

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2025 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 198.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	22

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Sciarra Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 069637226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessa corte pertinenziale, a piano terra e Cantina al piano seminterrato, ubicato a Ciampino (RM) - Via Pasquale Edo n° 10, interno 1.

Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato bifamiliare sito nel comune di Ciampino (RM), in un'area a forte espansione residenziale a poche centinaia di metri dal centro, e precisamente:

Appartamento distinto con l'interno 1, posto a piano terra con accesso su corte esclusiva da Via Pasquale Edo n° 10, composto da : ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno due bagni, due camere da letto; oltre ad una cantina al piano seminterrato da cui si accede tramite scala esterna situata sulla corte esclusiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con annessa corte pertinenziale, a Piano terra con annessa Cantina al piano seminterrato, ubicato a Ciampino (RM) - Via Pasquale Edo n° 10, interno 1.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica della IVG di Roma S.r.l risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è di proprietà degli Esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** come da Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 27/04/2007 repertorio 148572 raccolta 9474 (vedasi all. 02), trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 04/05/2007 ai numeri 36332 di registro generale e 17573 di registro particolare.

Nell'Atto di compravendita sopra citato sia l'esecutato **** Omissis ****, e sia l'Esecutata **** Omissis **** dichiaravano di essere stato civile libero.

CONFINI

L'unità immobiliare pignorata nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina con Via Pasquale Edo, proprietà foglio 7 particella 484, proprietà foglio 7 particelle 428 sub 502 e 428 sub 503, salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,48 mq	88,16 mq	1	88,16 mq	3,00 m	Terra
Cortile	67,24 mq	70,60 mq	0,18	12,71 mq	0,00 m	Terra
Cantina	34,06 mq	48,07 mq	0,20	9,61 mq	2,30 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				110,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,48 mq		

L'appartamento pignorato, risulta composto da ingresso/disimpegno (mq. 7,90 circa), cucina (mq. 9,18 circa) soggiorno (mq. 15, 37 circa), Bagno 1 (mq. 5,83 circa), bagno 2 (mq. 5,10 circa), Camera da letto 1 (mq. 13,70 circa), Camera da letto 2 (mq. 12,40 circa) e così per un totale di Superficie Utile Interna (S.U.) di mq. 69,48 ed una Superficie Lorda di mq. 88,16 circa, oltre una corte esclusiva da cui si accede da Via Pasquale Edo di una Superficie Netta di mq.67,24 e per una Superficie Lorda di mq.70,60 circa.

E annessa all'abitazione una cantina al piano seminterrato da cui si accede tramite una scala esterna posta sulla corte esclusiva. Tale cantina risulta avere una Superficie Netta di mq. 34,06 e per una superficie lorda di mq. 48,07

Con l'applicazione degli opportuni coefficienti si ha quindi una Superficie convenzionale utilizzata per la stima di mq 110,48 circa .-----

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 5 Categoria X
Dal 20/12/1990 al 16/01/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 2 Categoria X Piano Terra
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 425, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 35 mq Rendita € 0,39 Piano Seminterrato
Dal 16/01/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1^, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,72 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 08/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 35 mq Rendita € 151,84 Piano Seminterrato
Dal 01/01/1992 al 08/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1^, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano Terra
Dal 14/05/1999 al 20/05/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 72 mq Piano Terra
Dal 20/05/1999 al 08/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 72 mq Piano Terra

Dal 08/07/1999 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 504 Categoria F1 Cl.1^, Cons. 72 mq Piano Terra
Dal 08/07/1999 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 35 mq Rendita € 151,84 Piano Seminterrato
Dal 08/07/1999 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1^, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano Terra
Dal 26/08/2005 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1^, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano Terra
Dal 26/08/2005 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 35 mq Rendita € 151,84 Piano Seminterrato
Dal 26/08/2005 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 72 mq Piano Terra

Dal 27/04/2007 al 16/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 504 Categoria F1, Cons. 72 mq Piano Terra
Dal 27/04/2007 al 16/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 2 Categoria A3 Cl.1^, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano Terra
Dal 27/04/2007 al 16/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1^, Cons. 35 mq Rendita € 151,84 Piano Seminterrato
Dal 16/07/2025 al 22/08/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 428, Sub. 505 Categoria A2 Cl.2^, Cons. 6 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 728,20 Piano Seminterrato – Terra

La cronistoria catastale dell'immobile pignorato si evince anche dalle visure storiche ante variazioni Docfa al catasto fabbricati (vedasi all. 08, 10, 12) e dalla visura al catasto terreni (vedasi all. 05) e dalla Visura post Variazioni Docfa (vedasi all.17) allegate alla presente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	428	505		A2	2^	6 vani	118 mq	728,2 €	Piano Terra e Seminterrato	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra le planimetrie catastali depositate in atti e lo stato dei luoghi, causa le seguenti difformità:

relativamente alla planimetria dell'appartamento mappale 428 sub 2 del 20/10/2005 prot. RM0758918 (vedasi all. 07)

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero:
 - creazione di ulteriore vano bagno;
 - modifica della consistenza di una camera da letto;
- 2) realizzazione di apertura sulla muratura portante perimetrale per finestra del nuovo vano bagno;
- 3) realizzazione di apertura, sulla muratura perimetrale, per una porta di accesso dall'esterno alla "nuova" camera da letto;
- 4) prolungamento del muro portante centrale di ml 0,55 in così da creare divisione tra ingresso e disimpegno;
- 5) si riscontrano lievi spostamenti delle aperture probabilmente già realizzate così in corso d'opera, ma non precisamente riprodotte nella stesura grafica della planimetria.

- relativamente alla planimetria della cantina mappale 428 sub 5 del 19/07/1985 (vedasi all. 09)

- 6) realizzazione di due piccole aperture sulla muratura portante perimetrale alla cantina del Piano seminterrato;
- 7) modesto ampliamento delle dimensioni della porta di accesso alla cantina al P.S1
- 8) lievi spostamenti delle tramezzature interne nella cantina a P.S1

Inoltre nella planimetria catastale della corte al piano terra e depositata catasto fabbricati in data 14/05/1999 e distinta in catasto al foglio 7 particella 428 sub 504 (vedasi all. 11) non è indicato l'accesso da Via P. Edo

Precisa lo scrivente che abitazione, cantina e corte sono ripotati su 3 schede catastali separate, nonché 3 unità immobiliari distinte; ma tali unità non possono essere compravendute separatamente in quanto trattasi di unico BENE/LOTTO composto da abitazione al piano terra da cui si accede tramite corte esclusiva al piano terra, con annessa cantina al piano seminterrato, da cui si accede tramite una scala esterna posizionata sulla stessa corte quale pertinenza esclusiva dell'abitazione.

Visto la necessità di effettuare variazione catastale per le difformità sopra elencate con l'occasione è stata effettuata anche la fusione delle 3 unità immobiliari

Si è proceduto quindi alla denuncia di variazione in catasto fabbricati per diversa distribuzione degli spazi interni, e fusione - procedura DOCFA n. RM0496673 del 15-07-2025, generando unica unità immobiliare composto da abitazione al piano terra con corte esclusiva con annessa cantina al piano seminterrato; successiva nuova variazione per esatta rappresentazione grafica con procedura DOCFA reg. ta il 22/08/2025 prot. RM0553219 (vedasi allegati 14, 15, 16); dopo le predette variazioni i beni pignorati risultano individuati in catasto al foglio 7 particella 428 sub 505, (già sub 2, sub 5 e sub 504) categoria A/2, classe 2^a, consistenza 6 vani, Rendita catastale €. 728,20 (vedasi Visura Storica Catastale all. 17)

PRECISAZIONI

ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

Lo scrivente, onde accertarsi dell'ubicazione e dell'esatta individuazione del bene pignorato, provvedeva a reperire presso l'U.T.E. l'estratto di mappa (vedasi all. 04), le planimetrie catastali (vedasi all. 07, 09, 11), oltre a visure dell'immobile (vedasi all. ti 08, 10, 12, 13)

Il custode giudiziario, - l'IVG di Roma s.r.l. - comunicava, agli esecutati **** Omissis **** e *****Omissis***** che insieme allo scrivente C.T.U avrebbe eseguito il sopralluogo sull'immobile pignorato il giorno 27-06-2025, alle ore 09:00

Successivamente lo scrivente insieme custode nominato sig. **** Omissis **** per l'IVG di Roma s.r.l. il giorno 27/06/2025 alle ore 09:00 si recava sul luogo oggetto di rilievo, ove era presente la Sig.ra **** Omissis ****, la quale si identificava madre degli Esecutati.

La Sig.ra **** Omissis **** consentiva l'espletarsi delle operazioni peritali; si procedeva quindi ai rilievi planimetrici, altimetrici e fotografici dell'immobile, onde verificarne l'effettiva consistenza in raffronto con le planimetrie catastali; se ne valutavano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche il tutto per dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. giudice dell'esecuzione.

Al termine dei rilievi veniva redatto regolare verbale che sottoscritto dalla Sig.ra **** Omissis ****, dal custode giudiziario e dallo scrivente, si allega alla presente (vedasi all. 01).

Il sottoscritto a seguito di richiesta effettuata tramite Pec del 23/06/2025 (vedasi all. 18), accedeva presso l'ufficio Urbanistica/Condomo del comune di Ciampino (RM) per verifiche ed accertamenti dei dati urbanistici per la verifica dell'esistenza o meno degli Usi Civici sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui è porzione l'immobile pignorato.

Successivamente lo scrivente, come riportato nelle Note del paragrafo Dati Catastali, procedeva alla denuncia all'U.T.E. delle discordanze rilevate anche tra relativa planimetria in atti e lo stato dei luoghi.

PATTI

I patti e vincoli gravanti sull'immobile oggetto della presente sono quelli indicati nell'atto di acquisto dello stesso da parte dell'Esecutato - Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 27/04/2007 repertorio 148572 raccolta 9474 (vedasi all. 00), trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2- in data 04/05/2007 ai numeri 36332 di registro generale e 17573 di registro particolare.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione pignorata, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all.26), presenta uno stato di conservazione e manutenzione discreto; si evincono tracce di condensa in tutti i vani, maggiormente evidenti sul soffitto del bagno 1.

La cantina al piano seminterrato presente un pessimo stato di conservazione e manutenzione, e al suo interno è presente oggettistica di vario tipo disposto in modo disordinato (vedasi Doc. fotografica all. 26)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato sito nel Comune di Ciampino, distinto con l'interno 1 e con accesso da Via Pasquale Edo n°10, è porzione di un fabbricato composto di sole due unità immobiliari abitative anche se articolato su quattro piani; lo stesso non ha particolari impianti comuni, se non quelli regolati dagli articoli del codice civile in materia di condominio (area di sedime, strutture portanti, coperture, ecc).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sia dalle letture dei documenti consegnati allo scrivente dall'addetto dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché Concessione n° 2183 del 03/03/1991 (vedasi all. 19) , Concessione Edilizia in sanatoria n° 5609 del 07/02/2006 (vedasi all. 21), S.C.I.A alternativa al Permesso di Costruire ai sensi dell'Art. 23 del D.P.R 380/01 protocollo Generale A-2019-0024763 (vedasi all. 23) e sia dalla lettura dell'Atto di compravendita a rogito Notaio **** Omissis **** di Roma del 27/04/2007 repertorio 148572 raccolta 9474 (vedasi all. 02), e della documentazione depositata nel fascicolo esecutivo (storico ipotecario redatto dal Notaio **** Omissis ****), non risultano atti inerenti l'esistenza di servitù a favore o contro, né censi né livelli né usi civici, gravanti sull'immobile oggetto della presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

IL fabbricato di cui è porzione L'immobile pignorato risulta realizzato con struttura portante in muratura, tramezzature interne in laterizi forati, e con copertura a tetto.

PARETI ESTERNE

Rivestite con listelli di laterizio

RELATIVAMENTE ALL'APPARTAMENTO

PARETI INTERNE

Intonaci civili tinteggiati in tutti i vani. Pareti della cucina rivestita con maioliche; pareti del bagno 1 rivestite con maioliche di dimensioni cm.20 x20 fino a ml. 2,00 di altezza; pareti del bagno 2 rivestite con maioliche di dimensioni 20 x 20 fino a ml 2,10 di altezza.

PAVIMENTI INTERNI ALL'APPARTAMENTO

Nei vani cucina, soggiorno, disimpegno camera in ceramica di dimensioni cm. 33 x 33, nei bagni in ceramica di dimensioni cm. 20 x 20

INFISSI

Portoncino d'ingresso in legno; infissi in PVC con vetrocamera a vetri con telaio in PVC; Infissi con telaio in PVC con vetrocamera e tapparelle in plastica con grate di protezione in ferro nei soli vani soggiorno e bagno 2

IMPIANTO ELETTRICO

Completo sottotraccia.

IMPIANTO IDRICO

Completo nei vani bagno e cucina con adduzione di acqua da acquedotto comunale.
Scarichi in fogna comunale.

APPARECCHI IGENICO-SANITARI

Ai bagni: sanitari in vetro-china bianchi del tipo medio da cantiere con rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero.

RISCALDAMENTO

Piastre radianti in alluminio con tubazioni alimentate da caldaia a gas metano autonoma posizionata sulla corte esclusiva Il C.T.U, non è in grado di redigere Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E), in quanto la madre degli esecutati **** Omissis **** in sede di sopralluogo dichiarava di non aver disponibile il libretto di installazione e manutenzione dell'impianto termico (vedasi Verbale di sopralluogo - all. 01) .

CORTE ESCLUSIVA

La corte esclusiva da cui si accede all'interno dell'abitazione presenta una pavimentazione in parte in marmette di graniglia di cm. 20x 20 e parte in battuto di cemento.; risulta delimitata da recinzione, costituita da muri di base con sovrastante ringhiera in ferro, interrotta nel tratto su via Pasquale Edo dove è posizionato l'accesso pedonale protetto da cancello con struttura in ferro.

RELATIVAMENTE ALLA CANTINA

la cantina si presenta allo stato rustico

PAVIMENTI INTERNI

battuta di cemento

PARETI INTERNE

mattoni a vista

INFISSI

Porta ingresso in lamiera verniciata in pessime condizioni

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico provvisorio (Canaline e fili da collocare in modo stabile)

STATO DI OCCUPAZIONE

La madre degli esecutati, sig.ra **** Omissis **** il giorno del sopralluogo del 27/06/2025 (vedasi all. 01) dichiarava che l'abitazione pignorata risulta essere occupata dalla figlia esecutata **** Omissis ****, oltre che dai Sig.ri **** Omissis **** (marito dell'Esecutata), **** Omissis **** e **** Omissis **** (figli dell'Esecutata)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/1999 al 26/08/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione in morte di PETRUCCI ALESSANDRO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	27/11/2000	45818	300061
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Albano Laziale	04/01/2000	15	466

Dal 26/08/2005 al 27/04/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione per morte di SARRACINO GILDA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/08/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	23/01/2007	4862	2647
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2007	**** Omissis ****	Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Albano Laziale	01/12/2005	99	525
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCHIOPPA Adriana	27/04/2007	148572	9474
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	04/05/2007	36332	17573
		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.

Da come riportato testualmente nelle Certificazione Notarile redatta dal Notaio ****Omissis****:

A) in merito alla Dichiarazione di Successione in morte di **** Omissis **** avvenuta il 08/07/1999, registrata il 04/01/2000 al n. 15/466 Trascritta il 27/11/2000 ai n.ri 45818/30061; l'eredità, di maggior consistenza rispetto alle quote pignorate di che trattasi si è devoluta per legge.

"Risulta trascritta in data 09/07/20/8 ai nn. 33398/23259 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio **** Omissis **** Sede ROMA del 27/04/2007"

B) in merito alla Dichiarazione di Successione per morte di **** Omissis ****: avvenuta il 26/08/2005 registrata il 01/12/2006 al n.ro di repertorio 99/525 trascritta il 23/01/2007 ai NN. 4862/2647; l'eredità, di maggior consistenza rispetto alle quote pignorate di che trattasi si è devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 23/09/2006 ai nn. 62245/37809 accettazione tacita dell'eredità in morte di **** Omissis **** Nata il 25/07/1930 a PASTENA (FR) Codice fiscale SRRGLD30I65G362A da parte degli eredi sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** nascente da atto Notaio **** Omissis **** Sede TIVOLI (RM) del 21/09/2006

Con atto notaio Schioppa Adriana di Roma del 27/04/2007 repertorio 148572/9574 trascritto il 04/05/2007 ai nn. 36332/17573 i sig.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti cedettero gli immobili pignorati agli Esecutati De Santis Marco e De Santis Francesca acquirenti per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggi pignorati.

N.B.

Nell'atto di pignoramento oltre agli immobili individuati con le p.lle 428 sub 2, 428 sub 5, e 428 sub 504 (oggi per variazioni interne e fusione ilo tutto individuato p.lla 468 sub 505) risultano pignorati le quote ed i diritti spettanti agli esecutati sulla particella 428 sub 501 censito in catasto fabbricati quale Bene Comune non Censibile.

In realtà la particella 428 sub 501, come da elaborato planimetrico rappresenta ed individua porzione di Via Pasquale Edo; la consistenza di quest'ultima pertanto viene esclusa dal computo delle superfici oggetto di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/05/2007

Reg. gen. 36333 - Reg. part. 10721

Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio Schioppa Adriana

Data: 27/04/2007

N° repertorio: 148573

N° raccolta: 9475

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo gravante sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ciampino (RM), Via Pasquale Edo n°10 censito in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 7, particella 428: - sub 2, categoria A/3, classe 1[^], vani 4,5, piano Terra interno 1, Rendita Catastale €. 290,51 (l'appartamento); - sub 5, categoria C/2, classe 1[^], mq 35, piano S1°, Rendita Catastale €. 151,84; - sub 504, categoria area urbana, mq 72, piano Tetta (la corte). Oggi le

3 unità immobiliare sono state oggetto di variazione catastale Docfa e sono stati fuse in unica unità immobiliare composta da appartamento con annessa cantina e corte esclusiva; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 7 particella 428 sub 505, categoria A/2, classe 2[^], 6 vani, Rendita Catastale €. 728,20

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/05/2018

Reg. gen. 21127 - Reg. part. 14713

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Immobiliare nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/03/2018

Numero di repertorio 1902 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri, gravante sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ciampino (RM), Via Pasquale Edo n°10 censito in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 7, particella 428: - sub 2, categoria A/3, classe 1[^], vani 4,5, piano Terra interno 1, Rendita Catastale €. 290,51 (l'appartamento); - sub 5, categoria C/2, classe 1[^], mq 35, piano S1°, Rendita Catastale €. 151,84; - sub 504, categoria area urbana, mq 72, piano Tetta (la corte). Oggi le 3 unità immobiliare sono state oggetto di variazione catastale Docfa e sono stati fuse in unica unità immobiliare composta da appartamento con annessa cantina e corte esclusiva; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 7 particella 428 sub 505, categoria A/2, classe 2[^], 6 vani, Rendita Catastale €. 728,20

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2025

Reg. gen. 18923 - Reg. part. 13649

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Immobiliare nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/03/2025

Numero di repertorio 1336 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri, gravante sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ciampino (RM), Via Pasquale Edo n°10 censito in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 7, particella 428: - sub 2, categoria A/3, classe 1[^], vani 4,5, piano Terra interno 1, Rendita Catastale €. 290,51 (l'appartamento); - sub 5, categoria C/2, classe 1[^], mq 35, piano S1°, Rendita Catastale €. 151,84; - sub 504, categoria area urbana, mq 72, piano Tetta (la corte) - sub 501 - Bene comune non censibile. Oggi le 3 unità immobiliare (sub 2, sub 5 e sub 504) sono state oggetto di variazione catastale Docfa e sono stati fuse in unica unità immobiliare composta da appartamento con annessa cantina e corte esclusiva; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 7 particella 428 sub 505, categoria A/2, classe 2[^], 6 vani, Rendita Catastale €. 728,20

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale, risulta quanto segue.

Per il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata a seguito di difformità dalla licenza edilizia n° 10319 del 10/07/1971 è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 in data 25/03/1986 con prot. n° 6658 - A seguito di tale domanda il Comune di Ciampino rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria n° 5609 in data 07 Febbraio 2006 - fascicolo n° 941/S - (vedasi all. 21 e 22).

Precedentemente era stata rilasciata Concessione n° 2183 in data 03/07/1991 - prot. n° 5925/91, fascicolo 3660 - inerente l'esecuzione di lavori di spostamento finestre e chiusura di una porta finestra su edificio esistente (vedasi all. 19 e 20).

Limitatamente all'abitazione pignorata, posta piano terra è stata presentata S.C.I.A (Segnalazione Certificata di inizio Attività), alternativa al Permesso di Costruire protocollo generale n° A-2019-0024763 del 06/06/2016. (Vedasi all. 23 e 24) relativa al frazionamento dell'unità abitativa in due unità abitative distinte.

Precisa lo scrivente che nulla si evince alla data di INIZIO LAVORI; manca la COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E IL COLLAUDO FINALE ai sensi D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 23.7 e s.m.i. inerente la predetta S.C.I.A. *Quindi, al fine di individuare eventuali difformità edilizie, il raffronto viene eseguito tra lo stato rilevato e l'ultimo titolo edilizio precedente la S.C.I.A del 2016, ovvero con i grafici di cui alla Concessione edilizia in sanatoria in sanatoria n° 5609 in data 07 Febbraio 2006 - fascicolo n° 941/S (vedasi all. 21 e 22)*

Da detto raffronto si evincono opere "abusive", per le quali come meglio appresso si specifica, può essere possibile richiesta di sanatoria, presentando S.C.I.A a sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. previo benessere sia della "Regione Lazio - Settore Decentrato Edilizia Antisismica - Open Genio (Ex Genio Civile) e sia dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ciampino.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da valido raffronto tra i grafici di cui alla Concessione a Sanatoria del 07/02/2006 n. 5609 (allegati 21 e 22) e lo stato dei luoghi attuale, limitatamente all'unità immobiliare pignorata, si evincono le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni, ovvero:
 - creazione di ulteriore vano bagno;
 - modifica della consistenza di una camera da letto;
- 2) realizzazione di apertura sulla muratura portante perimetrale per finestra del nuovo vano bagno;
- 3) realizzazione di apertura, sulla muratura perimetrale, per una porta di accesso dall'esterno alla "nuova" camera da letto;
- 4) prolungamento del muro portante centrale di ml 0,55, così da creare divisione tra ingresso e disimpegno;
- 5) si riscontrano lievi spostamenti delle aperture probabilmente già realizzate così in corso d'opera, ma non precisamente riprodotte nella stesura grafica della planimetria.
- 6) realizzazione di due piccole aperture sulla muratura portante perimetrale alla cantina del Piano seminterrato;
- 7) modesto ampliamento delle dimensioni della porta di accesso alla cantina al P.S1
- 8) lievi spostamenti delle tramezzature interne nella cantina a P.S1

Inoltre nella planimetria catastale della corte al piano terra e depositata catasto fabbricati in data 14/05/1999 e distinta in catasto al foglio 7 particella 428 sub 504 (vedasi all. 11) non è riportato l'accesso pedonale.

Dal colloquio avuto dallo scrivente con il tecnico dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ciampino, in merito alla possibilità della sanabilità delle predette difformità è emerso quanto segue:

Si sofferma l'attenzione sulle difformità di entità maggiore, ovvero quelle riscontrate ai punti 2), 3), 6), 7) in quanto trattasi di realizzazione di aperture o modifiche delle stesse realizzate su murature portanti, quindi "strutturali", per la cui sanabilità serve il parere favorevole rilasciato da "Regione Lazio- Settore Decentrato Edilizia Antisismica" (Ex Genio Civile) e successivamente quello del Comune.

A condizione che venga rilasciato il parere favorevole della "Regione Lazio- Settore Decentrato Edilizia Antisismica" Open Genio (Ex Genio Civile) le difformità sopra riscontrate vi è possibilità di sanatoria ai sensi degli art. 36 e art. 37 del DPR. 380/2001, mediante versamento a titolo di oblazione di una somma, che in base

a quanto dettato dagli articoli stessi, va da un minimo di €. 1.032,00 con facoltà del Comune di aumentare tale importo fino ad un massimo €. 10.328,00.

Da quanto riferito dal preposto dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ciampino, nel caso dovrà corrispondersi a titolo di oblazione una somma stabilita dal responsabile del procedimento e comunque non inferiore ad €. 1.500,00, salvo diverse disposizioni dell'ufficio preposto del Comune di Ciampino (RM).

Si precisa nuovamente, che il Comune può rilasciare "sanatoria di detti abusi" solo previo benestare rilasciato da "Regione Lazio- Settore Decentrato Edilizia Antisismica" (Ex Genio Civile). --- Inoltre è da precisare che gli oneri richiesti dal predetto Ente non sono quantificabili, se non previa presentazione della pratica.

La richiesta di sanatoria corredata di relativa documentazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato va presentata all'Ufficio Tecnico Comunale con procedure S.C.I.A (segnalazione certificata di inizio attività) a SANATORIA ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Precisa il C.T.U che all'importo di stima andranno detratte le seguenti spese:

- oblazione sanatoria edilizia	€. 1.500,00 circa
- diritti segreteria ed istruttoria	€. 200,00 circa
- spese tecniche per redazione S.C.I.A e pratica Open Genio	€. 6.500,00 circa
TOTALE	€. 8.200,00 circa

E' opportuno comunque che l'interessato alla possibilità di "Sanatoria" prima di attivare l'anzidetta procedura, prenda contatti con l'Ufficio Tecnico Comunale con il quale stabilire l'iter preciso della pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali specifici.

Si precisa che il fabbricato è costituito di solo due unità abitative con accessi indipendenti, di cui una, quella pignorata, composta di appartamento e corte pertinenziale al piano terra con cantina al piano interrato, e l'altra composta da appartamento ai piani 2° e 3° con corte pertinenziale al piano terra. - Data l'esiguità e caratteristiche delle 2 unità immobiliari, non è necessaria la costituzione di "Condominio" con relativo regolamento e nomina di Amministratore.

La stessa madre degli Esecutati **** Omissis **** presente al giorno del sopralluogo 27/06/2025 dichiarava che per il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata non è mai stato costituito nessun condominio, quindi non esiste nessun regolamento di condomino, e non vi è nessuna ripartizione di spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Porzioni immobiliari facente parte di un fabbricato bifamiliare sito nel comune di Ciampino (RM), in un'area a forte espansione residenziale a poche centinaia di metri dal centro, e precisamente:

Appartamento distinto con l'interno 1, posto a piano terra con accesso su corte esclusiva da Via Pasquale Edo n° 10, composto da : ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno due bagni, due camere da letto, oltre ad una cantina al piano seminterrato da cui si accede tramite scala esterna situata sulla corte esclusiva il tutto tra

superficie coperta e scoperta individuato al catasto fabbricati al Fg. 7, Part. 428, Sub. 505, (già sub 2, sub 5 e sub 504) Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 243.056,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ciampino (RM) - Via Pasquale Edo n° 10, interno 1, piano Terra	110,48 mq	2.2,00 €/mq	€ 243.056,00	100,00%	€ 243.056,00
Valore di stima:					€ 243.056,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per condizioni non ottimali	36.458,40	€
Regolarizzazione Urbanistica	8.200,00	€
Arrotondamento per difetto	397,60	€

Valore finale di stima: € 198.000,00

CRITERIO DI STIMA Il criterio di stima adottato per le valutazioni dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi buone;
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, Toscana Immobiliare) oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO in base al parametro "metro quadrato"

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

Quanto ai valori riferiti alle indagini di mercato, riportati in tabella, si precisa che sono stati desunti "in loco" e su riviste specializzate prendendo a campione proposte di compravendita, e non vendite effettive, e pertanto si è applicato, prima dello inserimento uno sconto percentuale pari al 10% per riduzione di offerta derivante da accordo tra le parti.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE
Comune di Ciampino (RM) - Zona Periferica

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	1.850,00	2.750,00	2.300,00
Agenzie	1800,00	2.600,00	2.200,00
Valori Medi	1.825,00	2.675,00	2.250,00

Stante le caratteristiche dell'immobile, come innanzi esaminate, si ritiene congruo applicare allo stesso il valore medio unitario di 2.200,00 €/mq;

Pertanto si valuta come segue:

- superficie convenzionale commerciale: mq. 110,48 x €/mq 2.200,00= €. 243.056,00

A tale importo vanno comunque apportate le seguenti detrazioni:

1) Riduzione del 15% per "condizioni non ottimali" dell'U.I.
Per cui si avrà una detrazione di: 243.056,00 x 0,15 = detrazione €. 36.458,40

2) Come da paragrafi precedenti va apportata ulteriore somma relativa ai costi di regolarizzazione urbanistica dell'immobile, ovvero:

- oblazione sanatoria edilizia €. 1.500,00 circa

- diritti segreteria ed istruttoria €. 200,00 circa

- spese tecniche per redazione S.C.I.A.

e pratica Open Genio Civile €. 6.500,00 circa

Totale

€. 8.200,00

TOTALE DETRAZIONI

€. 44.658,40

Per cui €. 243.056,00 - 44.658,40 = €. 198.397,60 **che arrotondati ad €. 198.000,00 rappresentano il valore a Base D'Asta dell'immobile pignorato**

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.

Velletri, li 08/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciarra Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Verbale di sopralluogo del 27.06.2025
- 2) Atto di compravendita rep. 145872 del 27.04.2007
- 3) Dichiarazione di successione per morte di Saracino Gilda
- 4) Estratto di mappa foglio 7 particella 428
- 5) Visura catasto terreni foglio 7 p.lla 428

- 6) Elaborato planimetrico del 2005 fg 7 p.lla 428 ANTE VAR. DOCFA
- 7) Planimetria catastale fg 7 p.lla 428 sub 2 (abitazione) ANTE VAR. DOCFA
- 8) Visura catastale fg 7 p.lla 428 sub 2 (abitazione) ANTE VAR. DOCFA
- 9) Planimetria catastale fg 7 p.lla 428 sub 5 (cantina) ANTE VAR. DOCFA
- 10) Visura catastale fg 7 p.lla 428 sub 5 (cantina) ANTE VAR. DOCFA
- 11) Planimetria catastale fg 7 p.lla 428 sub 504 (corte) ANTE VAR. DOCFA
- 12) Visura catastale fg 7 p.lla 428 sub 504 (corte) ANTE VAR. DOCFA
- 13) Visura catastale fg 7 p.lla 428 sub 501 B.C.N.C
- 14) Variazioni Docfa Registrate
- 15) Elaborato planimetrico del 2025 fg 7 p.lla 428 POST VAR. DOCFA
- 16) Planimetria catastale fg. 7 p.lla 428 sub 505 POST VAR. DOCFA
- 17) Visura catastale fg. 7 p.lla 428 sub 505 POST VAR. DOCFA
- 18) Richiesta accesso Atti Ufficio Urbanistica-Condono
- 19) Concessione n° 2183 del 03.07.1991
- 20) Progetto Concessione n° 2183 del 03.07.1991
- 21) Concessione Edilizia in sanatoria n° 5609 del 07.02.2006 ed allegati
- 22) Progetto Concessione Edilizia in sanatoria n° 5609 del 07.02.2006
- 23) S.C.I.A Alternativa al P.d.C prot. 0024763 del 06.06.2019 ed allegati
- 24) Elaborato grafico S.C.I.A Alternativa al P.d.C prot. 0024763 del 06.06.2019
- 25) Grafico Esplicativo di raffronto tra stato attuale e grafici di sanatoria
- 26) Documentazione fotografica e rilievo con punti scatto foto

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzioni immobiliari facente parte di un fabbricato bifamiliare sito nel comune di Ciampino (RM), in un'area a forte espansione residenziale a poche centinaia di metri dal centro, e precisamente:
 - Appartamento distinto con l'interno 1, posto a piano terra con corte esclusiva con accesso da Via Pasquale Edo n° 10, composto da : ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno due bagni, due camere da letto, oltre ad una cantina al piano seminterrato da cui si accede tramite scala esterna situata sulla corte esclusiva il tutto tra superficie coperta e scoperta individuato al catasto fabbricati al Fg. 7, Part. 428, Sub. 505, (già sub 2, sub 5 e sub 504) Categoria A2, cl. 2, vani 6, rendita €. 728,20

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

L'unità immobiliare presenta difformità rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5609/2006; la successiva S.C.I.A del 06/06/2016 n. A-2019-0024763 risulta incompleta e non definita.

Per le difformità tra lo stato attuale ed i grafici di Sanatoria n. 5609/2006 inerenti sia parti strutturali che opere ed opere interne, vi è possibilità di sanatoria, presentando S.C.I.A a sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 del D.P.R 380/2001 e s.m.i. previo benestare sia della "Regione Lazio - Settore Decentrato Edilizia Antisismica - Open Genio (Ex Genio Civile) e successiva autorizzazione dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Ciampino.

Prezzo base d'asta: € 198.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 198.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - Via Pasquale Edo n° 10, interno 1, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 428, Sub. 505, (già sub 2, sub 5 e sub 504) Categoria A2, cl. 2, vani 6, rendita €. 728,20	Superficie	110,48 mq
Stato conservativo:	L'abitazione pignorata, come si evince anche dalla documentazione fotografica (vedasi all. 26), presenta uno stato di conservazione e manutenzione discreto; si evincono tracce di muffa nel bagno. La cantina al piano seminterrato presenta un pessimo stato di conservazione e manutenzione, e al suo interno è presente oggettistica di vario tipo disposta in modo disordinato (vedasi Doc. fotografica all. 26)		
Descrizione:	Porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato bifamiliare sito nel comune di Ciampino (RM), in un'area a forte espansione residenziale a poche centinaia di metri dal centro, e precisamente: Appartamento distinto con l'interno 1, posto a piano terra con accesso su corte esclusiva da Via Pasquale Edo n° 10, composto da : ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno due bagni, due camere da letto; oltre ad una cantina al piano seminterrato da cui si accede tramite scala esterna situata sulla corte esclusiva. Sono presenti opere abusive con possibilità di richiedere sanatoria		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/05/2007

Reg. gen. 36333 - Reg. part. 10721

Quota: 1/1

Importo: € 420.000,00

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

Contro ****Omissis**** e ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 280.000,00

Rogante: Notaio Schioppa Adriana

Data: 27/04/2007

N° repertorio: 148573

N° raccolta: 9475

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo gravante sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ciampino (RM), Via Pasquale Edo n°10 censito in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 7, particella 428: - sub 2, categoria A/3, classe 1[^], vani 4,5, piano Terra interno 1, Rendita Catastale €. 290,51 (l'appartamento); - sub 5, categoria C/2, classe 1[^], mq 35, piano S1°, Rendita Catastale €. 151,84; - sub 504, categoria area urbana, mq 72, piano Tetta (la corte). Oggi le 3 unità immobiliare sono state oggetto di variazione catastale Docfa e sono stati fuse in unica unità immobiliare composta da appartamento con annessa cantina e corte esclusiva; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 7 particella 428 sub 505, categoria A/2, classe 2[^], 6 vani, Rendita Catastale €. 728,20

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 07/05/2018

Reg. gen. 21127 - Reg. part. 14713

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis**** e ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Immobiliare nascente da verbale di pignoramento immobili del 19/03/2018

Numero di repertorio 1902 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri, gravante sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ciampino (RM), Via Pasquale Edo n°10 censito in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 7, particella 428: - sub 2, categoria A/3, classe 1[^], vani 4,5, piano Terra interno 1, Rendita Catastale €. 290,51 (l'appartamento); - sub 5, categoria C/2, classe 1[^], mq 35, piano S1°, Rendita Catastale €. 151,84; - sub 504, categoria area urbana, mq 72, piano Tetta (la corte). Oggi le 3 unità immobiliare sono state oggetto di variazione catastale Docfa e sono stati fuse in unica unità immobiliare composta da appartamento con annessa cantina e corte esclusiva; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 7 particella 428 sub 505, categoria A/2, classe 2[^], 6 vani, Rendita Catastale €. 728,20

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 04/04/2025

Reg. gen. 18923 - Reg. part. 13649

Quota: 1/1

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

Contro ****Omissis**** e ****Omissis****

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento Immobiliare nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/03/2025

Numero di repertorio 1336 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Velletri, gravante sulle sulle unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Ciampino (RM), Via Pasquale Edo n°10 censito in catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 7, particella 428: - sub 2, categoria A/3, classe 1[^], vani 4,5, piano Terra interno 1, Rendita Catastale €. 290,51 (l'appartamento); - sub 5, categoria C/2, classe 1[^], mq 35, piano S1°, Rendita Catastale €. 151,84; - sub 504, categoria area urbana, mq 72, piano Tetta (la corte) - sub 501 - Bene comune non censibile. Oggi le 3 unità immobiliare (sub 2, sub 5 e sub 504) sono state oggetto di variazione catastale Docfa e sono stati fuse in unica unità immobiliare composta da appartamento con annessa cantina e corte esclusiva; il tutto distinto in catasto fabbricati al foglio 7 particella 428 sub 505, categoria A/2, classe 2[^], 6 vani, Rendita Catastale €. 728,20