

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1004/2023

G.E. Dott. Dott.ssa Miriam Iappelli

Creditore procedente

Debitore

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 15/10/2024 l'Architetto Carmelita Ciancitto designata Esperto stimatore con provvedimento emesso il 29.08.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Iappelli nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 1004/2023, congiuntamente al Custode incaricato DOU. GIOVANNI BERIONNE,

avendo fissato l'inizio delle operazioni peritali per la data odierna alle ore 10,30 ed avendo dato alle parti preavviso di accesso, giungeva sul luogo dell'appuntamento ove IL DEBITORE NON INTERVENIVA NON RENDENDO POSSIBILE l'accesso ai luoghi.

La sottoscritta procede ad una ricognizione del compendio pignorato consistente in  
-Villa in Roma VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 39 piano T-1 e annessa corte di pertinenza esclusiva F 101 Part graffate 420 sub 502 e 422 sub 504 cat A7 vani 7  
-Porzione immobiliare VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 43 piano S1 F 101 particelle graffate 420 sub 501 e 422 sub 503 cat A7 vani 5,5  
-Appartamento in Roma VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 43 piano T F 101 Part 422 sub 501 cat. A4 vani 3  
-Locale Garage VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 39 piano T F 101 Part 422 sub 502 cat. C6 mq 75 vani 3

ne. Costata CHE UNO DEGLI IMMOBILI E' LOCATO stato di uso e

manutenzione DA INFORMAZIONI ASSUNTE SUI LUOGHI E AL CIVICO 39  
RISULTA CORRISPONDENZA A NONE NON RITIRATA  
e si riporta alla redigenda consulenza tecnica d'ufficio per la sua descrizione analitica.

La scrivente provvede ad effettuare il rilievo dimensionale, tipologico, manutentivo e fotografico dell'immobile. Al riguardo segnala che l'appartamento risulta corrispondente alla pianta catastale depositata

SI PRECISA CHE LE RACCOMANDATE A R N  
SPEDITE IL 24/09/2024 PRESSO QU INDIZZI DI RESIDENZA DELLE  
II ESECUTATE NON RISULTANO RECAPITATE E SONO IN CORSO DI  
che RESTITUZIONE AL MITENTE

immobile pignorato  
le utenze risultano allacciate  
le seguenti pratiche amministrative sono state presentate presso

fornisce \_\_\_\_\_ i dati dell'Amministratore  
condominiale \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

consegna la seguente documentazione (atto di provenienza, libretto di caldaia,  
rapporto di controllo, certificazioni) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ ovvero si impegna ad inviarla  
successivamente.

La sottoscritta NON ESSENDO POSSIBILE ACCEDERE AI LUOGHI  
PROCEDE AD UNA RICOGNIZIONE DEGLI ESTERNI E  
acquisisce la documentazione fotografica dell'esterno dell'immobile e delle parti  
comuni \_\_\_\_\_

DUKE PORTE DI ACCESSO AGLI IMMOBILI E' STATO LASCIATO AVUTO  
CON I DECAPITI DEL CUSTO DE GIUDIZIARIO ED INVITO AD UN CONTATTO  
Alle ore 11,00 non avendo null'altro da dichiarare si chiude il presente verbale

Roma, 15/10 /2024

L'Esperto stimatore

Architetto Carmelita Ciancitto

Carmelita Ciancitto

LCS

Presenti

DOG. GIOVANNI BERIONNE

Giovanni Berionne

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1004/2023

G.E. Dott. Dott.ssa Miriam Iappelli

Creditore procedente

Debitore

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 05/11/2024 l'Architetto Carmelita Ciancitto designata Esperto stimatore con provvedimento emesso il 29.08.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Iappelli nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 1004/2023, congiuntamente al Custode incaricato Dott. Giovanni Berionne E AL PROPRIO COLEGA,

ARCH. FRANCESCO DE SANTIS,  
avendo fissato l'inizio delle operazioni peritali per la data odierna alle ore 10,00 ed avendo dato alle parti preavviso di accesso, giungeva sul luogo dell'appuntamento ove IL SIG. [REDACTED] PER L'IMMOBILE (1) E IL SIG. [REDACTED] PER L'IMMOBILE (2)

CONSENTO L'ACCESSO AI LUOGHI. PER GLI IMMOBILI (3) E (4) IL DEBITORE CHIEDE PER MOTIVI DI SALUTE (COVID) DI RINVIARE L'ACCESSO AD ALTRA DATA.

La sottoscritta procede ad una ricognizione del compendio pignorato consistente in

- ③ - Villa in Roma VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 39 piano T-1 e annessa corte di pertinenza esclusiva F 101 Part. graffate 420 sub 502 e 422 sub 504 cat A7 vani 7
- ② - Porzione immobiliare VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 43 piano S1 F 101 particelle graffate 420 sub 501 e 422 sub 503 cat A7 vani 5,5
- ① - Appartamento in Roma VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 43 piano T F 101 Part 422 sub 501 cat. A4 vani 3
- ④ - Locale Garage VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 39 piano T F 101 Part 422 sub 502 cat. C6 mq 75 vani 3

e si riporta alla redigenda consulenza tecnica d'ufficio per la sua descrizione analitica.

La scrivente provvede ad effettuare il rilievo dimensionale, tipologico, manutentivo e fotografico CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE (1) E SUCCESSIVAMENTE

CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE (2) - IL SIG. [REDACTED] DICHIARA

DI NON AVERE ACCESSO ALL'AREA SUL RETRO [TRAMITE] OLTRE

IL CANCELLO POSTO AL DI LA' DELLA PORTA FINESTRA DEL SALONE (IMMOBILE (2))

L'ESPERTO  
Al riguardo segnala che L'IMMOBILE (1) CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA

CATASTALE DEPOSITATA A DECISIONE DI UN BRIEF MATTO DI PARTE NEUTRALE

FUTURO - CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE (2) PER LO STESSO NON VI E'

CORRISPONDENZA ALLA Pianta catastale depositata IN RELAZIONE ALLA PRESENZA/ASSENZA

DI ALCUNE FINESTRE E ALTE DIFFERENZE ALTEZZE.

IL SIG. [REDACTED] CONDUTTORE DELL'IMMOBILE (1) IN VIRTU' DI CONTRATTO D'AFFITTO  
UTENZE DICHIARA CHE L'UTENZA DELLA LUCE E' INTESTATA A SUO NOME E  
IL GAS E' FORNITO DA BOMBOLA POSTA ALL'INTERNO DEL MANUFATTO IN  
MURATURA A LATO DELL'APPARTAMENTO. A FIANCO SI TROVA LA CALDAIA  
A SERVIZIO DELL'ABITAZIONE FUNZIONANTE IN MODO SODDISFACENTE.

CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE ②

SOCIO DELLA SOCIETA'

pratiche amministrative presentate presso

IL SIG.

CONDO

IN VIRTU' DI CONTRATTO DI AFFITTO CHE SI IMPEGNA A FORNIRE VIA MAIL DICHIARA CHE LE UTENZE SONO INTESTATE ALLA SOCIETA' PER QUANTO RIGUARDA LA LUCE, E' PRESENTE BOMBOLONE CPL PER IL GAS E

dati dell'Amministratore condominiale

tel

e-mail

IL CONTATORE DELL'ACQUA E' COMUNE CON L'IMMOBILE ① ED E' QUELLA DELL'ACQUEDOTTO PUBBLICO ED INTESTATO ALLA SOCIETA'.

IL SIG. ① NON DISPONE DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CALDAIA CHE SI IMPEGNA A FORNIRE SUCCESSIVAMENTE

documentazione (atto di provenienza, libretto di caldaia, rapporto di controllo, certificazioni

UNITAMENTE AL CONTRATTO DI AFFITTO. IL SIG. ① CI CONDUCE ALL'AREA SUL RETRO OVE SI TROVA LA CALDAIA A SERVIZIO DELL'IMMOBILE ②. [si impegna ad inviarla successivamente.] L'ACCESSO ALLA SCALA E' IMPEDITO DA RETE

La sottoscritta EFFETTUA ALCUNE MISURAZIONI A CAMPIONE

DEL GIARDINO CHE SI TROVA SUL FRONTE DELL'IMMOBILE ② E NE ACQUISISCE LA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'ESTERNO DELL'IMMOBILE E DELLE PARTI

comuni. LE SCALE PRESENTI NEL GIARDINO DAREBBERO ACCESSO AL GIARDINO SUPERIORE MA QUESTO E' IMPEDITO DAL MURETTO POSTO SUL FONDO.

Alle ore 12.35 non avendo null'altro da dichiarare si chiude il presente verbale.

Roma, 05/11/2024

L'Esperto stimatore

Architetto Carmelita Ciancillo

*Carmelita Ciancillo*

LCS

Presenti

SIG.

SIG.

ARCH. FRANCESCO DE SANTIS

*Francesco De Santis*

Dott.ssa Marisa Carone  
MEDICO CHIRURGO

Roma 04/11/14

Si certifica che la <sup>ne</sup> ~~\_\_\_\_\_~~

è affetta da ~~\_\_\_\_\_~~  
Influenza T. 39°C.

La causa è da ~~\_\_\_\_\_~~  
di ~~\_\_\_\_\_~~ (S) ~~\_\_\_\_\_~~ di  
N. ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ d.c.

STUDIO ROMA - ~~\_\_\_\_\_~~

CELL. ~~\_\_\_\_\_~~

E-MAIL ~~\_\_\_\_\_~~

109777 S/RM E  
Dott. CARONE MARISA

~~\_\_\_\_\_~~

TRIBUNALE DI ROMA IV SEZIONE CIVILE

Esecuzioni immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. n. 1004/2023

G.E. Dott. Dott.ssa Miriam Iappelli

Creditore procedente:

Debitore:

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 03/12/2024 l'Architetto Carmelita Ciancitto designata Esperto stimatore con provvedimento emesso il 29.08.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Miriam Iappelli nell'ambito della procedura esecutiva R.G.E. n. 1004/2023, congiuntamente al Custode incaricato Dott. Giovanni Berionne

avendo fissato l'inizio delle operazioni peritali per la data odierna alle ore 9,30 ed avendo dato alle parti preavviso di accesso, giungeva sul luogo dell'appuntamento ove l'accesso ai luoghi era consentito dalla sig.ra

La sottoscritta procede ad una ricognizione del compendio pignorato consistente in

- ① - Villa in Roma VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 39 piano T-I e annessa corte di pertinenza esclusiva F 101 Part graffate 420 sub 502 e 422 sub 504 cat A7 vani 7
  - Porzione immobiliare VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 43 piano S1 F 101 particelle graffate 420 sub 501 e 422 sub 503 cat A7 vani 5,5
  - Appartamento in Roma VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 43 piano T F 101 Part 422 sub 501 cat. A4 vani 3
  - ② - Locale Garage VIA DI VALLE DELLA MULETTA n. 39 piano T F101 Part 422 sub 502 cat. C6 mq 75 vani 3
- e si riporta alla redigenda consulenza tecnica d'ufficio per la sua descrizione analitica.

La scrivente provvede ad effettuare il rilievo dimensionale, tipologico, manutentivo e fotografico dell'immobile ① VILLA E ② GARAGE

L'IMMOBILE IDENTIFICATO CON RIF. ①

In relazione alla corrispondenza con la pianta catastale depositata segnala che

l'immobile presenta delle difformità. AL PIANO PRIMO E' PRESENTE UNO SPAZIO ACCESSIBILE MEDIANTE UNA PORTA POSTA DIETRO UNA LIBRERIA DELLA QUALE LA SIG. RA NON HA LE CHIAVI. LO STESSO VERBALE PERTANTO VISIATO NELL'AMBITO DI UN SUCCESSIVO SOPRALLUOGO DA CONCORDARSI

LA SIG. \_\_\_\_\_ dichiara che NEW IMMOBILE (RIF. ①) HA FISSATO LA  
residenza LA MADRE SIG. \_\_\_\_\_ CHE LE

utenze \_\_\_\_\_ risultano allacciate e intestate a NONNE DELLA MADRE  
NELL'AREA ESTERNA E' PRESENTE IL BOLLICIONE GPL HA LA CONDUZIONE  
DI COLLEGAMENTO CON L'ABITAZIONE E' DANNEGGIATA -  
IL RISCALDAMENTO E' ATTUATO A TERZO DEL CAMINO  
EDELM SPLIT LADDE PRESENTI

CON RIFERIMENTO ALLE \_\_\_\_\_

pratiche amministrative consistenti in LA SIG. RA \_\_\_\_\_ È A CONOSCENZA  
DELLA PRESENTAZIONE DEI CONDOMINI DEL QUAI PERÒ NON HA RITENUTO CHE  
ESTREMI DALLA O LA COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE

fornisce \_\_\_\_\_ i dati dell'Amministratore  
condominiale \_\_\_\_\_ tel \_\_\_\_\_ e-  
mail \_\_\_\_\_

VENIAMO CONDOTTI SUL PERÒ A VISIOMARE LA CALDAIA PER LA ACS E  
LA SIG. RA \_\_\_\_\_ DI CHIARA CHE LA CALDAIA NON È FUNZIONANTE

consegna la seguente documentazione (atto di provenienza, libretto di caldaia,  
rapporto di controllo, certificazioni)

CON RIFERIMENTO ALLA DOCUMENTAZIONE LA SIG. RA \_\_\_\_\_

SI RISERVA DI CONSEGNARLA SUCCESSIVAMENTE (ATTO DI ACCETTAZIONE BENEFICIO)  
si impegna ad inviarla successivamente.

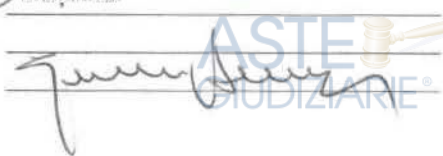
L'immobile \_\_\_\_\_ è dotato di \_\_\_\_\_ pertinenza A (LOCALI GARAGE (2)) COSTITUITO  
DA UN GRANDE AMBIENTE RETTANGOLARE POSTO ALLA DESTINA  
DEL CANCELLATO DI ACCESSO ALLA PROPRIETÀ

Alle ore 12.30 non avendo null'altro da dichiarare si chiude il presente verbale

Roma, 03/12/2024

L'Esperto stimatore

Architetto Carmelita Ciancetto

LCS  
Presenti

## VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2025, il giorno 1 del mese di aprile, alle ore 15,42

io sottoscritta architetto Carmelita Ciancillo, esperto stimatore nominato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Roma dott. Miriam Iappelli nella procedura esecutiva n. 1004/2023 R.G. Es. Imma. Tribunale di ROMA, promossa da [redacted] S.r.l. contro le signore:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted];

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted];

per la stima, tra gli altri, del seguente bene pignorato:

I. Villa in Roma, Via di Valle della Muletta n. 39, piano terra e primo, con annessa corte di pertinenza esclusiva, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 101, particelle graffate 420, sub. 502 e 422 sub 504, cat. A/7 di vani 7;

premesso che:

- unitamente al custode giudiziario, ho effettuato sopralluogo al compendio in data 3 dicembre 2024, alla presenza della signora [redacted] nella qualità di comproprietaria;

- in tale sede non è stato possibile accedere ad uno spazio al primo piano dell'immobile in quanto chiuso da porta blindata le cui chiavi erano in possesso della signora [redacted] (madre della signora [redacted]), assente per motivi di salute; pertanto la signora [redacted] si è riservata di recuperare le relative chiavi per consentire il sopralluogo in data da concordare;

- è stato dunque fissato il sopralluogo per la data odierna.

Ciò premesso io sottoscritta architetto Carmelita Ciancillo, assistita dall'ing. [redacted] e.f. [redacted] quale delegata del notaio Boris [redacted] come di più del 1° marzo 2025, mi sono recata in Roma, Via di Valle della Muletta per accedere all'immobile visionato durante il precedente sopralluogo.

È presente la signora [redacted] vuole la signora [redacted] che consentano

il sopralluogo. Vengono eseguiti alcuni metri e fotografati. Si dà atto all'assenza delle presenze del geometra [redacted] ai fini dell'istruimento di mappa dei fabbricati mancanti - la signora [redacted] dichiara di non essere proprietaria e di essere proprietaria e la signora [redacted] - Aut. le signore [redacted]

decisione di essere scattato  
l'erogazione del 50% del bene con beneficio  
di inventario - l'appartamento n. 4 è  
riscaldato per mezzo di Termocamino mentre  
il bombolone presente nell'area esterna attualmente  
serve soltanto all'unità immobiliare sottostante.  
Verbale chiuso alle ore 16,19.

In fede  
Lucretia Corallo Costo

Si dà atto della prosecuzione delle operazioni  
di rilievo dell'area esterna  
(Geom. [redacted])

In fede  
Lucretia Corallo Costo