

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 424/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	8
Premessa	8
Lotto 1.....	9
Descrizione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	11
Confini	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	14

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	14
Precisazioni.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	15
Patti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	15
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	17
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	18
Provenienze Ventennali	18



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	24
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	24
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	26
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	26
Lotto 2	28
Descrizione	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	29
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	30
Titolarità	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	30

Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	30
Confini	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	30
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	30
Consistenza	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	31
Cronistoria Dati Catastali.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	31
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	32
Dati Catastali	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	33
Precisazioni.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	33
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	34
Patti	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	34
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	34
Stato conservativo	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	35
Parti Comuni.....	35



Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	35
Servitù, censo, livello, usi civici	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	35
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	36
Stato di occupazione	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	36
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	37
Provenienze Ventennali	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	37
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	38
Formalità pregiudizievoli	40
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	40
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	42
Normativa urbanistica	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	43
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	43
Regolarità edilizia	43
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	44



Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T.....	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1.....	45
Bene N° 4 - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	45
Stima / Formazione lotti.....	46
Lotto 1	46
Lotto 2	49
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 424/2024 del R.G.E.	54
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 48.000,00	54
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 49.000,00	54



All'udienza del 13/02/2026, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.21002411579138, 12.401028871789089)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T (Coord. Geografiche: 42.21002411579138, 12.401028871789089)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1 (Coord. Geografiche: 42.21002411579138, 12.401028871789089)
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T (Coord. Geografiche: 42.21002411579138, 12.401028871789089)

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10 CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

L'immobile staggito fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di maggior consistenza, Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso posto auto(bene2), composto da soggiorno angolo cottura ,due camere da letto ,bagno terrazzo e balcone, al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti in tinta e soffitti in legno

SOPRALLUOGO

In data 27.03.2026 alle ore 11.30 è stato eseguito l'accesso presso gli immobili staggiti alla presenza dallo scrivente Esperto Estimatore , del Custode, e del debitore esecutato

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10 CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

Posto auto scoperto annesso al bene 1(abitazione)

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

L'appartamento confinante con :sub 17 int.8;sub 19 int. 10,sub 1 bene comune

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

l'immobile confina con posto auto sub 5 ,posto auto sub 7, sub 1 BNC

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,80 m	1
balcone e terrazzo	15,00 mq	15,00 mq	0,30	4,50 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				64,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto Auto	11,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2008 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1150 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1476 mq Reddito dominicale € 5,34 Reddito agrario € 3,81
Dal 30/09/2009 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1182 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1476
Dal 10/12/2009 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1182, Sub. 18 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 23/07/2013 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1182, Sub. 18 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.0 Superficie catastale 71 mq Rendita € 454,48 Piano 1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2008 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1150 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1476 mq Reddito dominicale € 5,34 Reddito agrario € 3,81
Dal 30/09/2009 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1182 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1476
Dal 10/12/2009 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1182, Sub. 18 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Rendita € 6,82 Piano T
Dal 23/07/2013 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1182, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 11 Superficie catastale 11 mq Rendita € 6,82

Piano T

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 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	18		A3	1	4.0	71 mq	454,48 €	1	

Corrispondenza catastale

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

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO 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	6		C6	1	11	11 mq	6,82 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

NULLA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

NULLA

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

COSI' COME RIPORTATO NEL TITOLO DI PROPRIETA' DELLE ESECUTATO si riportano di seguito i seguenti patti e condizioni : con verbale di assemblea dei condomini del complesso edilizio in oggetto, in data 29 luglio 2010, è stato convenuto, alla unanimità dei presenti e dei condomini, testualmente quanto segue: Dopo ampia discussione l'assemblea delibera all'unanimità ed accettato dagli attuali proprietari e dagli aventi causa futuri che il parcheggio lato alto confinato e chiuso con due cancelli è a servizio esclusivo degli appartamenti degli int.1, 3, 4 del piano terra e dell'interno 7 al primo piano. Gli interni 3, 4 e 7 parcheggiano le loro autovetture nell'area grande chiusa con un cancello mentre l'interno 1 parcheggia nel secondo ingresso. L'area di corte racchiusa tra questo secondo cancello ed il giardino privato dell'appartamento interno 1, comprensivo di cancello, muretto di chiusura e recinzione, restano ad uso esclusivo dell'appartamento interno 1. Pertanto rimane di uso esclusivo dello stesso e per ogni effetto compresi eventuali oneri di manutenzione. L'uso del citofono e del cancello automatico posti nell'area grande sono pertanto ad uso esclusivo di detti condomini e il loro onere di manutenzione è tra loro distribuito in base ai millesimi posseduti da ognuno. La manutenzione del secondo cancello, invece, resta a totale carico dell'interno 1. Il parcheggio lato basso è invece a servizio degli altri interni in forma comune. Analogamente all'altro parcheggio il citofono e il cancello automatico restano a uso esclusivo di detti interni i quali si accollano gli oneri di manutenzione in funzione dei millesimi detenuti da ciascuno.". La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara - e la parte acquirente ne prende atto ed accetta - che nell'articolo 4 (quattro) del regolamento di condominio sopra citato, è riportato testualmente quanto segue: "Insiste sulle corti di pertinenza degli appartamenti distinti con gli interni uno, due, tre, quattro, cinque e sei, lungo il muro di confine, una servitù di condotta delle tubazioni per l'adduzione del gas a tutti gli appartamenti del condominio e per lo scarico delle fogne condominiali [con precisazione che, con l'atto per Notaio Franco Formica di Roma in data 30 dicembre 2009, rep. n.28635/11480, in appresso megliocitato, è stata mantenuta una servitù di passaggio della tubatura del gas, esistente per destinazione del padre di famiglia, a favore della confinante proprietà **** Omissis **** - **** Omissis **** e a carico della proprietà della società venditrice, di cui al presente atto].L'installazione dei pannelli solari esistente sui tetti degli appartamenti del piano primo - per la produzione di acqua calda sanitaria - deve servire sia gli appartamenti al piano primo che gli appartamenti al piano terreno; pertanto ogni appartamento posto al piano terreno dovrà servirsi del pannello solare posto sul tetto del corrispondente appartamento al piano primo e avrà la possibilità di accedere ai pannelli solari, per ispezioni e manutenzione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

L'immobile fa parte di complesso residenziale di maggior consistenza risulta censiti come bene comuni sub 1
scala e area circostante il fabbricato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

L'immobile fa parte di complesso residenziale di maggior consistenza risulta censiti come bene comuni sub 1
scala e area circostante il fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

A carico dell'area comune (particella 1183 sub.1 e particella 1182 sub. 1), esistono le servitù:
- di passaggio della tubatura del gas [come sopra riportata] e dell'acqua a favore del fabbricato di proprietà
delle si-
gnore**** Omissis ****; - di mantenimento del fabbricato, di proprietà delle signore
a distanza inferiore a quella legale [servitù mantenuta a favore del
fondo
dominante per destinazione del padre di famiglia, con l'atto per Notaio Franco Formica di Roma in data 30
dicembre 2009,
sopra citato]; - di mantenimento di due finestre che attualmente si affacciano sull'area urbana medesima
[servitù mantenuta a favore del fondo dominante per destinazione del padre di famiglia, con l'atto per Notaio
Franco Formica di Roma in data 30 dicembre 2009, sopra citato]. A carico del fabbricato in oggetto e dell'area
urbana (distinta in Catasto al foglio 6 particella 1183); e a favore della confinante proprietà delle signore****
Omissis **** (distinta in Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 1183 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6);
esiste ogni necessaria servitù, in modo che sia mantenuta una striscia, della larghezza di un metro, atta a non

consentire il passaggio o la sosta dei proprietari del condominio servente, con apposite adeguate opere [servitù quest'ultima costituita, con atto per Notaio Franco Formica di Roma in data 30 dicembre 2009, sopra citato]". La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara inoltre e la parte acquirente ne prende atto ed accetta, che,

con l'atto di donazione per Notaio Benedetto Ferretti in data 11 novembre 1973, rep. n. 28984, in appresso citato - per

patto espressamente stabilito ed accettato da tutte le parti contraenti, al fine di consentire l'accesso pedonale e carrabile dalla strada Comunale dei Sorbi (attualmente viale della Resistenza), agli appezzamenti di terreno oggetto della stessa donazione, è stata dalle stesse parti donatarie - signori**** Omissis ****, sopra generalizzata; **** Omissis ****, e **** Omissis ****,

costituita reciproca servitù di passaggio e di transito a mezzo strada della larghezza costante di metri lineari cinque (ml.5), che percorre ed attraversa i fondi delle parti donatarie sul lato a confine con la proprietà **** Omissis **** (ora proprietà aventi causa di **** Omissis ****), (particella 861 già 482), prosegue a rettangolo a confine con **** Omissis **** (particelle 484 e 486) e prosegue a rettangolo ancora a confine con aventi causa di **** Omissis **** (particella 485) fino a toccare la particella catastale allora n. 139 (nella quale è ricompreso il terreno, particella 1150) donata a **** Omissis ****;

come anche meglio risulta, in colorazione marrone, dalla planimetria allegata, sotto la lettera "A", al citato atto di

donazione per Notaio Ferretti

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T**

Come riportati per il bene 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1**

Esposizione EST-OVEST

Altezza interna utile: 2.80-2,90 ml

Fondazioni NON RILEVABILE

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna in ceramica, Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno ,con persiane in legno ,porte tamburate, portone d'ingresso blindato

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia e stufa a pellet , non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T**

Posto auto scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1999 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA	30/04/1999	18603	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	07/05/1999		9593
		Registrazione			
Dal 06/02/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA	06/02/2008	26955	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	03/03/2008	7326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2013 al 04/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CRIACO	23/07/2013	462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	06/08/2013		24474
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La sorella ha acquistato dalla signora il lotto di terreno identificato con la p.lla 1150 attualmente p.lla 1182 su cui ha realizzato l'immobile staggito

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10 CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 30/04/1999 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA	30/04/1999	18603	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	07/05/1999		9593
		Registrazione			
Dal 06/02/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA	06/02/2008	26955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 23/07/2013 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	03/03/2008	7326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CRIACO	23/07/2013	462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	06/08/2013		24474
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La soc _____ ha acquistato dalla sig.re _____ il lotto di terreno identificato con la p.lla 1150 attualmente p.lla 1182 su cui ha realizzato l'immobile staggito

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 04/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a ROMA 2 il 15/10/2010
Reg. gen. 61326 - Reg. part. 130072
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: FORMICA FRANCO
Data: 09/10/2008
N° repertorio: 27557
N° raccolta: 10738
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 30/06/2016
Reg. gen. 31207 - Reg. part. 5154
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.350.000,00
Rogante: PENSATO MASSIMILIANO
Data: 29/06/2016

N° repertorio: 5861

N° raccolta: 4547

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 2 il 15/12/2017

Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 143.345,58

- **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 **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 797.414,88

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 29/09/2017

N° repertorio: 62736

Note: Annotazione n. 1047 del 15/02/2018 PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE ATTO

GIUDIZIARIO Data 09/02/2018 Numero di repertorio 1/18 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA

Codice fiscale 802 553 70589 Sede ROMA (RM)

- **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

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 433.773,09

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 2 il 14/05/2010

Reg. gen. 30641 - Reg. part. 5876

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 2 il 05/06/2013

Reg. gen. 23447 - Reg. part. 3588

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 04/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a ROMA 2 il 15/10/2010
Reg. gen. 61326 - Reg. part. 130072
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: FORMICA FRANCO
Data: 09/10/2008
N° repertorio: 27557
N° raccolta: 10738
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 30/06/2016
Reg. gen. 31207 - Reg. part. 5154
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.350.000,00
Rogante: PENSATO MASSIMILIANO
Data: 29/06/2016
N° repertorio: 5861
N° raccolta: 4547
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 15/12/2017
Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 143.345,58
- **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 **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 797.414,88

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 29/09/2017

N° repertorio: 62736

Note: Annotazione n. 1047 del 15/02/2018 PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE ATTO

GIUDIZIARIO Data 09/02/2018 Numero di repertorio 1/18 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA

Codice fiscale 802 553 70589 Sede ROMA (RM)

- **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

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 433.773,09

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 2 il 14/05/2010

Reg. gen. 30641 - Reg. part. 5876

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **RAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 2 il 05/06/2013

Reg. gen. 23447 - Reg. part. 3588

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

L'immobile ricade in zona B DI PRG -Vincolo paesaggistico ex Dlgs 42/2004

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con permesso di costruire n. 13/2008, prot. n. 1965, in data 1° aprile 2008. (Titoli edilizi riportati nell'atto di provenienza dell'esecutato)

Il sottoscritto in data 16.02.2026 e successivamente in data 30.03.2026 con prot. 2433 ho richiesto la documentazione relativa ai titoli edilizi del fabbricato.

In data 15.04.2026 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Mazzano al fine di eseguire l'accesso agli atti senza esito in quanto nel fascicolo non erano presenti i titoli edilizi, a tal fine è stata rilasciato una dichiarazione con prot.3024(Allegato7) nella quale il Comune di Mazzano Romano Ufficio tecnico ha dichiarato l'irreperibilità dei titoli edilizi, nel fascicolo sono presenti solo le planimetrie catastali degli immobili assunte al protocollo 1597 del 10.03.2010. Pertanto non è possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile. Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale depositata.

Lo stato legittimo potrà essere ricostruito ai sensi dell'art.9 bis DPR 380/01 previa approvazione dell'ufficio tecnico del Comune di Mazzano Romano

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.

Non è stato possibile accertare l'autorizzazione ed il relativo allaccio alla pubblica fognatura , non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale depositata

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con permesso di costruire n. 13/2008, prot. n. 1965, in data 1° aprile 2008. (Titoli edilizi riportati nell'atto di provenienza dell'esecutato)

Il sottoscritto in data 16.02.2026 e successivamente in data 30.03.2026 con prot. 2433 ho richiesto la

documentazione relativa ai titoli edilizi del fabbricato.

In data 15.04.2026 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Mazzano al fine di eseguire l'accesso agli atti senza esito in quanto nel fascicolo non erano presenti i titoli edilizi , a tal fine è stata rilasciato una dichiarazione con prot.3024(Allegato7)nella quale il Comune di Mazzano Ufficio tecnico ha dichiarato l'irreperibilità dei titoli edilzi , nel fascicolo sono presenti solo le planimetrie catastali degli immobili assunte al protocollo 1597 del 10.03.2010.

Pertanto non è possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile.

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale depositata.

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.

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale depositata

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 9, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.440,00

Le spese condominiale sono state fornite dall'esecutato

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO G, PIANO T



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Sono ricomprese nel bene 1



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10 CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

L'immobile staggito fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di maggior consistenza, Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso posto auto(bene4), composto da soggiorno angolo cottura ,due camere da letto ,bagno, due terrazzi, al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti in tinta e soffitti in legno

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10 CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

Posto auto scoperto annesso al bene 3(abitazione)

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10 CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

L'appartamento confinante con:sub 20 int.11;sub 18 int.9,sub 1 bene comune

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,80 m	1
Terrazzi	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				66,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto Auto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2008 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1150 Qualità Seminativo CL3 Superficie (ha are ca) 1476 mq Reddito dominicale € 5,34

		Reddito agrario € 3,81
Dal 30/09/2009 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1182 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1476
Dal 10/12/2009 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1182, Sub. 19 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 454,48 Piano 1
Dal 23/07/2013 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1182, Sub. 19 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4.0 Superficie catastale 69 mq Rendita € 454,48 Piano 1

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/2008 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1150 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 1476 mq Reddito dominicale € 5,34 Reddito agrario € 3,81
Dal 30/09/2009 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 1182 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1476
Dal 10/12/2009 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1182, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Rendita € 6,20 Piano T
Dal 23/07/2013 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 1182, Sub. 25 Categoria C6 Cl.1, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 6,20 Piano T

**** Omissis ****

**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 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	19		A3	1	4.0	69 mq	454,48 €	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO 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	25		C6	1	10	10 mq	6,2 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

NULLA

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

COSI' COME RIPORTATO NEL TITOLO DI PROPRIETA' DELLE ESECUTATO si riportano di seguito i seguenti patti e condizioni : con verbale di assemblea dei condomini del complesso edilizio in oggetto, in data 29 luglio 2010, è stato convenuto, alla unanimità dei presenti e dei condomini, testualmente quanto segue: Dopo ampia discussione l'assemblea delibera all'unanimità ed accettato dagli attuali proprietari e dagli aventi causa futuri che il parcheggio lato alto confinato e chiuso con due cancelli è a servizio esclusivo degli appartamenti degli int.1, 3, 4 del piano terra e dell'interno 7 al primo piano. Gli interni 3, 4 e 7 parcheggiano le loro autovetture nell'area grande chiusa con un cancello mentre l'interno 1 parcheggia nel secondo ingresso. L'area di corte racchiusa tra questo secondo cancello ed il giardino privato dell'appartamento interno 1, comprensivo di cancello, muretto di chiusura e recinzione, restano ad uso esclusivo dell'appartamento interno 1. Pertanto rimane di uso esclusivo dello stesso e per ogni effetto compresi eventuali oneri di manutenzione. L'uso del citofono e del cancello automatico posti nell'area grande sono pertanto ad uso esclusivo di detti condomini e il loro onere di manutenzione è tra loro distribuito in base ai millesimi posseduti da ognuno. La manutenzione del secondo cancello, invece, resta a totale carico dell'interno 1. Il parcheggio lato basso è invece a servizio degli altri interni in forma comune. Analogamente all'altro parcheggio il citofono e il cancello automatico restano a uso esclusivo di detti interni i quali si accollano gli oneri di manutenzione in funzione dei millesimi detenuti da ciascuno." La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara - e la parte acquirente ne prende atto ed accetta - che nell'articolo 4 (quattro) del regolamento di condominio sopra citato, è riportato testualmente quanto segue: "Insiste sulle corti di pertinenza degli appartamenti distinti con gli interni uno, due, tre, quattro, cinque e sei, lungo il muro di confine, una servitù di condotta delle tubazioni per l'adduzione del gas a tutti gli appartamenti del condominio e per lo scarico delle fogne condominiali [con precisazione che, con l'atto per Notaio Franco Formica di Roma in data 30 dicembre 2009, rep. n.28635/11480, in appresso meglio citato, è stata mantenuta una servitù di passaggio della tubatura del gas, esistente per destinazione del padre di famiglia, a favore della confinante proprietà **** Omissis **** - **** Omissis **** e a carico della proprietà della società venditrice, di cui al presente atto]. L'installazione dei pannelli solari esistente sui tetti degli appartamenti del piano primo - per la produzione di acqua calda sanitaria - deve servire sia gli appartamenti al piano primo che gli appartamenti al piano terreno; pertanto ogni appartamento posto al piano terreno dovrà servirsi del pannello solare posto sul tetto del corrispondente appartamento al piano primo e avrà la possibilità di accedere ai pannelli solari, per ispezioni e manutenzione.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

Si rimanda ai Patti del bene 1

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

L'immobile fa parte di complesso residenziale di maggior consistenza risulta censiti come bene comuni sub 1 scala e area circostante il fabbricato

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

L'immobile fa parte di complesso residenziale di maggior consistenza risulta censiti come bene comuni sub 1 scala e area circostante il fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

A carico dell'area comune (particella 1183 sub.1 e particella 1182 sub. 1), esistono le servitù:

- di passaggio della tubatura del gas [come sopra riportata] e dell'acqua a favore del fabbricato di proprietà delle si-

gnore**** Omissis ****; - di mantenimento del fabbricato, di proprietà delle signore

**** Omissis ****, a distanza inferiore a quella legale [servitù mantenuta a favore del fondo dominante per destinazione del padre di famiglia, con l'atto per Notaio Franco Formica di Roma in data 30 dicembre 2009,

sopra citato]; - di mantenimento di due finestre che attualmente si affacciano sull'area urbana medesima [servitù mantenuta a favore del fondo dominante per destinazione del padre di famiglia, con l'atto per Notaio Franco Formica di Roma in data 30 dicembre 2009, sopra citato]. A carico del fabbricato in oggetto e dell'area urbana (distinta in Catasto al foglio 6 particella 1183); e a favore della confinante proprietà delle signore**** Omissis **** (distinta in Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 1183 subalterni 2, 3, 4, 5 e 6);

esiste ogni necessaria servitù, in modo che sia mantenuta una striscia, della larghezza di un metro, atta a non consentire il passaggio o la sosta dei proprietari del condominio servente, con apposite adeguate opere [servitù quest'ultima costituita, con atto per Notaio Franco Formica di Roma in data 30 dicembre 2009, sopra citato].

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara inoltre e la parte acquirente ne prende atto ed accetta, che,

con l'atto di donazione per Notaio Benedetto Ferretti in data 11 novembre 1973, rep. n. 28984, in appresso citato - per patto espressamente stabilito ed accettato da tutte le parti contraenti, al fine di consentire l'accesso pedonale e carrabile dalla strada Comunale dei Sorbi (attualmente viale della Resistenza), agli appezzamenti di terreno oggetto della stessa donazione, è stata dalle stesse parti donatarie - signori**** Omissis ****, sopra generalizzata; **** Omissis ****, nato a e **** Omissis ****,

- costituita reciproca servitù di passaggio e di transito a mezzo strada della larghezza costante di metri lineari cinque (ml.5), che percorre ed attraversa i fondi delle parti donatarie sul lato a confine con la proprietà **** Omissis **** (ora proprietà aventi causa di **** Omissis ****), (particella 861 già 482), prosegue a rettangolo a confine con **** Omissis **** (particelle 484 e 486) e prosegue a rettangolo ancora a confine con aventi causa di **** Omissis **** (particella 485) fino a toccare la particella catastale allora n. 139 (nella quale è ricompreso il terreno, particella 1150) donata a **** Omissis ****; come anche meglio risulta, in colorazione marrone, dalla planimetria allegata, sotto la lettera "A", al citato atto di donazione per Notaio Ferretti

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T**

Come riportati al bene 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1**

Esposizione EST-OVEST

Altezza interna utile: Variabile ml 2.80-4.00 ml

Fondazioni NON RILEVABILE

Str. verticali: Cemento armato e muratura

Solai: latero cemento

Copertura: a tetto

Pareti esterne : rifinite ad intonaco

Pareti interne : muratura di mattoni laterizio rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna in ceramica, Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno ,con persiane in legno ,porte tamburate, portone d'ingresso blindato

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia , impianto termico a gas con caldaia e stufa a pellet , non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T**

Posto auto scoperto

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1999 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA	30/04/1999	18603	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	07/05/1999		9593
		Registrazione			
Dal 06/02/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FORMICA	06/02/2008	26955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA	03/03/2008	7326	

		2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/07/2013 al 04/05/2026	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CRIACO	23/07/2013	462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	06/08/2013		24474
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La soc ha acquistato dalla sig.re Nella Marianata il lotto di terreno identificato con la p.lla 1150 attualmente p.lla 1182 su cui ha realizzato l'immobile staggito

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10 CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 30/04/1999 al 06/02/2008	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		FORMICA	30/04/1999	18603

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	07/05/1999		9593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 06/02/2008 al 23/07/2013	**** Omissis ****	FORMICA	06/02/2008	26955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	03/03/2008	7326	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita			
Dal 23/07/2013 al 04/05/2026	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CRIACO	23/07/2013	462	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	06/08/2013		24474
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La soc. **EDIL TREIA S.R.L.** ha acquistato dalla sig.re **RIDOLFI Cherubina Paola IZZI** Nella Marianata il lotto di terreno identificato con la p.lla 1150 attualmente p.lla 1182 su cui ha realizzato l'immobile staggito

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10 CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 04/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a ROMA 2 il 15/10/2010
Reg. gen. 61326 - Reg. part. 130072
Quota: 1/1
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: FORMICA FRANCO
Data: 09/10/2008
N° repertorio: 27557
N° raccolta: 10738
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 2 il 30/06/2016
Reg. gen. 31207 - Reg. part. 5154
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.350.000,00
Rogante: PENSATO MASSIMILIANO
Data: 29/06/2016
N° repertorio: 5861
N° raccolta: 4547
- **IPOTECA GUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 2 il 15/12/2017
Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391

Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 143.345,58

- **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 **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 797.414,88

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 29/09/2017

N° repertorio: 62736

Note: Annotazione n. 1047 del 15/02/2018 PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE ATTO
GIUDIZIARIO Data 09/02/2018 Numero di repertorio 1/18 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA
Codice fiscale 802 553 70589 Sede ROMA (RM)

- **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

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 433.773,09

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 2 il 14/05/2010

Reg. gen. 30641 - Reg. part. 5876

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 2 il 05/06/2013

Reg. gen. 23447 - Reg. part. 3588

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 04/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Iscritto a ROMA 2 il 15/10/2010

Reg. gen. 61326 - Reg. part. 130072

Quota: 1/1

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: FORMICA FRANCO

Data: 09/10/2008

N° repertorio: 27557

N° raccolta: 10738

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA 2 il 30/06/2016

Reg. gen. 31207 - Reg. part. 5154

Quota: 1/1

Importo: € 270.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.350.000,00

Rogante: PENSATO MASSIMILIANO

Data: 29/06/2016

N° repertorio: 5861

N° raccolta: 4547

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a ROMA 2 il 15/12/2017

Reg. gen. 58764 - Reg. part. 10391

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 143.345,58

- **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 **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 797.414,88

Rogante: TRIBUNALE DI ROMA

Data: 29/09/2017

N° repertorio: 62736

Note: Annotazione n. 1047 del 15/02/2018 PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE ATTO GIUDIZIARIO Data 09/02/2018 Numero di repertorio 1/18 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA Codice fiscale 802 553 70589 Sede ROMA (RM)

- **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

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 433.773,09

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 2 il 14/05/2010

Reg. gen. 30641 - Reg. part. 5876

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **RAZIONAMENTO IN QUOTA**

Iscritto a ROMA 2 il 05/06/2013

Reg. gen. 23447 - Reg. part. 3588

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1

L'immobile ricade in zona B DI PRG -Vincolo paesaggistico ex Dlg 42/2004

BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) -VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T

L'immobile ricade in zona B DI PRG -Vincolo paesaggistico ex Dlg 42/2004

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con permesso di costruire n. 13/2008, prot. n. 1965, in data 1° aprile 2008. (Titoli edilizi riportati nell'atto di provenienza dell'esecutato)

Il sottoscritto in data 16.02.2026 e successivamente in data 30.03.2026 con prot. 2433 ho richiesto la documentazione relativa ai titoli edilizi del fabbricato.

In data 15.04.2026 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Mazzano al fine di eseguire l'accesso agli atti senza esito in quanto nel fascicolo non erano presenti i titoli edilizi , a tal fine è stata rilasciatoa una dichiarazione con prot.3024(Allegato7)nella quale il Comune di Mazzano Romano Ufficio tecnico ha dichiarato l'irreperibilità dei titoli edilizi, nel fascicolo sono presenti solo le planimetrie catastali degli immobili assunte al protocollo 1597 del 10.03.2010. Pertanto non è possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile. Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale depositata.

Lo stato legittimo potrà essere ricostruito ai sensi dell'art.9 bis DPR 380/01 previa approvazione dell'ufficio tecnico del Comune di Mazzano Romano

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.

Non è stato possibile accertare l'autorizzazione ed il relativo allaccio alla pubblica fognatura , non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale depositata

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con permesso di costruire n. 13/2008, prot. n. 1965, in data 1° aprile 2008. (Titoli edilizi riportati nell'atto di provenienza dell'esecutato)

Il sottoscritto in data 16.02.2026 e successivamente in data 30.03.2026 con prot. 2433 ho richiesto la documentazione relativa ai titoli edilizi del fabbricato.

In data 15.04.2026 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Mazzano al fine di eseguire l'accesso agli atti senza esito in quanto nel fascicolo non erano presenti i titoli edilizi , a tal fine è stata rilasciatoa una dichiarazione con prot.3024(Allegato7)nella quale il Comune di Mazzano Ufficio tecnico ha dichiarato l'irreperibilità dei titoli edilizi , nel fascicolo sono presenti solo le planimetrie catastali degli immobili assunte al protocollo 1597 del 10.03.2010.

Pertanto non è possibile accertare la conformità edilizia dell'immobile.
Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale depositata.

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.

Lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale depositata

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO N° 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO 10, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 720,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.440,00

Le spese condominiale sono state fornite dall'esecutato

**BENE N° 4 - POSTO AUTO UBICATO A MAZZANO ROMANO (RM) - VIA CAPOMANDRIO 10
CATASTALMENTE VIALE DELLA RESISTENZA SNC , EDIFICIO UNICO , INTERNO E, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono ricomprese nel bene 1

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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1

L'immobile staggito fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di maggior consistenza, Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso posto auto(bene2), composto da soggiorno angolo cottura ,due camere da letto ,bagno terrazzo e balcone, al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti in tinta e soffitti in legno SOPRALLUOGO In data 27.03.2026 alle ore 11.30 è stato eseguito l'accesso presso gli immobili staggiti alla presenza dallo scrivente Esperto Estimatore , del Custode, e del debitore esecutato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 18, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 51.600,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MAZZANO ROMANO (E924)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

ABITAZIONI TIPO CIVILE OMI € 750,00-1050,00

Agenzie immobiliari €800.00-€1100,00

Borsino immobiliare €700,00-€900.00

Parametro utilizzato €800,00

POSTO AUTO

OMI € 250,00-450,00

Agenzie immobiliari €200.00-€ 300,00

Borsino immobiliare € 150,00-€200.00

Parametro utilizzato €200.00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: CERTIFICAZIONE ART 9 BIS dpr 380/01 € 1000.00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T
Posto auto scoperto annesso al bene 1(abitazione)
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 1182, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.300,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MAZZANO ROMANO (E924)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

ABITAZIONI TIPO CIVILE OMI € 750,00-1050,00

Agenzie immobiliari €800.00-€1100,00

Borsino immobiliare €700,00-€900.00

Parametro utilizzato €800,00

POSTO AUTO

OMI € 250,00-450,00

Agenzie immobiliari €200.00-€ 300,00

Borsino immobiliare € 150,00-€200.00

Parametro utilizzato €300.00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: CERTIFICAZIONE ART 9 BIS dpr 380/01 € 1000.00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1	64,50 mq	800,00 €/mq	€ 51.600,00	100,00%	€ 51.600,00

Bene N° 2 - Posto auto Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T	11,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00%	€ 3.300,00
Valore di stima:					€ 54.900,00

Valore di stima: € 54.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 48.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MAZZANO ROMANO (E924)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

ABITAZIONI TIPO CIVILE OMI € 750,00-1050,00

Agenzie immobiliari €800.00-€1100,00

Borsino immobiliare €700,00-€900.00

Parametro utilizzato €800,00

POSTO AUTO

OMI € 250,00-450,00

Agenzie immobiliari €200.00-€ 300,00

Borsino immobiliare € 150,00-€200.00

Parametro utilizzato €300.00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1
L'immobile staggito fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di maggior consistenza, Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso posto auto(bene4), composto da soggiorno angolo cottura ,due camere da letto ,bagno, due terrazzi, al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti in tinta e soffitti in legno

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 19, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 53.040,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MAZZANO ROMANO (E924)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

ABITAZIONI TIPO CIVILE OMI € 750,00-1050,00

Agenzie immobiliari €800,00-€1100,00

Borsino immobiliare €700,00-€900,00

Parametro utilizzato €800,00

POSTO AUTO

OMI € 250,00-450,00

Agenzie immobiliari €200,00-€ 300,00

Borsino immobiliare € 150,00-€200,00

Parametro utilizzato €200,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: CERTIFICAZIONE ART 9 BIS dpr 380/01 € 1000.00

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T
Posto auto scoperto annesso al bene 3(abitazione)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore

immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato .

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MAZZANO ROMANO (E924)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

ABITAZIONI TIPO CIVILE OMI € 750,00-1050,00

Agenzie immobiliari €800.00-€1100,00

Borsino immobiliare €700,00-€900.00

Parametro utilizzato €800,00

POSTO AUTO

OMI € 250,00-450,00

Agenzie immobiliari €200.00-€ 300,00

Borsino immobiliare € 150,00-€200.00

Parametro utilizzato €300.00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: CERTIFICAZIONE ART 9 BIS dpr 380/01 € 1000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastralmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1	66,30 mq	800,00 €/mq	€ 53.040,00	100,00%	€ 53.040,00
Bene N° 4 - Posto auto Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastralmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T	10,00 mq	300,00 €/mq	€ 3.000,00	100,00%	€ 3.000,00
Valore di stima:					€ 56.040,00

Valore di stima: € 56.040,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 49.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato. Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: MAZZANO ROMANO (E924)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

ABITAZIONI TIPO CIVILE OMI € 750,00-1050,00

Agenzie immobiliari €800,00-€1100,00

Borsino immobiliare €700,00-€900,00

Parametro utilizzato €800,00

POSTO AUTO

OMI € 250,00-450,00

Agenzie immobiliari €200,00-€ 300,00

Borsino immobiliare € 150,00-€200,00

Parametro utilizzato €200,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA: CERTIFICAZIONE ART 9 BIS dpr 380/01 € 1000,00

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.

Guidonia Montecelio, li 12/05/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Titolo di proprietà esecutato
- ✓ N° 3 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni
- ✓ N° 4 Altri allegati - Trascrizioni nel ventennio
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale lotto 1- lotto 2
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ortofoto satellitare
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato irreperibilità Ufficio tecnico
- ✓ N° 8 Altri allegati - Reportage fotografico
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia Versione Privacy
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ricevute Consegna CTU alle parti



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1
L'immobile staggito fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di maggior consistenza, Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso posto auto(bene2), composto da soggiorno angolo cottura ,due camere da letto ,bagno terrazzo e balcone, al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti in tinta e soffitti in legno SOPRALLUOGO In data 27.03.2026 alle ore 11.30 è stato eseguito l'accesso presso gli immobili staggiti alla presenza dallo scrivente Esperto Estimatore , del Custode, e del debitore esecutato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 18, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B DI PRG -Vincolo paesaggistico ex Dlg 42/2004
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T
Posto auto scoperto annesso al bene 1(abitazione)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B DI PRG -Vincolo paesaggistico ex Dlg 42/2004

Prezzo base d'asta: € 48.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1
L'immobile staggito fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di maggior consistenza, Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso posto auto(bene4), composto da soggiorno angolo cottura ,due camere da letto ,bagno, due terrazzi, al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti in tinta e soffitti in legno
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B DI PRG -Vincolo paesaggistico ex Dlg 42/2004
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T
Posto auto scoperto annesso al bene 3(abitazione)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 25, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B DI PRG -Vincolo paesaggistico ex Dlg 42/2004

Prezzo base d'asta: € 49.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 424/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 9, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 18, Categoria A3	Superficie	64,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria		
Descrizione:	L'immobile staggito fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di maggior consistenza, Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso posto auto(bene2), composto da soggiorno angolo cottura ,due camere da letto ,bagno terrazzo e balcone, al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica , infissi in legno , pareti in tinta e soffitti in legno SOPRALLUOGO In data 27.03.2026 alle ore 11.30 è stato eseguito l'accesso presso gli immobili staggiti alla presenza dallo scrivente Esperto Estimatore , del Custode, e del debitore esecutato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno G, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	11,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	Posto auto scoperto annesso al bene 1(abitazione)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Mazzano Romano (RM) - via Capomandrio n° 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno 10, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 19, Categoria A3	Superficie	66,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione, ma necessita di lavori di manutenzione ordinaria		
Descrizione:	L'immobile staggito fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale di maggior consistenza, Trattasi di appartamento posto al piano primo con annesso posto auto(bene4), composto da soggiorno angolo cottura ,due camere da letto ,bagno, due terrazzi, al momento dell'accesso si trovava in sufficienti condizioni, con pavimenti e rivestimenti in ceramica , Infissi in legno , pareti in tinta e soffitti in legno		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 4 - Posto auto			
Ubicazione:	Mazzano Romano (RM) - Via Capomandrio 10 catastalmente Viale della Resistenza snc , edificio UNICO , interno E, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 1182, Sub. 25, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in un sufficiente stato di conservazione		
Descrizione:	Posto auto scoperto annesso al bene 3(abitazione)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		