eredi del debitore, per geometria e consistenza, risulta corrispondere all'u.i.u.



identificata al foglio 39 p.lla 134 sub. 16 piano S1° int. E peraltro intestato a soggetti estranei alla procedura.

Conseguentemente, in attesa che il creditore procedente indichi il titolo ultraventennale, così da avere contezza dell'effettiva proprietà in capo al debitore, si ritiene al momento, escludere dalla perizia giudiziaria detto cespite.

Spese condominiali

Cespiti n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Alla data di stesura della perizia nessuno degli amministratori di condominio contattati anno fornito riscontro alla richiesta avanzata dal custode.

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

Copia atti notarili

Cespiti n. 3 – 8 – 9

Alla data di stesura della perizia si è ancora in attesa di rilascio copia degli atti notarili a favore del debitore richiesti all'Agenzia del Territorio di Roma.

Le perizie verranno integrate con gli atti notarili come verrà evasa la richiesta da parte dell'AdT di Roma.

Formazione Lotti

La formazione dei lotti tiene conto della commerciabilità dei singoli cespiti, eccezion fatta per la formazione del lotto n. 7 nel quale si è ritenuto unire l'unità principale con l'alloggio del custode, per non inficiare le caratteristiche architettoniche del fabbricato realizzato in epoca remota.

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****A**

Appartamento a GUIDONIA MONTECELIO, Via Lazio n°7, frazione Villalba di Guidonia, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento al piano 4° int. 11, in fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina camera, w.c. e ripostiglio, oltre balcone.

Identificazione catastale: foglio 29 particella 538 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana Lef, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 444,15 Euro, indirizzo catastale: Via Lazio n. 7, piano: 4° int 11, intestato a debitore, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1989

Confini: **N** vano scala condominiale, **S** Via N. Tiburtina, **E** int. 15, **O** int. 13

Consistenza commerciale:

78,00 m²

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

€. 59.600,00**LOTTO 2****A**

Appartamento a GUIDONIA MONTECELIO Via Lazio 7, frazione Villalba di Guidonia, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento sito al p. 4° int. 12, in fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, n. 2 camere, n. 2 w.c., oltre n. 2 balconi.

Identificazione catastale: foglio 29 particella 538 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana Lef, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Via Lazio n. 7, piano: 4° int. 12, intestato a debitore, derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1989

Confini: **N** p.lla 537, **S** Via N. Tiburtina, **E** Via Lazio, **O** vano scala condominiale

Consistenza commerciale:

113,00 m²

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

€. 87.900,00**LOTTO 3****A**

Appartamento a TIVOLI, Via Tiburtina 343, frazione Tivoli Terme, per la quota di 1/1 di pienaproprietà.

Appartamento al piano primo, int. 2 sc B, in fabbricato di maggior consistenza, composto da ingresso/disimpegno, sala d'aspetto, n. 2 camere e servizi.

Identificazione catastale: foglio 60 particella 13 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 778,56 Euro, indirizzo catastale: Via Tiburtina 263, piano: 1°, int. 2 sc. B, intestato a debitore, derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini: **N** via Tiburtina, **S** p.lla 19, **E** u.i.u. int 1, **O** verso via Pio IX

Consistenza commerciale:

90,00 m²

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

€. 84.800,00

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



LOTTO 4

A

Appartamento a TIVOLI, Via Tiburtina 343, frazione Tivoli Terme, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento piano 3° int. 6 scala B, in fabbricato di maggior consistenza, composto da soggiorno, disimpegno, cucina, n. 2 camere e n. 2 bagni oltre balconi.

Identificazione catastale: foglio 60 particella 13 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 1.038,08 Euro, indirizzo catastale: Via Tiburtina 263, piano: 3°, int. 6 sc. B, intestato a debitore, derivante da Variazione per aggiornamento planimetrico n. 899/1966 in atti dal 04/04/2019
Confini: **N** u.i.u. int. 7, **S** p.lla 19, **E** p.lla 82, **O** verso via Pio IX

Consistenza commerciale: **127,30 m²**

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

€. 145.400,00



LOTTO 5

A

Appartamento a TIVOLI, Via Tiburtina 343, frazione Tivoli Terme, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Appartamento piano 3° int. 7 scala B, in fabbricato di maggior consistenza, composto da soggiorno, cucina, camera, disimpegno, w.c. e balcone.

Identificazione catastale: foglio 60 particella 13 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 692,05 Euro, indirizzo catastale: Via Tiburtina 263, piano: 3°, int. 7 sc. B, intestato a debitore, derivante da impianto meccanografico
Confini: **N** u.i.u. int. 8, **S** u.i.u. int. 6, **E** vano scala condominiale, **O** verso via Pio IX

Consistenza commerciale: **79,60 m²**

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

€. 76.200,00



LOTTO 6

A

ALBERGO/RISTORANTE sito in Tivoli, Via Paolo D'Egina 10, frazione Tivoli Terme, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Albergo composto da reception e ristorante al piano S1°, servizi al piano terra e n. 10 camere con w.c. ai piani 1° e 2°, oltre locale servizi al piano 3°, balconi e corte esclusiva.

Identificazione catastale: foglio 60 p.lla 275 sub. 501 e p.lla 276 sub. 501 graffati (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 8.802,00 Euro, indirizzo catastale: Via P. D'Egina, 10, piano: S1°-T-1°-2°-3°, intestato a debitore, derivante da variazione per migliore rappresentazione grafica (n. 155894.1/2005)
Coerenze: **N** p.lla 51, **S** p.lla 38, **E** via P. D'Egina, **O** p.lla 274

Consistenza commerciale: **450,90 m²**

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

€. 544.600,00



LOTTO 7

A

Appartamento a TIVOLI, Via Maria SS. di Quintiliolo 1, per la quota di 1/1 di piena proprietà

Porzione di villa storica in appartamento costituito da intero piano terra composto da ingresso, salone e n. 4 camere, cucina, ripostiglio, n. 2 w.c. e balcone con annesse n. 3 camere e w.c. al piano S1°.

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° 000412/21



Identificazione catastale: foglio 57 particella 74 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: Strada della Montanara n. 1, piano: T-S1°, intestato a debitore, derivante da variazione per fraz, fusione e var.toponomastica prot. Y00023/98
Coerenze: **N** Via Maria Ss. Quintiliolo, **S** p.lla 75, **E** p.lla 78, **O** p.lla 73

A.1

Appartamento (alloggio del custode) composto da ingresso, n. 2 camera, cucina e w.c.

Identificazione catastale: foglio 57 particella 74 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA DELLA MONTANARA n. 1, piano: 1°, intestato a debitore, derivante da BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 67590.1/2012)
Coerenze: **N** Via Maria Ss. Quintiliolo, **S** p.lla 75, **E** p.lla 78, **O** p.lla 73

Consistenza commerciale:

294,90 m²

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

€. 167.300,00



data 09/01/2024

l'esperto stimatore
Ing. Marco Sabbatini



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

