Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Quattrocchi Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 212/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 6
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 13
Riserve e particolarità da segnalare 16
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 212/2025 del R.G.E. 20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.556,41 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

INCARICO

All'udienza del 15/10/2025, il sottoscritto Ing. Quattrocchi Andrea, con studio in Via Lata 20 - 00049 - Velletri (RM), email andquattrocchi@gmail.com, PEC a.quattrocchi@pec.ording.roma.it, Tel. 3493664381, Fax 06 96 40 766, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Sebastiano Silvestri, 29, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento in buono stato conservativo (appartamento abitato) al piano primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Genzano di Roma (RM), composto da Soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, bagno, disimpegno e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 11 p.lla 561 sub. 503 cat. A/2 cl. 1 RC 433,82 euro.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Sebastiano Silvestri, 29, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

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

[redacted] (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima risulta intestata a [redacted] in forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio PENNAZZI CATALANI Carlo in VELLETRI del 21/04/2008 n.rep. 56085 n.racc. 13634 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di ROMA 2 in data 23/04/2008 ai nn. 24860/13742;

Per maggiori informazioni si faccia riferimento alla sezione "Provenienze Ventennali" del presente elaborato.

CONFINI

L'unità immobiliare (appartamento al piano primo) oggetto del presente rapporto di stima, confina con altra u.i., scala condominiale, distacco verso Via S. Silvestri, cortile condominiale, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n.2 camere da letto, bagno)	65,18 mq	81,54 mq	1	81,54 mq	3,10 m	1
Abitazione (balcone)	6,73 mq	8,90 mq	0,30	2,67 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**84,21 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**84,21 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.
Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.
Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.
A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.
Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

fattori di riduzione)
La superficie commerciale è pari alla somma:
•della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
•della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
-di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
-di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
Misurazione
a) vani principali e accessori diretti
Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).
I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.
La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
•In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.
b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:
-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.
Superficie omogeneizzata
a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
Superficie scoperta
La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
•al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
•al 2% per superfici eccedenti detto limite.
Balconi, terrazzi e similari
va computata come di seguito:
•qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
nella misura del 30%, fino a mq. 25;
nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
•qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.
b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare
Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:
•del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
•del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale;
Balcone: coefficiente applicato pari al 30% ossia al pieno della superficie commerciale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **04/04/2000**	vedi note	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 561, Sub. 503 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Piano 1
Dal **04/04/2000** al **11/07/2009**	vedi note	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 561, Sub. 503 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal **11/07/2009** al **19/11/2015**	vedi note	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 561, Sub. 503 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **10/11/2025**	vedi note	Catasto **Fabbricati** Fg. 11, Part. 561, Sub. 503 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 433,82 Piano 1

Per ulteriori informazioni si rimanda all'Allegato - Visure Catastali, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	561	503		A2	1	4 vani	81 mq	433,82 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 18/11/2025, non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale in atti del 04/04/2000. Più nello specifico vi è una diversa distribuzione interna del soggiorno nel quale è stato creato un angolo cottura e il precedente vano cucina è stato trasformato in una camera da letto singola.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Regolarità edilizia" del presente rapporto di stima.

PRECISAZIONI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti/precisazioni da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

PATTI

Dagli accertamenti effettuati nonchè dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale non risultano patti/precisazioni da evidenziare a meno di quanto specificato nella sezione "Riserve e Particolarità da segnalare".

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (appartamento al piano primo – int.2), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, presenta un buono stato conservativo, con dotazione di impianti. Si accede all'u.i. attraverso viale condominiale e scala interna condominiale. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo gress di formato rettangolare in colorazione scura in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità, inoltre sono presenti infissi del tipo pvc a doppio vetro di colorazione bianca. L'u.i. si sviluppa in disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, bagno e balcone ad uso esclusivo della camera da letto matrimoniale. Sono presente lievi difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, più nello specifico è stato demolito e ricostruito tramezzo di divisione tra soggiorno e cucina, andando così a creare un soggiorno con angolo cottura ed una camera da letto singola. Da esame visivo non sono emersi segni evidenti di umidità o infiltrazioni.
Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "regolarità edilizia" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni a meno di quanto stabilito come definizione da codice civile artt.1117-1139 C.C., Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell'Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Riserve e Particolarità da segnalare", nonchè al Regolamento di Condominio posto come allegato al presente rapporto di stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate dallo scrivente nonchè da dichiarazione da parte dei tecnici del Comune di Genzano di Roma (RM), il bene oggetto del presente rapporto di stima non risulta essere interessato da servitù, censo, livello e/o usi civici;

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STATO DI MANUTENZIONE: buono stato di manutenzione (appartamento abitato a carattere continuativo), con dotazione funzionale di impianti (citofono e illuminazione interna).
FONDAZIONI: Fondazioni alla romana eseguite a sacco;
STRUTTURA: Struttura portante eseguite in muratura misto pietrame e malta cementizia con rompitratta orizzontale;
SOLAI: Solai composti da travi e orditura del tipo ligneo e/o misto muratura a volte (palazzo d'epoca) controsoffitto in tutta l'u.i.;
COPERTURA: Copertura a doppia falda all'ultimo piano;
ESPOSIZIONE PRINCIPALE: Sud-Ovest;
ALTEZZA UTILE INTERNA: 3,30 m;
PARETI INTERNE: pareti/divisori in blocco forato e/o simil pannelli di laterogesso spessore 10-15 cm protette da intonaco civile tinteggiato in buono stato;
PAVIMENTAZIONE INTERNA: pavimentazione in monocottura/Piastrellatura per classica pavimentazione al bagno e nell'abitazione;
INFISSI: Infissi esterni del tipo pvc a doppio vetro, di colorazione chiara e persiane di materiale pvc di colore grigio in tutta l'abitazione;
IMPIANTO ELETTRICO: Impianto elettrico funzionante;
IMPIANTO IDRICO: sottotraccia e funzionante;
IMPIANTO TERMICO: presenza di elementi del tipo termosifoni negli ambienti principali dell'abitazione oggetto di pignoramento;

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto della presente risulta occupato a carattere continuativo dal Sig. [redacted] e la sua famiglia [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **22/08/1972** al **14/12/2006**	[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà Codice [redacted]	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio CORBO M.G.	22/08/1972	103556	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 3	06/09/1972	88778	55987
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **14/12/2006** al **30/01/2007**	[redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Atto amministrativo di certificato di denunciata successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro	30/01/2007	9	541
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	02/11/2007	82673	41492
		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;

Si riporta in stralcio la Certificazione Notarile a firma del Notaio [redacted]:

A [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 11 Particella 561 Subalterno 503 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Pennazzi Catalani Carlo del 21 aprile 2008 repertorio n. 56085/13634 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 23 aprile 2008 al numero di registro generale 24860 e numero di registro particolare 13742 da [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, [redacted] per i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Genzano Di Roma (RM);

A [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile NCEU Foglio 11 Particella 561 Subalterno 503 è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 30 gennaio 2007 repertorio n. 9/541 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 2 novembre 2007 al numero di registro generale 82673 e numero di registro particolare 41492 da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto [redacted] dell'immobile sito nel comune di Genzano Di Roma (RM) . Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di verbale di pubblicazione testamento del Notaio Giordano Ester del 14 dicembre 2006 repertorio n. 17530 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 29 dicembre 2006 al numero di registro generale 87332 e numero di registro particolare 51231 a favore di [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale [redacted] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà bene personale dell'immobile NCEU Foglio 11 Particella 561 Subalterno 503 e contro [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale e deceduto in [redacted] dell'immobile sito nel comune di Genzano Di Roma (RM) .

A [redacted] l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Corbo M.G. del 22 agosto 1972 repertorio n. 103556 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 3 in data 6 settembre 1972 al numero di registro generale 80778 e numero di registro particolare 55987 da [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Genzano Di Roma (RM) .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA - Velletri aggiornate al 05/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Roma il 23/04/2008
  Reg. gen. 24861 - Reg. part. 5415
  Importo: € 240.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Capitale: € 160.000,00
  Rogante: Notaio PENNAZZI CATALANI Carlo
  Data: 21/04/2008
  N° repertorio: 56085
  N° raccolta: 13635
  Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica iscrizione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Trascrizioni

- **Atto per causa morte - Verbale di pubblicazione testamento**
  Trascritto a Roma il 29/12/2006
  Reg. gen. 87332 - Reg. part. 51231
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.
- **Atto per causa morte - Certificato di denunciata successione**
  Trascritto a Albano Laziale il 02/11/2007
  Reg. gen. 82673 - Reg. part. 41492
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.
- **Atto tra vivi - Compravendita**
  Trascritto a Roma il 23/04/2008
  Reg. gen. 24860 - Reg. part. 13742
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.
- **Atto esecutivo e cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Velletri il 09/06/2025
  Reg. gen. 32565 - Reg. part. 23461
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Note: Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione D della specifica trascrizione.

Per maggiori informazioni si rimanda all'Allegato - Ispezioni Ipotecarie, facente parte integrante del presente rapporto di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade nella Zona A3 – Zona omogenea A del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma (RM) ;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente CTU ha richiesto presso il Comune di Genzano di Roma, Richiesta Accesso Atti Amministrativi giusto prot. 0046305/2025 del 04/12/2025.
Viene reperita la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione del 12/11/1975 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma per ampliamento e restauro di balcone esistente su corte condominiale appartenente a u.i. al primo piano, propr. [redacted], P.E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Per ulteriori informazioni si rimanda all'allegato "Documentazione urbanistica" facente parte integrante del presente elaborato.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'unità immobiliare è corrispondente all'elaborato grafico allegato all'unico progetto reperito presso gli uffici della pubblica amministrazione, a meno delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna del soggiorno nel quale è stato creato un angolo cottura e il precedente vano cucina è stato trasformato in una camera da letto singola.
- ulteriori lievi difformità dimensionali da considerarsi irrilevanti al fine di stima.

I costi per la regolarizzazione delle suddette difformità (CILA a SANATORIA e Doc.Fa.) saranno detratti al Valore finale di stima.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla specifica sezione del presente rapporto peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 610,56

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.389,99

L'unità immobiliare (A2) oggetto del presente rapporto di stima risulta essere parte del Condominio Sebastiano Silvestri 29 - C.F. 90031440580 via Sebastiano Silvestri 29 - 00045 Genzano di Roma (RM), gestita dall'Amministratore di Condominio Sig.ra [redacted] la quale dichiara che non è presente alcun regolamento di condominio.

Alla data del 17/12/2025, le spese dovute al suddetto condominio ammontano a Euro 1389,99 per Esercizio 2025, Esercizio sostituzione discendenti 2022, Esercizio rifacimento fogna condominiale, Esercizio intervento urgente per sistemazione fogna fronte strada 2025. Pertanto l'importo di cui sopra verrà detratto successivamente al Valore Finale di Stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Per maggiori informazioni si allega estratto economico relativo all'unità immobiliare suddetta.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico cosi costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Sebastiano Silvestri, 29, interno 2, piano 1
Appartamento in buono stato conservativo (appartamento abitato) al piano primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Genzano di Roma (RM), composto da Soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, bagno, disimpegno e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 11 p.lla 561 sub. 503 cat. A/2 cl. 1 RC 433,82 euro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 561, Sub. 503, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 154.946,40

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto con una duplice analisi di stima ovvero fondando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi degli standard internazionali di valutazione ossia secondo la metodologia per capitalizzazione del reddito poi convogliata nella stima per reddito normale.

L'area sulla quale ricade il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto della presente, insiste sul territorio del **Comune di Genzano di Roma (RM).** La zona risulta essere servita da mezzi pubblici, e trattasi di zona "centro" a carattere residenziale e commerciale.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare.
A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

BANCA DATI OMI
Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento il Comune di GENZANO DI ROMA (RM) Zona C1: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA ENRICO BERLIGUER) - (dati del I semestre 2025) con valori per categoria urbanistica principale "residenziale" per categoria quale "Abitazioni Civili" in condizioni normali che vanno da un minimo di € 1.350,00/mq. ad un massimo di € 2.000.00/mq. da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.675,00/mq.

Canoni di Locazione calcolati sulla Superficie Lorda Commerciale con valori da 5,50 a 8,00 €/mq x mese.

ANALISI DEL MERCATO IN BANCHE DATI DI BORSINO IMMOBILIARE
(Comune GENZANO DI ROMA/Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA ENRICO BERLIGUER) categoria: Abitazioni in stabili di fascia media, con valori aggiornati a Dicembre 2025 con valori che vanno da un minimo di € 1.167,00/mq. ad un massimo di € 1.788,00/mq da calcolarsi sulla superficie convenzionale

(valore fascia media di Euro/mq 1.478,00).

Valori di locazione per min/med/max pari a 4,14/5,27/6,40 €/mq

AGENZIE IMMOBILIARI
Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it che raccogli i dati di varie agenzie immobiliari.
Le quotazioni di vendita rilevate, nel segmento di mercato interessato, per la tipologia dell'immobile oggetto di stima si attestano sui valori massimi delle precedenti risultanze. Inoltre, le rilevazioni tecniche-economiche svolte e le loro verifiche, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche possedute dal subject, così come rilevate e descritte nei paragrafi precedenti, consentono al CTU di stimare il valore di mercato, assumendo la media dei valori massimi rilevati da OMI e Borsino andando poi a mediare in maniera ponderata il valore ricavato con quanto reperito dalle ricerche presso le Agenzie Immobiliari di Zona.

Abitazione n.1) € 259.000,00/120 mq = 2.158,33 €/mq;

Abitazione n.2) € 175.000,00/100 mq = 1.750,00 €/mq;

Abitazione n.3) € 219.000,00/100 mq = 2.190,00 €/mq;

Valore medio pari ad €/mq 2.032,77 (arrotondato a €/mq 2.030,00).

Le quotazioni sono riferite ad unità immobiliari ordinarie, classificate in una determinata tipologia edilizia, in un ambito territoriale omogeneo della zona.

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica , la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici, stato di conservazione dell'immobile comparabile dal quale si deduce il più probabile valore in €/mq per Abitazioni in stabili di prima fascia (con attenzione all'architettura interna ed esterna) in buone condizioni, anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, stratigrafie del costruito e soluzioni architettoniche che riconducono il tutto al prezzo €/mq di sotto relazionato.

IMOBILIARE.IT
Prezzo medio reperito dalla fonte Immobiliare.it, relativamente alle Quotazioni Immobiliari nella zona Centro di GENZANO DI ROMA (RM), nel periodo di riferimento Novembre 2025, prezzo per la Vendita 1.862,00 €/mq e prezzo per Affitto 9,54 €/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

VALORE NORMALE

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando in maniera ponderata, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, ad un **Valore Normale di 1.626,25 €/mq** per immobili in condizioni normali.

Si precisa inoltre che:
Variazione del Valore Normale dal 2015/1 al 2025/1: (184.750,00-162.625,00)/162.625,00 = -13,60%
L'andamento annuo dal 2015 al 2025 del Valore Normale è pari al -0,937%
Inoltre
Il Tasso Interno di Rendimento semestrale è pari al 1,54%
Il corrispondente Tasso annuale è pari al 3,10%

Il Tasso Interno di Rendimento (lordo) rappresenta l'utile, se positivo, o la perdita, se negativo, del flusso di cassa dell'investimento, considerato il costo iniziale pari al valore normale dell'immobile all'inizio del primo semestre, una successione di ricavi posticipati per ogni semestre successivo pari al reddito normale calcolato al primo semestre e un ipotesi di ricavo da rivendita pari al valore normale dell'immobile all'ultimo semestre disponibile.

Il **valore medio ponderale** ha permesso di stabilire un valore €/mq pari a 1.734,25.

Per quanto sopra, al valore assunto si applicheranno dei coefficiente per caratteristiche intrinseche (architettura degli interni discrete, tipologia del costruito, assenza di decorazioni e divisioni degli ambienti) ed estrinseche (rivestimenti, materiali utilizzati, spazi comuni, posizione, zona residenziale centrale) che tengano conto delle sue effettive caratteristiche definendo la qualità dell'immobile - Tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 direttiva dell'Agenzia del territorio – Edizione sole24 ore, di M. Tamborrino - Principi di economia ed estimo, di C. Forte B. De Rossi - in particolare:

Caratteristiche	Coefficiente
Caratteristiche posizionali	+0 %
Coefficiente di età, qualità, condizioni fabbricato (stato di fatiscenza e/o manutenzione)	+ 3 %
Caratteristiche di funzionalità globale	+ 3 %
Certificazione Impianti	+ 0 %

Ne deriva:

Valore di mercato = €/mq 1.734,25 x 1.00 x 1.03 x 1.03 x 1.00 = €/mq 1.839,86

Arrotondato per eccesso ed eventuali incertezze nel mercato immobiliare secondo il principio di stima al momento della redazione dell'elaborato peritale a €/mq 1.840,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genzano di Roma (RM) - Via Sebastiano Silvestri, 29, interno 2, piano 1	84,21 mq	1.840,00 €/mq	€ 154.946,40	100,00%	€ 154.946,40
				Valore di stima:	€ 154.946,40

Valore di stima: € 154.946,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1.389,99	€
Costi per Regolarizzazione urbanistica - Cila a Sanatoria (Spese Tecnico abilitato, Sanzione pecuniaria pari a €1.000,00, Diritti di presentazione)	3.000,00	€
Costi per Regolarizzazione catastale - Doc.Fa. (Spese Tecnico abilitato, Diritti di presentazione)	2.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 148.556,41**

Vengono detratti i seguenti costi al Valore Finale di Stima:

- Spese condominiali insolute - € 1.389,99;

- Costi per Regolarizzazione urbanistica - Cila a Sanatoria (Spese Tecnico abilitato, Sanzione pecuniaria pari a €1.000,00, Diritti di presentazione) - € 3.000,00;

- Costi per Regolarizzazione catastale - Doc.Fa. (Spese Tecnico abilitato, Diritti di presentazione) - € 2.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

STATO CATASTALE
Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 18/11/2025, non vi è corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale in atti del 04/04/2000. Più nello specifico vi è una diversa distribuzione interna del soggiorno nel quale è stato creato un angolo cottura e il precedente vano cucina è stato trasformato in una camera da letto singola.
Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione "Regolarità edilizia" del presente rapporto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

REGOLARITA' URBANISTICA

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'unità immobiliare è corrispondente all'elaborato grafico allegato all'unico progetto reperito presso gli uffici della pubblica amministrazione, a meno delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna del soggiorno nel quale è stato creato un angolo cottura e il precedente vano cucina è stato trasformato in una camera da letto singola.
- ulteriori lievi difformità dimensionali da considerarsi irrilevanti al fine di stima.

I costi per la regolarizzazione delle suddette difformità (CILA a SANATORIA e Doc.Fa.) saranno detratti al Valore finale di stima.

Per ulteriori informazioni si rimanda alla specifica sezione del presente rapporto peritale.

SPESE CONDOMINALI INSOLUTE

Alla data del 17/12/2025, le spese dovute al suddetto condominio ammontano a Euro 1389,99 per Esercizio 2025, Esercizio sostituzione discendenti 2022, Esercizio rifacimento fogna condominiale, Esercizio intervento urgente per sistemazione fogna fronte strada 2025. Pertanto l'importo di cui sopra verrà detratto successivamente al Valore Finale di Stima.

Per maggiori informazioni si allega estratto economico relativo all'unità immobiliare suddetta.

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 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Quattrocchi Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 01 (Nomina CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 02 (Giuramento CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 03 (Relazione Preliminare)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 04 (Atto di Pignoramento)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 05 (Verbali del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 06 (Ispezioni Ipotecarie)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 07 (Richieste e Comunicazioni)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 08 (Documentazione Urbanistica)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 09 (Documentazione Catastale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 10 (Relazione Fotografica del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 11 (Quotazioni di stima)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 12 (Elaborato Grafico del CTU)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 13 (Documentazione Condominio)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 14 (Perizia Versione Privacy)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 15 (Atti di Compravendita)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 17 (PRG e NTA)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 18 (Linea Guida AGT)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 19 (Ricevute di Spedizione Perizia alle Parti)
- ✓ N° 1 Altri allegati – Allegato 20 (Spese)

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Sebastiano Silvestri, 29, interno 2, piano 1
  Appartamento in buono stato conservativo (appartamento abitato) al piano primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Genzano di Roma (RM), composto da Soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, bagno, disimpegno e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 11 p.lla 561 sub. 503 cat. A/2 cl. 1 RC 433,82 euro.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 561, Sub. 503, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente rapporto di stima, ricade nella Zona A3 – Zona omogenea A del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma (RM) ;

Prezzo base d'asta: **€ 148.556,41**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d

Ing. Andrea Quattrocchi
Via Lata 20 - 00049 Velletri (RM) - Studio Associato
t +39 06 3493664381 - +39 069638091
mpec. a.quattrocchi@pec.ording.roma.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 212/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.556,41

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Sebastiano Silvestri, 29, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 561, Sub. 503, Categoria A2	**Superficie**	84,21 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare (appartamento al piano primo – int.2), facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, presenta un buono stato conservativo, con dotazione di impianti. Si accede all'u.i. attraverso viale condominiale e scala interna condominiale. Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in buono stato manutentivo del tipo gress di formato rettangolare in colorazione scura in tutta l'abitazione, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono del tipo legno tamburato di buona qualità, inoltre sono presenti infissi del tipo pvc a doppio vetro di colorazione bianca. L'u.i. si sviluppa in disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, bagno e balcone ad uso esclusivo della camera da letto matrimoniale. Sono presente lievi difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, più nello specifico è stato demolito e ricostruito tramezzo di divisione tra soggiorno e cucina, andando così a creare un soggiorno con angolo cottura ed una camera da letto singola. Da esame visivo non sono emersi segni evidenti di umidità o infiltrazioni. Per maggiori dettagli si faccia poi riferimento alla sezione "regolarità edilizia" ed alla relazione fotografica (allegati e facenti parte integrante del presente rapporto di stima).		
Descrizione:	Appartamento in buono stato conservativo (appartamento abitato) al piano primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Genzano di Roma (RM), composto da Soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, bagno, disimpegno e balcone. Censito al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 11 p.lla 561 sub. 503 cat. A/2 cl. 1 RC 433,82 euro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile oggetto della presente risulta occupato a carattere continuativo dal [redacted] e la sua famiglia [redacted]		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANDREA QUATTROCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1a5638648a871c19f002dd94a6b230d