

Esec. 298/2016

UDIENZA 17/04/2018

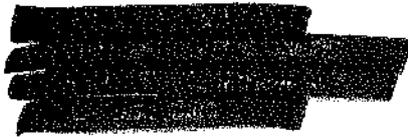
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Moroni Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 298/2016 del R.G.E.

promossa da

contro



STRALCIO DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Ubicazione fabbricato



INCARICO

All'udienza del **07/11/2017**, il sottoscritto Geom. Moroni Maurizio, con studio in Via Italo Belardi, 51 - 00045 - Velletri (RM), email moroni.maurizio@tiscali.it, PEC maurizio.moroni@geopec.it, Tel. 0335 8357119, Fax 06 93 91 014, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data **07/11/2017** 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 Palmieri n. 5, piano T

DESCRIZIONE

L'appartamento è composto da Soggiorno con angolo cottura, due camere, cameretta, bagno, risulta annesso terreno a giardino ed un terrazzo, e Quanto altro di pertinenza come indicato nell'art. 2 dell'atto di acquisto Bernardo CANNATA Rep. 19520).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

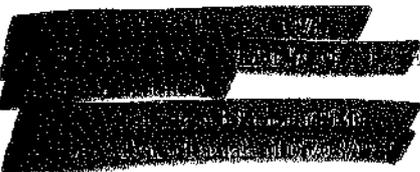
- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Palmieri n. 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

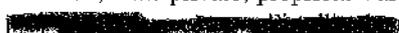
TITOLARITÀ

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

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Confini

L'appartamento confina con Via Palmieri, vano scala, viale privato, proprietà Vassallotti, salvo altri, l'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri,  aventi causa, salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso e Corridoio	16,20 mq	21,30 mq	1,00	21,30 mq	3,20 m	TERRA
Soggiorno-A. Cottura	25,60 mq	33,60 mq	1,00	33,60 mq	3,20 m	TERRA
Camera	19,60 mq	25,70 mq	1,00	25,70 mq	3,20 m	TERRA
Camera	17,20 mq	22,60 mq	1,00	22,60 mq	3,20 m	TERRA
Camera	12,00 mq	15,70 mq	1,00	15,70 mq	3,20 m	TERRA
Bagno	5,30 mq	7,10 mq	1,00	7,10 mq	3,20 m	TERRA
Giardino	42,00 mq	42,00 mq	0,30	12,60 mq	1,00 m	TERRA
Terrazzo	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	3,20 m	TERRA
Terreno	148,57 mq	148,57 mq	0,10	14,86 mq	1,00 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				156,46 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	419	1		A2	1	5,5	134	596,51	TERRA		
Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato		
1	459				Prato	2	0520	1,48	1,48			

Corrispondenza catastale

L'unità immobiliare allo stato attuale costituita dall'appartamento corrisponde esattamente alla planimetria catastale. Il terreno annesso non è stato inserito nell'atto di pignoramento ma fa parte dell'unità immobiliare esecutata.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.



NORMATIVA URBANISTICA

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel P.R.G. del Comune di GENZANO DI ROMA adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 95 dell'11 novembre 1997, ed approvato dalla Giunta Regionale n. 615 del 08/07/2005 zona B1 Aree Edificate Saturate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di GENZANO DI ROMA inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 240 del 05/08/1955, rilasciata dal Comune di GENZANO DI ROMA in data 09 ottobre 1956 è stata rilasciata Abitabilità pratica 8503/56. I lavori sono iniziati nel mese di Agosto 1955 e terminati nel mese di Agosto 1956.

Stima / Formazione lotti

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Palmieri n. 5, piano T

L'appartamento è composto da Soggiorno con angolo cottura, due camere, cameretta, bagno, risulta annesso terreno a giardino ed un terrazzo, e Quanto altro di pertinenza come indicato nell'art. 2 dell'atto di acquisto Bernardo CANNATA Rep. 19520).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 419, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 459, Qualità Prato Valore di stima del bene: € 234.690,00

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Genzano di Roma conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di GENZANO DI ROMA agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".

L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'G'), si può attribuire un prezzo medio di € 1.500,00 al mq./ragguagliato considerando che il fabbricato è stato edificato da meno di 20 anni. Il prezzo viene arrotondato ad € 235.000,00 (duecentotrentacinque/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genzano di Roma (RM) - Via Palmieri n. 5, piano T	156,46 mq	1.500,00 €/mq	€ 234.690,00	100,00	€ 234.690,00
Valore di stima:					€ 234.690,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 05/04/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Moroni Maurizio



**.RELAZIONE PERITALE DI STIMA -
RISPOSTA AI QUESITI PREPOSTI DAL GIUDICE**

1 - Premessa

Con atto di **Pignoramento immobiliare** depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il **30/05/2016**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di ROMA 2** il **22/04/2016** al **Reg. Gen. n. 18693** e **Reg. Part. n. [REDACTED]** richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti immobili ubicati nel Comune di **Genzano di Roma (RM)** e precisamente:

Immibile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Roma, Via Palmieri n. 5, al foglio 1, particella 419, sub. 1, cat. A/2, classe 1, vani 5,5, RC €596,51.

Il sottoscritto **Geom. Maurizio MORONI**, domiciliato in Genzano di Roma Corso Don Minzoni n. 16, ha ricevuto dal **G.E. Dott. R. AUDINO** l'incarico di effettuare la stima dei beni immobili nella procedura esecutiva intestata. Convocato dal Dott. R. AUDINO il **07/11/2017**, facendogli ripetere la formula di rito vennero dettati i seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 *Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

QUESITO N. 2 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

QUESITO N. 3 *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in*



caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio^o pignorato.

QUESITO N. 4 Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

QUESITO N. 5 Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

QUESITO N. 6 Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

QUESITO N. 7 Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

QUESITO N. 8 Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

QUESITO N. 9 Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del



pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio”.

QUESITO N. 10 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

QUESITO N. 11 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

QUESITO N. 12 *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

QUESITO N. 13 *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;*

QUESITO N. 14 *Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti*



informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N. 15 *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*

QUESITO N. 16 *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).*

QUESITO N. 17 *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.*

QUESITO N. 18. *Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.*

QUESITO N. 19 *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

QUESITO N. 20 *Allegare attestato di prestazione energetica (APE).*

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza di stima.

Come trascritto nel verbale dell'udienza, a cui prestai giuramento di rito, diedi inizio alle operazioni inviando telegramma in data **30/11/2017** all'esecutato per poter accedere all'interno dell'unità immobiliare ed il giorno **06/12/2017** mi sono recato all'indirizzo in **Genzano di Roma Via Palmieri n. 5** dove risulta presente il Sig. **[REDACTED]** il quale mi ha acconsentito di eseguire rilevamento planimetrico e fotografico dell'immobile redigendo verbale di sopralluogo (**Vedere Verbale Sopralluogo Allegato 'A'**).



3 - Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

3.1 - Verificare, prima di ogni altra attività, con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Da un attento esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. il bene pignorato nella totalità consiste esattamente quello enunciato alla documentazione ipotecata depositata nel fascicolo dell'esecuzione, ed a quanto riportato nella relazione preliminare e nella certificazione catastale, si allega copia relazione preliminare a supporto del procedimento (**Vedere Allegato 'B'**). Ho reperito copia dell'atto di acquisto tra l'esecutata e la Ditta che ha costruito l'edificio (**Vedere Allegato 'C'**).

3.2 - Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento).

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel **Comune di GENZANO DI ROMA (RM)** e precisamente:

Piena proprietà Appartamento ubicato in **Via Palmieri n. 5**, sviluppatosi al piano terra composto da Soggiorno con angolo cottura, due camere, cameretta, bagno risulta annesso giardino ed un terrazzo, l'appartamento ha una superficie lorda di **mq. 126,00**, il giardino **mq. 42,00** il terrazzo **mq. 10,00** (Quanto altro di pertinenza come indicato nell'art. 2 dell'atto di acquisto **Bernardo CANNATA Rep. 19520**) compresa la quota, pari a due settimo (2/7) indivisi di proprietà, terreno, adibito a verde condominiale, sito in Genzano di Roma, Via Palmieri, della



superficie catastale di mq. 520. L'appartamento confina con Via Palmieri, vano scala, viale privato, proprietà Vassallotti, salvo altri, l'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, [redacted] o loro aventi causa, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di GENZANO DI ROMA Via Palmieri n. 5, piano T, interno 1, Foglio 1 (Vedere stralcio foglio catastale Allegato 'D') Part. 419, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 5,5, Superficie catastale mq. 134 Rendita € 596,51; il terreno è distinto al N.C.T. foglio 1, part. 459, are 5.20 ,, R.D. 1,48, R.A. € 1,48 (Vedere visura e planimetria catastale Allegato 'E') l'appartamento risulta intestato catastalmente a [redacted], nato ad [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni; il terreno risulta intestato catastalmente a [redacted] nuda proprietà per 1/7; [redacted] nato a [redacted] proprietà per 1/7; [redacted] nato a [redacted] proprietà per 2/7; [redacted] PROPRIETÀ PER 1/7 in regime di comunione dei beni con [redacted] di [redacted] L. proprietà per 1/7 in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietà per 1/7; [redacted] usufrutto per 1/7.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESECUTATA

Comune	GENZANO DI ROMA		Località				
Via Palmieri n. 5 Int. 1							
Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Vani	Mq	R.D.
1	419	1	A/2	1	5,5	134	596,51
TERRENO							
Foglio	Part.	Qualità	Classe	Are	Ca	RD	RA
1	459	Prato	2	05	20	1,48	1,48

- Altezza utile interna piano Terra h= 2,85;
- Superficie Appartamento mq. 126,00
- Superficie giardino mq. 42,00
- Superficie terrazzo mq. 10,00



- Quota terreno a giardino 2/7 di mq. 520 = mq. 148,57

- Superficie Raguagliata totale mq. 156,46

CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE

Destinazione	Superficie Netta		Coefficiente	Superficie Convenzionale
PIANO TERRA				
Ingresso e disimpegno	16,20	21,30	1,00	21,30
Soggiorno-Angolo Cottura	25,60	33,60	1,00	33,60
Camera	19,60	25,70	1,00	25,70
Camera	17,20	22,60	1,00	22,60
Camera	12,00	15,70	1,00	15,70
Bagno	5,30	7,10	1,00	7,10
Giardino	42,00	42,00	0,30	12,60
Terrazzo	10,00	10,00	0,30	3,00
Terreno	148,57	148,57	0,10	14,86
TOTALE				156,46

Proprietà:

APPARTAMENTO

[REDACTED] età per 1/1 in regime di separazione dei beni;

TERRENO

[REDACTED] nuda proprietà per 1/7;

[REDACTED] proprietà per 1/7;

[REDACTED] proprietà per 2/7;

[REDACTED] PROPRIETÀ PER 1/7 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/7 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/7;

[REDACTED] usufrutto per 1/7.

Dati Catastali:

Comune GENZANO DI ROMA Via Palmieri n. 5, piano T, interno 1, Foglio 1 Part. 419, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 5,5, Superficie catastale mq. 134



Rendita € 596,51; il terreno è distinto al N.C.T. foglio 1, part. 459, are 5.20, R.D. 1,48, R.A. € 1,48.

Confinanti: *L'appartamento confina con Via Palmieri, vano scala, viale privato, proprietà Vassallotti, salvo altri, l'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, proprietà [REDACTED] loro aventi causa, salvo altri.*

Descrizione lotto: *Piena proprietà Appartamento in Genzano di Roma ubicato in Via Palmieri n. 5, sviluppantesi al piano terra composto da Soggiorno con angolo cottura, due camere, cameretta, bagno risulta annesso giardino ed un terrazzo, l'appartamento ha una superficie lorda di mq. 126,00, il giardino mq. 42,00 il terrazzo mq. 10,00, (quanto altro di pertinenza come indicato nell'art. 2 dell'atto di acquisto Bernardo CANNATA Rep. 19520) compresa la quota, pari a due settimo (2/7) indivisi di proprietà, terreno, adibito a verde condominiale, sito in Genzano di Roma, Via Palmieri, della superficie catastale di mq. 520.*

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella relazione preliminare corrisponde esattamente allo stato dei luoghi ed alle planimetrie catastali depositate.

3.4 - Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Non è necessario eseguire variazione catastale, come detto l'immobile corrisponde allo stato attuale.



3.5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'area, dove è ubicato l'immobile pignorato, ricade nel **P.R.G.** del Comune di **GENZANO DI ROMA** *adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 95 dell'11 novembre 1997, ed approvato dalla Giunta Regionale n. 615 del 08/07/2005 zona B1 Aree Edificate Sature.* (Vedere stralcio foglio PRG e N.T. Allegato 'F')

3.6 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Lo scrivente ha eseguito accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **GENZANO DI ROMA** inerente la costruzione dell'edificio, il quale è stato costruito in virtù di **Concessione Edilizia n. 240 del 05/08/1955, rilasciata dal Comune di GENZANO DI ROMA in data 09 ottobre 1956 è stata rilasciata Abitabilità pratica 8503/56. I lavori sono iniziati nel mese di Agosto 1955 e terminati nel mese di Agosto 1956.**

TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO

- **Strutture** : **Verticale ed Orizzontali in c.a.**
- **Copertura** : **Tetto**
- **Pareti interne ed esterne** : **Eseguite in muratura**
- **Pavimentazione interna** : **Gres ceramico**
- **Infissi esterni** : **Legno**
- **Impianto elettrico** : **Eseguito secondo le norme dell'epoca della costruzione**
- **Condizioni generali** : **Buone**
- **Certificazione energetica** : **Mancante**

3.7 - Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.



Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere per le sue caratteristiche venduto in unico lotto con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Piena proprietà Appartamento ubicato in Via Palmieri n. 5, sviluppantesi al piano terra composto da Soggiorno con angolo cottura, due camere, cameretta, bagno risulta annesso giardino ed un terrazzo, l'appartamento ha una superficie lorda di mq. 126,00, il giardino mq. 42,00 il terrazzo mq. 10,00 (Quanto altro di pertinenza come indicato nell'art. 2 dell'atto di acquisto Bernardo CANNATA Rep. 19520) compresa la quota, pari a due settimo (2/7) indivisi di proprietà, terreno, adibito a verde condominiale, sito in Genzano di Roma, Via Palmieri, della superficie catastale di mq. 520. L'appartamento confina con Via Palmieri, vano scala, viale privato, [REDACTED] salvo altri, l'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di GENZANO DI ROMA Via Palmieri n. 5, piano T, interno 1, Foglio 1 Part. 419, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 5,5, Superficie catastale mq. 134 Rendita €596,51; il terreno è distinto al N.C.T. foglio 1, part. 459, are 5.20 ,, R.D. 1,48, R.A. €1,48.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078.

L'immobile risulta pignorato nella quota **INTERA**.

3.9 - Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi



dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta **OCCUPASTO dall'ESECUTATO e dal proprio nucleo familiare.**

3.10 - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.*

Nulla da riferire al presente quesito.

3.11 - *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Il Complesso immobiliare risulta esente da vincoli nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione e pertinenza.

3.12 - *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il **Metodo sintetico**, in base alla **quotazione di mercato** di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi sulla Piazza del **Comune di GENZANO DI ROMA**, e precisamente:



FOTO AEREA DELLA ZONA INTERESSATA

Ubicazione Appartamento Esecutato

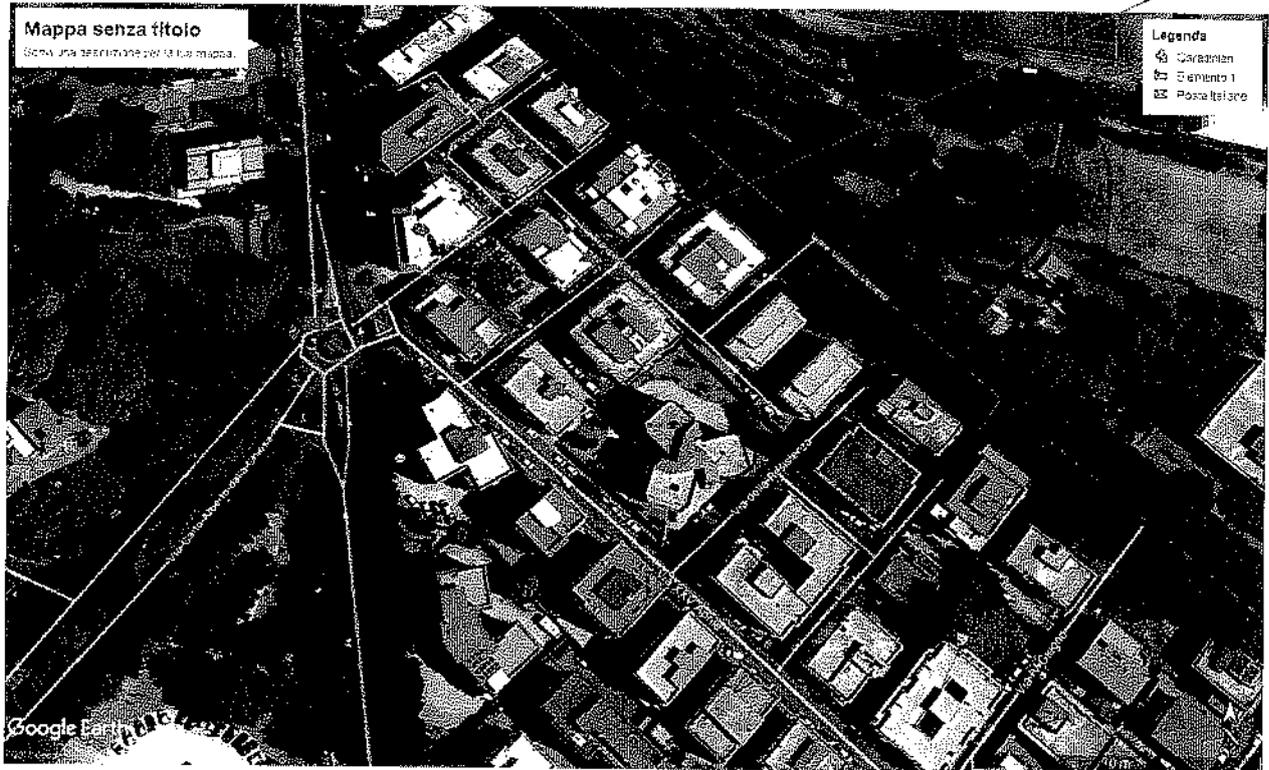


FOTO ESEGUITA AL PORTONE INGRESSO

Ingresso scale condominiali

Ingresso appartamento

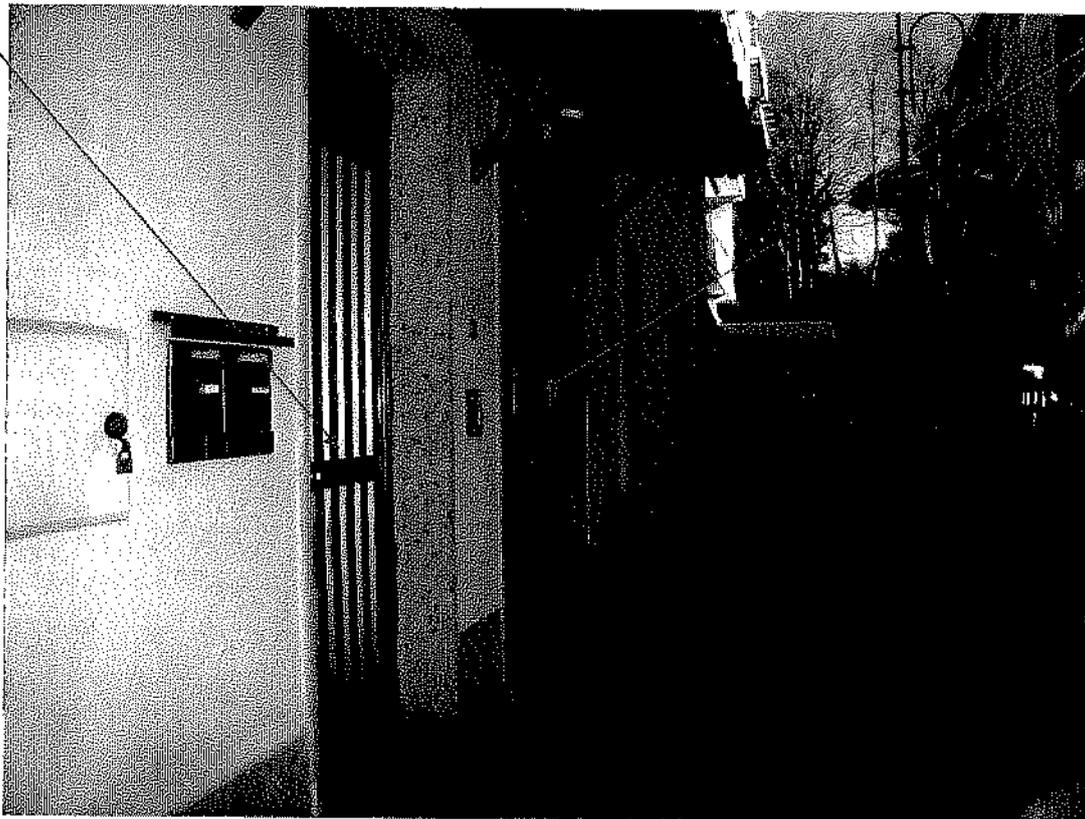
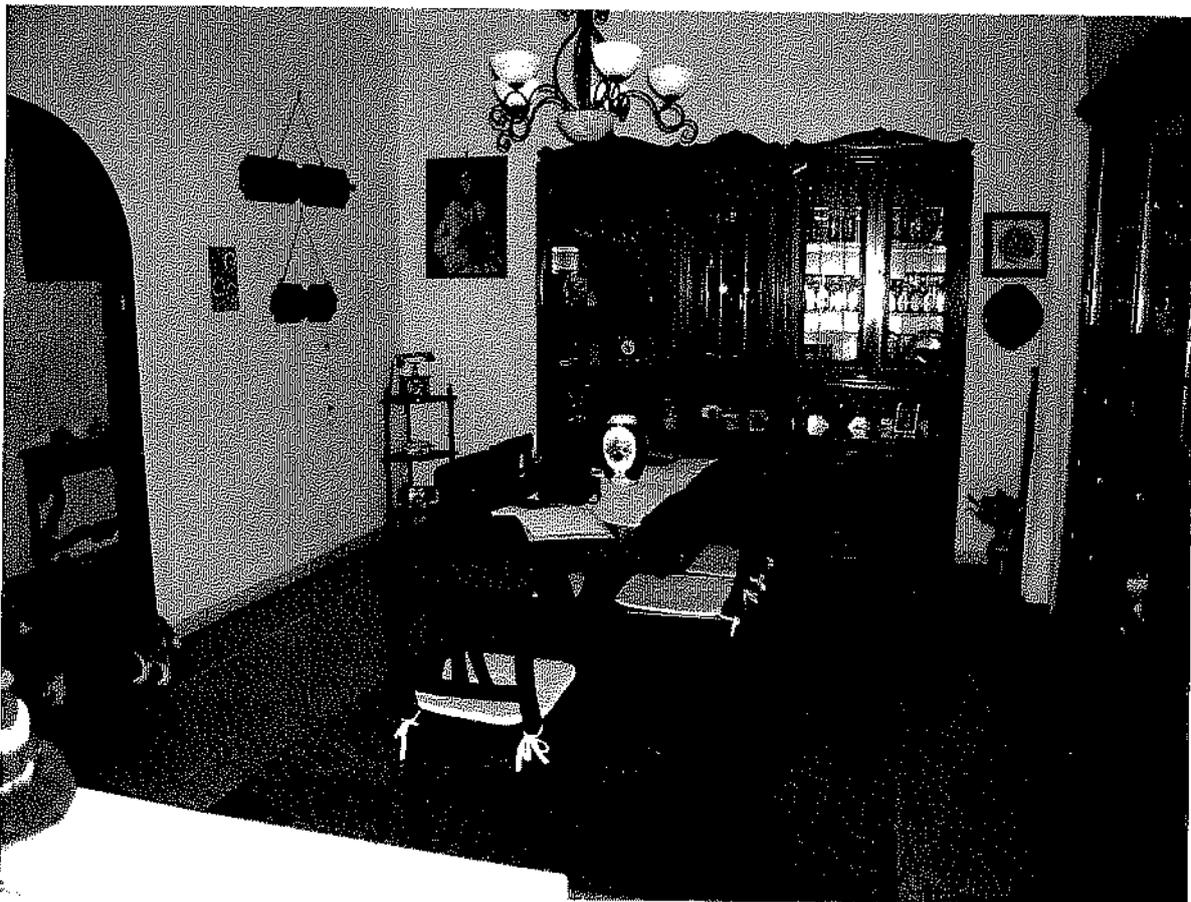
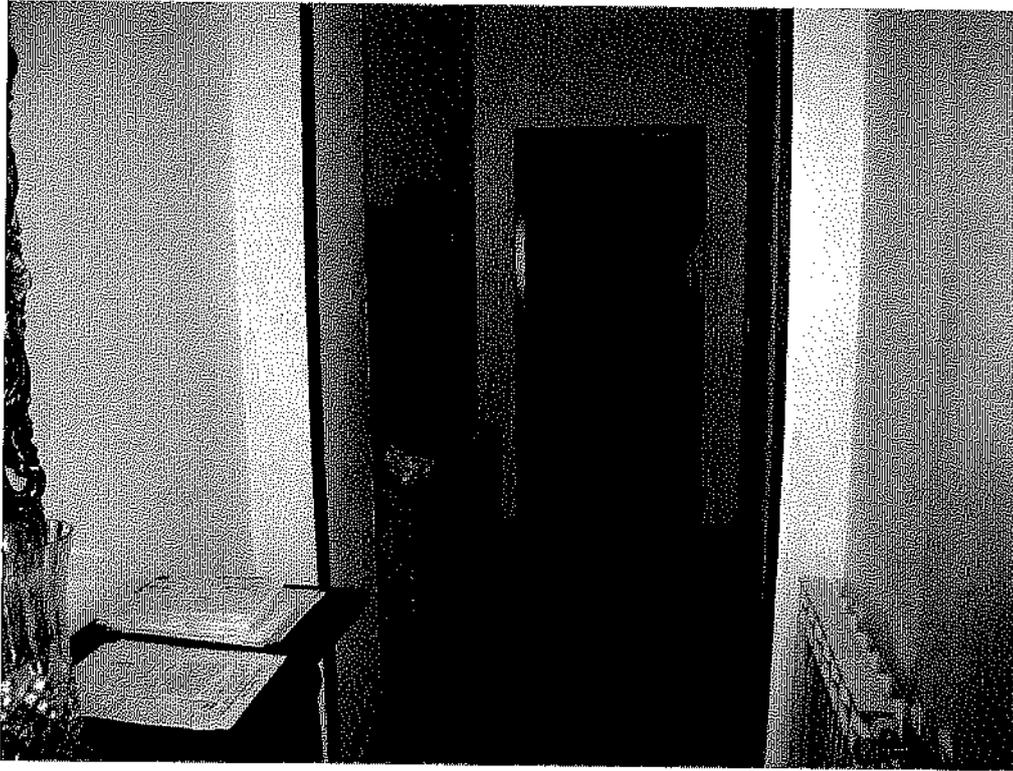
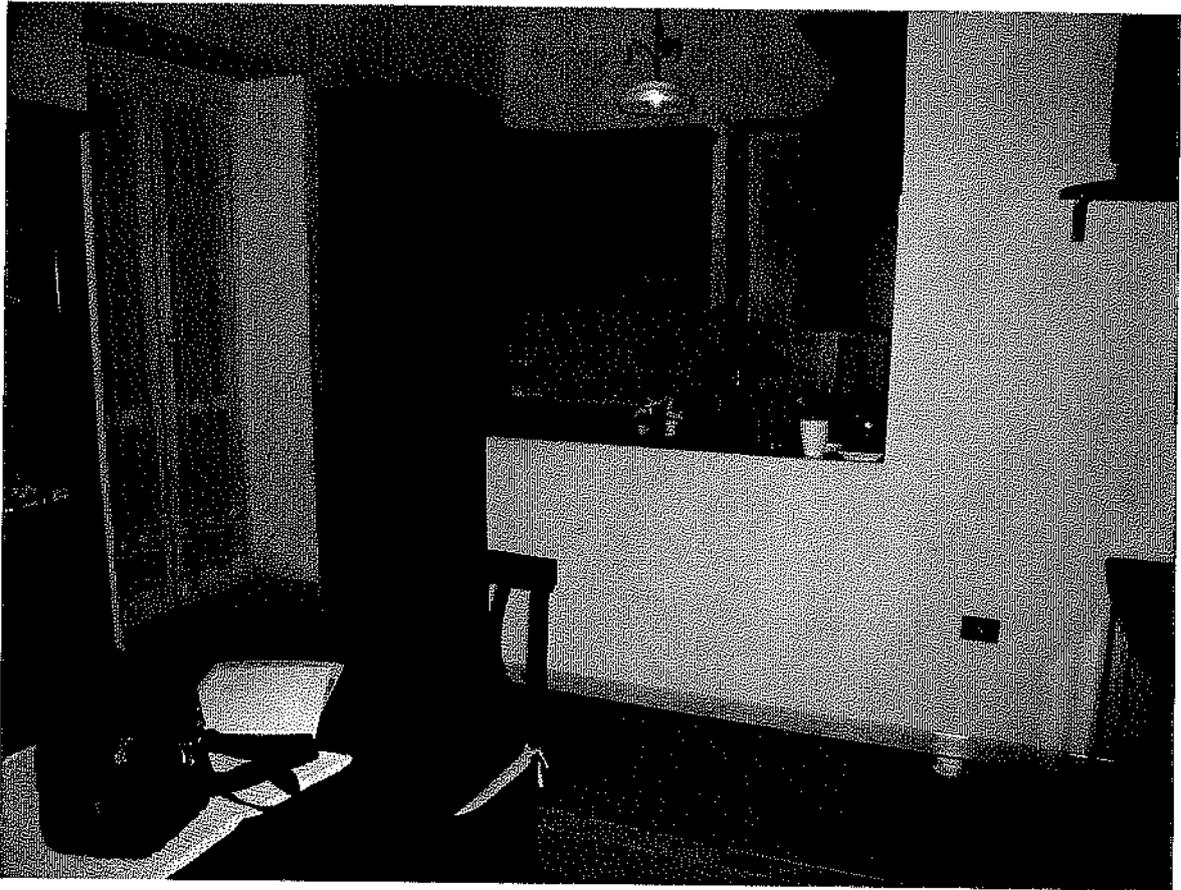


FOTO INTERNE







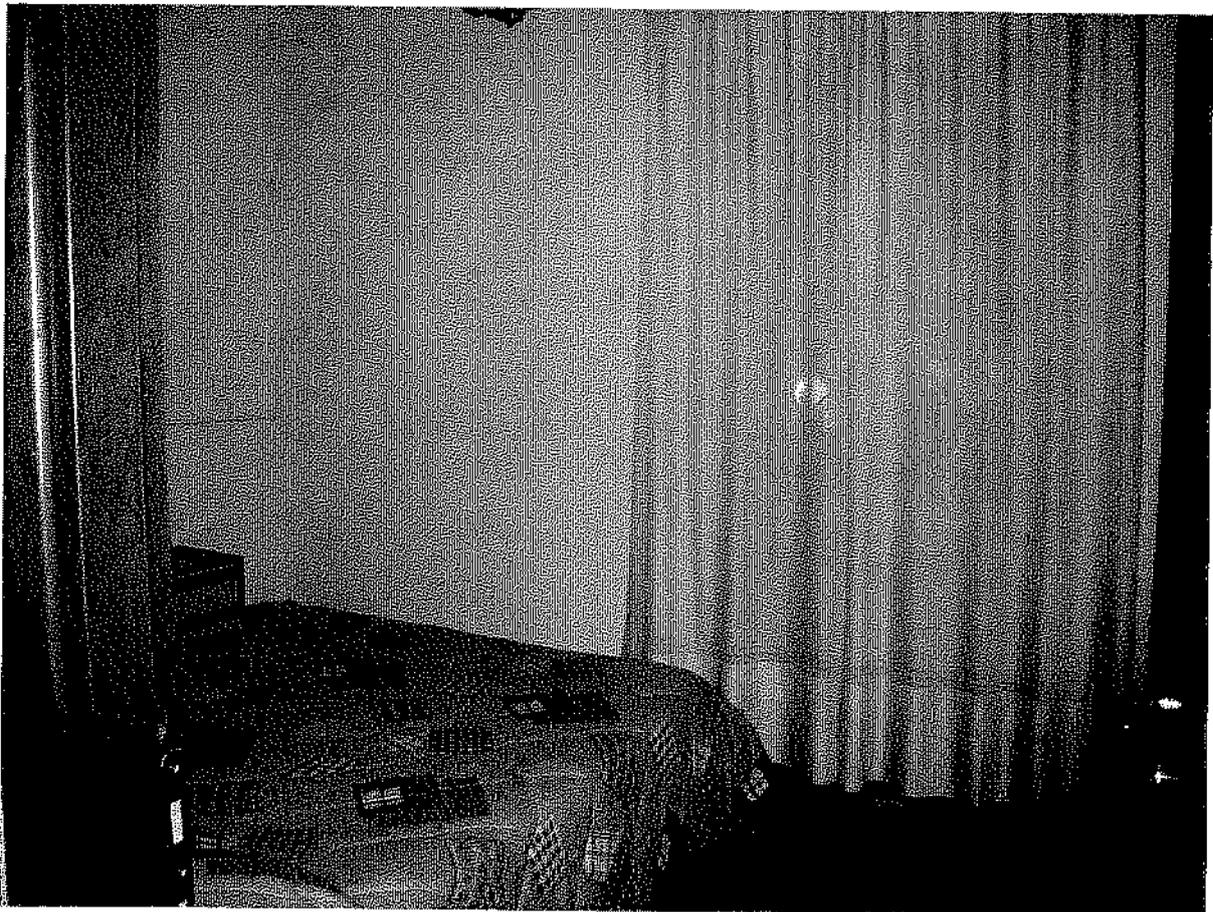
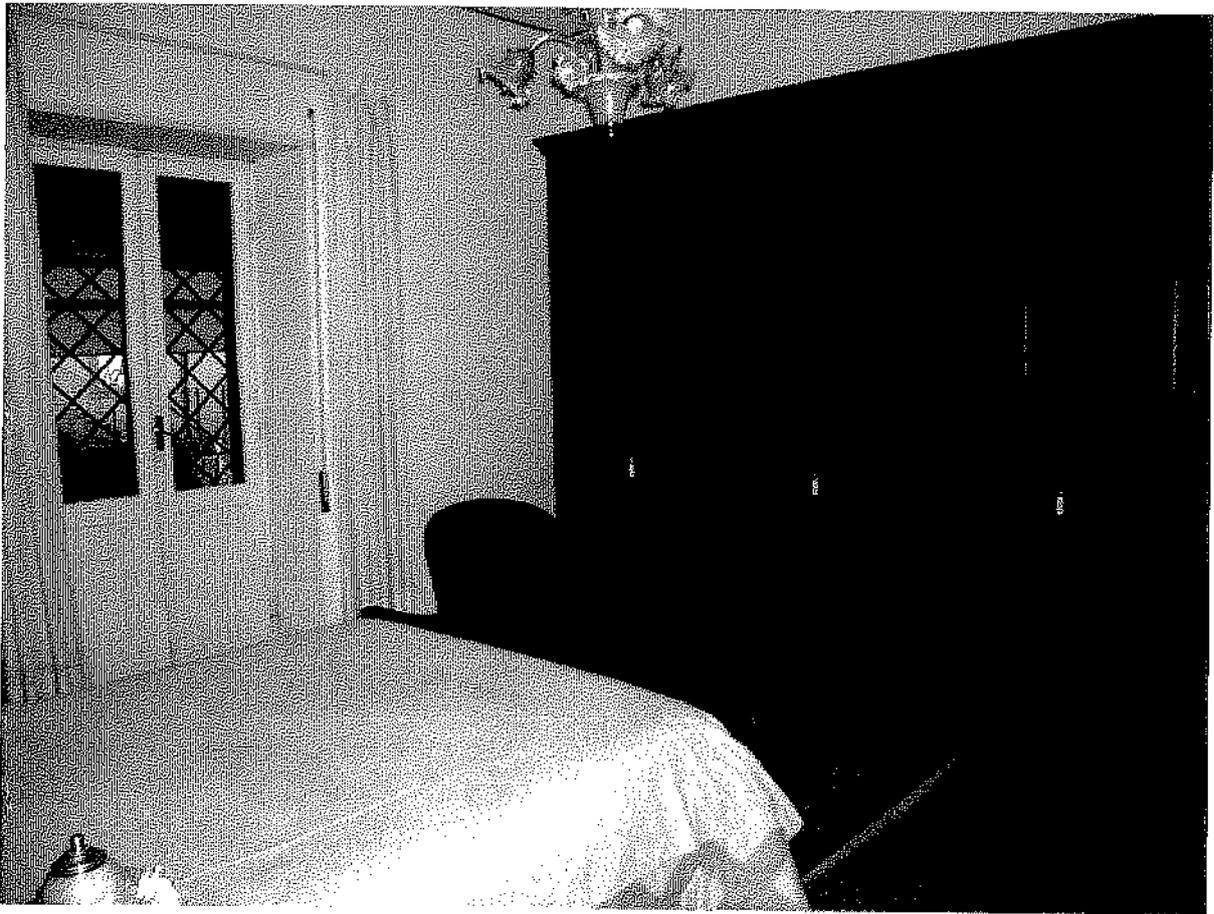
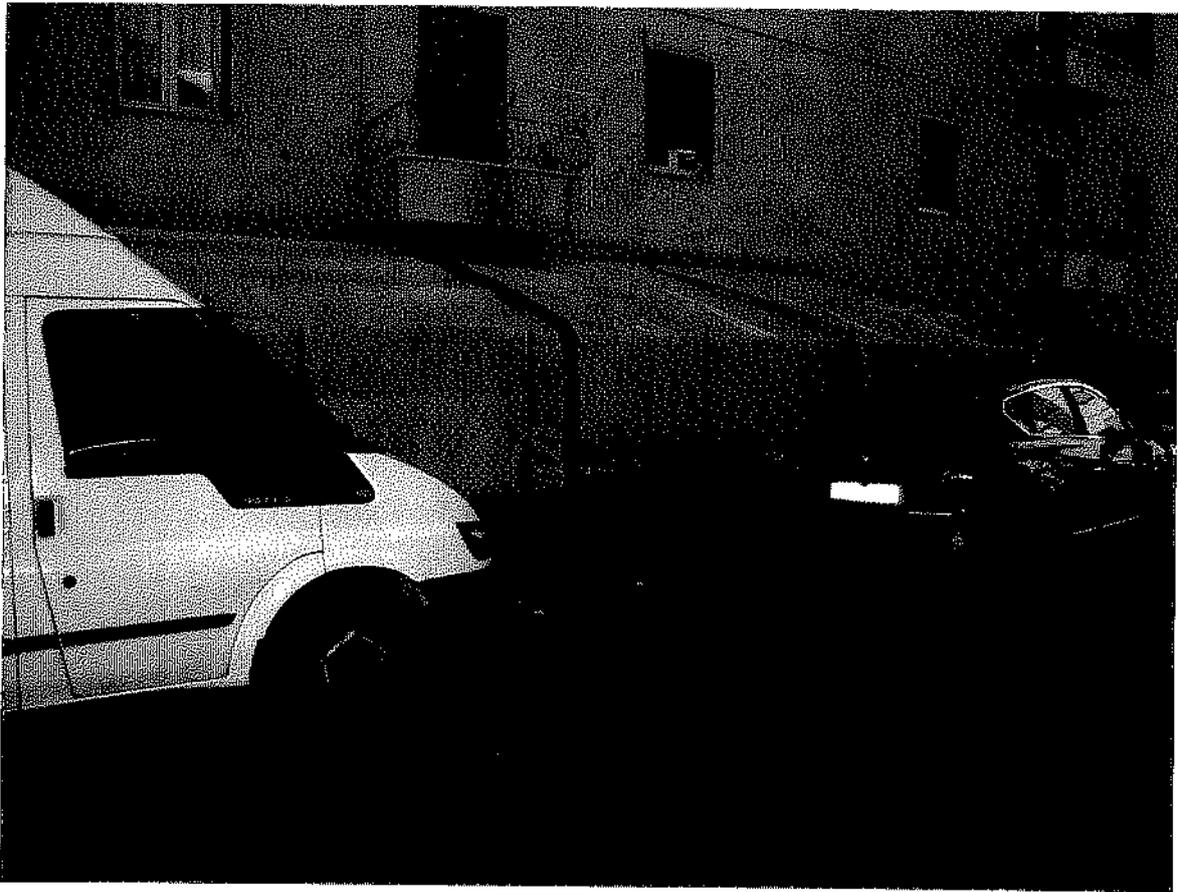




FOTO TERRAZZO COPERTO CON TENDAGGI DA SOLE





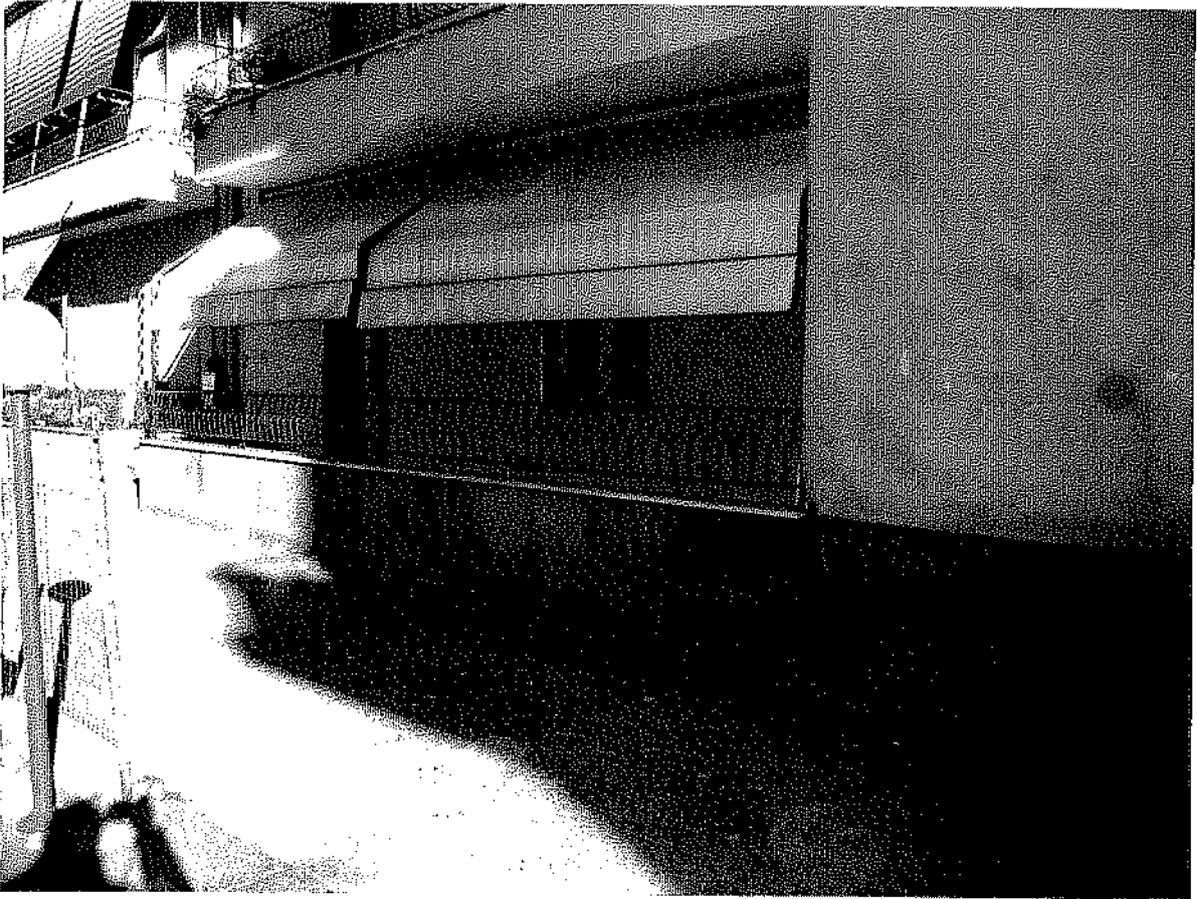


FOTO TERRENO IN COMPROPRIETA'



Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato degli immobili, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Genzano di Roma conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: **“Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di GENZANO DI ROMA agli immobili oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato”.**

L'immobile di cui alla presente esecuzione con le risultanze sopra esposte e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio (**Vedere ALLEGATO 'G'**), si può attribuire un prezzo medio di € 1.500,00 al mq./ragguagliato considerando che il fabbricato è stato edificato da meno di 20 anni

LOTTO UNICO

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 156,46	€ 1.500,00	€ 234.690,00	1	€ 235.000,00

3.13 - Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma elettronica, nonchè in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14 - Inviare, a mezzo di posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.



Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta e per E-mail copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il **70 aprile 2018** (*Vedere ricevute spedizione Allegato 'I'*).

3.15 - Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il **17aprile 2018**.

3.16 - Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).

Le fotografie eseguite sono quelle inerenti l'immobile esecutato e sono allegate durante lo svolgimento della relazione.

3.17 - Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.

3.18 - Segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso.

Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.

3.19 - Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.



LOTTO UNICO**APPARTAMENTO**

<i>Comune</i>	GENZANO DI ROMA
<i>Via e numero civico</i>	Via Palmieri n. 5 Int. 1
<i>Piano</i>	Terra
<i>Confini</i>	L'appartamento confina con Via Palmieri, vano scala, viale privato, [REDACTED] salvo altri. L'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.
<i>Foglio</i>	1
<i>Particella</i>	419
<i>Subalterno</i>	1
<i>Categoria</i>	A/2
<i>Classe</i>	1
<i>Consistenza</i>	Vani 5,5
<i>Superficie catastale</i>	134
<i>Rendita Totale</i>	€596,51

TERRENO

<i>Comune</i>	GENZANO DI ROMA
<i>Via e numero civico</i>	Via Palmieri
<i>Piano</i>	Terra
<i>Confini</i>	L'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.
<i>Foglio</i>	1
<i>Particella</i>	459
<i>Qualità</i>	Prato
<i>Classe</i>	2
<i>Are</i>	05
<i>Centiare</i>	20
<i>Reddito Dominicale</i>	€1,48
<i>Reddito Agrario</i>	€1,48



Viene allegata la descrizione dei beni pignorati con tutti gli estremi catastali esatti (**Vedere Bandi Asta Allegato 'H'**).

3.20 - Allegare attestato di prestazione energetica (APE).

L'immobile non è provvisto di certificazione **APE non risulta in funzione la caldaia.**

DATI IPOCATASTALI

Pignoramento trascritto a **ROMA 2** il 22/04/2016 al Reg. Gen. n. 18693 e Reg. Part. n. 12712 a favore della [REDACTED]

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione, ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

IMMOBILE SITO IN GENZANO DI ROMA VIA PALMIERI N. 5

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 298/2016			
Promossa da	[REDACTED]		
Nei confronti di	[REDACTED]		
Giudice Esecuzioni	Dott. Enrico COLOGNESI		
C.T.U.	Geom. MAURIZIO MORONI		
LOTTO UNO	Prezzo Base D'Asta		€ 235.000,00
Comune	Prov.	Indirizzo	Località
GENZANO DI ROMA	RM	Via Palmieri n. 5 int. 1	

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		quota		



Immobile:**Pertinenze:**

Appartamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Capannone	<input type="checkbox"/>	Aree scoperte	<input checked="" type="checkbox"/>
Villino	<input type="checkbox"/>	Autorimessa	<input type="checkbox"/>	Autorimessa	<input type="checkbox"/>
Ufficio	<input type="checkbox"/>	Terreno edificabile	<input type="checkbox"/>	Ripostiglio	<input type="checkbox"/>
Negozi	<input type="checkbox"/>	Terreno agricolo	<input type="checkbox"/>	Servitù	<input type="checkbox"/>
Laboratorio	<input type="checkbox"/>	Posto Auto	<input type="checkbox"/>	Altro	<input type="checkbox"/>
Magazzino	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Dati catastali : INSERITI NEL PIGNORAMENTO

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
1	419	1	5,5	A/2	1	134	596,51

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI
APPARTAMENTO**

Foglio	Particella	Sub.	<u>VANI</u>	Categ.	<u>Classe</u>	Superficie Catastale	Rendita
1	419	1	5,5	A/2	1	134	596,51

**Dati catastali : IDENTIFICATIVI ATTUALI
TERRENO**

Foglio	Particella	Qual.	<u>CL</u>	Are	<u>CA</u>	R.D.	R.A.
1	459	Prato	2	05	20	1,48	1,48



Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie Appartamento	MQ. 126,00						
Superficie Giardino	Mq. 42,00						
Superficie Terrazzo	Mq. 10,00						
Sup. Quota Terreno	Mq. 148,57						
Superficie Conv.	Mq. 156,46						
Anno di costruzione	A.		Anno di Ristrutturazione e manutenzione				
Stato di manutenzione	Ottimo	X	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	X	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	a norma	X	non a norma	Impianto termico	autonomo	centr.	
Stato dell'immobile	Libero		Locato	Altro	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA**BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO**

Piena proprietà Appartamento ubicato in Via Palmieri n. 5, sviluppatosi al piano terra composto da Soggiorno con angolo cottura, due camere, cameretta, bagno risulta annesso giardino ed un terrazzo, l'appartamento ha una superficie lorda di mq. 126,00, il giardino mq. 42,00 il terrazzo mq. 10,00 (Quanto altro di pertinenza come indicato nell'art. 2 dell'atto di acquisto Bernardo CANNATA Rep. 19520) compresa la quota, pari a due settimi (2/7) indivisi di proprietà, terreno, adibito a verde condominiale, sito in Genzano di Roma, Via Palmieri, della superficie catastale di mq. 520. L'appartamento confina con Via Palmieri, vano scala, viale privato, [REDACTED], salvo altri, l'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di GENZANO DI ROMA Via Palmieri n. 5, piano T, interno 1, Foglio 1 Part. 419, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 5,5, Superficie catastale mq. 134 Rendita € 596,51; il terreno è distinto al N.C.T. foglio 1, part. 459, are 5.20 ,, R.D. 1,48, R.A. € 1,48

PREZZO BASE D'ASTA € 235.000,00
Diconsì Euro duecentotrentacinquemila/00

Velletri 04.02.2018

IL C.T.U.
 (Geom. Maurizio MORONI)



ALLEGATO 'A'

Comune di Vallardi
Servizio Esecuzione Just. Pac.
Geo. DPR/2015 Promossa da [REDACTED]
Causa [REDACTED]

Il sottoscritto Geo. Maurizio Moroni, CTO
dell'azienda esecuzione incaricati del
C. E. pac. e mio d. telegrafico auto
230/17 il giorno 05 dicembre 2017
alle ore 10,00 mi sono recato in
Giudizio di Pace alla V. Pliniana n° 5
dove risulta presente il signor [REDACTED]
il quale mi accusa di avergli elabo-
rato fotografie e planimetrie della
vettura. Il presente verbale viene chiuso alle
ore 12,00 Letti Confondo e sottoscritto.
Maurizio Moroni [REDACTED]

ALLEGATO 'B'

Tribunale di Velletri
G.E. Dr. R. Audino
esecuzione immobiliare n. 298/2016 R.G.E

a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

udienza di prima comparizione del 14 marzo 2017
relazione preliminare delegata dal G.E. al Notaio M.C. Spicci

Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma II in data 22 aprile 2016 al numero 12712 di formalità,
a favore di: [REDACTED]

a carico di: [REDACTED] (Rm), n. 947

gravante sul seguente immobili censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Roma e più precisamente:

- abitazione A/2 foglio 1 p.lla 419 sub 1 vani 5,5

Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) l'istanza di vendita degli immobili pignorati, è stata prodotta rispettando i termini di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c., giusta notifica dell'atto di pignoramento in data 31 marzo 2016 e deposito della istanza di vendita in data 9 maggio 2016;
- b) la certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relative agli immobili pignorati, in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c., è stata tempestivamente depositata in data 23 giugno 2016 ;

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- c) sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e regolarità delle iscrizioni;
- d) i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti ad identificare inequivocabilmente la porzione immobiliare pignorata e coincidono con quelli indicati nell'atto di compravendita nel quale altresì è meglio specificato che "è compresa nella vendita la quota pari a due settimi indivisi di comproprietà, terreno, adibito a verde condominiale, sito in Genzano di Roma (Rm) via Palmieri, della superficie catastale di metri quadrati 520 (cinquecentoventi) confinante con stradina comune di accesso da via Palmieri, [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri, e distinto nel N.C.T. al foglio 1, particella 459 di are 5.20";



e) al momento della trascrizione del pignoramento gli immobili in oggetto risultavano di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] per averli acquistati, dichiarandosi coniugato in regime di separazione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito Dr. Bernardo Cannata Notaio in Castelmuro di Porto Rep. n. 19520 del giorno 11 dicembre 2003 trascritto a Roma II in data 16 dicembre 2003 al numero 37796 di formalità.

f) Pregiudizievoli gravanti :

ISCRIZIONI:

- 1) ipoteca fondiaria iscritta in data 16 dicembre 2003 al numero 14212 di formalità a favore di [REDACTED] carico di [REDACTED] grava per euro 300.000,00 ;
- 2) ipoteca fondiaria iscritta in data 19 dicembre 2007 al numero 27498 di formalità, a favore di [REDACTED] grava per euro 500.000,00 ;
- 3) ipoteca legale iscritta in data 7 dicembre 2012 al numero 7639 di formalità, a favore di [REDACTED] grava per euro 191.226,38 ;
- 4) ipoteca legale iscritta in data 3 giugno 2013 al numero 3158 di formalità, a favore di [REDACTED] grava per euro 51.167,30 ;
- 5) ipoteca legale iscritta in data 21 aprile 2015 al numero 2284 di formalità, a favore di [REDACTED] grava per euro 51.167,30 (importo indicato nella certificazione ipocatastale da verificare atteso che la sorte capitale indicata è di euro 128.268,84) ;

TRASCRIZIONI

atto di pignoramento in epigrafe trascritto in data in data 22 aprile 2016 al numero 12712 di formalità

ANNOTAZIONI

- non risulta depositata attestazione notifica ex art 498 c.p.c. ai creditori iscritti e non intervenuti e più precisamente:

[REDACTED]



- il fatto che la quota pari a due settimi indivisi di comproprietà del terreno, adibito a verde condominiale, sito in Genzano di Roma (Rm) via Palmieri, della superficie catastale di metri quadrati 520 (cinquecentoventi) distinto nel N.C.T. al foglio 1, particella 459 di are 5.20 non sia gravata né da ipoteca fondiaria né da pignoramento non osta all'avvio delle operazioni di vendita in quanto trattasi di "pertinenza condominiale necessaria"

Ciampino, li 12 AGO, 2016

Dr. Maria Cristina Spicci
Notaio



IN ALLEGATO:

ATTO DI PROVENIENZA A ROGITO DR. BERNARDO CANNATA NOTAIO IN CASTELNUOVO DI PORTO
REP. N. 19520 DEL GIORNO 11 DICEMBRE 2003



ALLEGATO 'C'



INVENTARIO N. 36733

RACCOLTA N. 943.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il Ventisei gennaio millesovecentotrentanove

in Genzano di Roma nel mio studio alla Via Garibaldi n.ro 1.

26. 1. 1939

Admnanzi a me dottor Paolo Palmieri, Notaio in Genzano di Ro
ma, iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti
di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza testimoni per espres
sa e concorde rinunzia delle Parti con il mio consenso;

sono presenti i signori

[Redacted], ed ivi
domiciliato in via P. Frattini n.293, impiegato, codice fisca

[Redacted]
operajo, codice fiscal [Redacted]

[Redacted] casalinga, [Redacted], entrambi
domiciliati in Genzano di Roma in via Sebastiano Silvestri
n.46.

Parti comparenti della cui identità personale io Notaio sono
avuto mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale
dichiarano e convengono quanto segue.

Articolo 1)

[Redacted]

Handwritten notes:
Costo € 444.000 lire 566.950 per
Autonomia
Autonomia
Autonomia
07

REGIS -ATO AD ALERANO LAZIALE

19 FEB. 1939

Mod. [Signature]

IL DIRETTORE
(Giacchino Veri)





divisibili dell'intero fabbricato così come previsto dalla legge e dal Regolamento di condominio.

Articolo 3)

Il possesso di quanto con il presente atto alienato passa da oggi alla parte acquirente la quale da tale data ne farà propri i frutti sopportandone i relativi oneri e pesi anche fiscali e tributari.

Articolo 4)

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti d'accordo convenuto ed a me dichiarato nella complessiva somma di lire quarantaduemilioni (42.000.000) così distinto: lire quarantunomilioni (41.000.000) per l'appartamento e lire un milione (1.000.000) per i diritti sul terreno.

Detta complessiva somma di lire quarantaduemilioni (42.000.000) la parte acquirente dichiara di avere già pagato per intero prima di questo atto alla parte venditrice la quale, dichiarando di averla già incassata rilascia alla parte acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza a saldo con dichiarazione di non avere altro a pretendere.

Articolo 5)

dichiara e garantisce la parte venditrice di essere piena, assoluta ed esclusiva proprietaria di quanto con il presente atto alienato e che lo stesso è libero da pesi, censi, canoni, affidenze ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR. II

Conservatoria dei RR. II
di ROMA 2
MASCritto
il 3 FEBBRAIO 1959
al n. 556-1-3066
con L. 3500



Roberto Pellegrini
Divisione Finanziaria

di Roma 2 in data 13 gennaio 1989 al n.ro 218 di formalità a
paranza di un mutuo concesso dalla [redacted]

rogito in data 11 gennaio 1989, registrato ad Albano Laziale
il 24 gennaio 1989 al n.59.

Presta comunque la parte venditrice ogni e più ampia paranza
di fatto e di diritto per ogni caso d'evizione e molestia sia
totale che parziale.

Quanto alla provenienza la parte venditrice dichiara che quan
to con il presente atto alienato è pervenuto in parte per suc
cessione in morte di [redacted]

[redacted] deceduto in Roma il [redacted]
giusta denuncia di successione n.20 Uo19719 Ufficio Registro
di Roma ed in parte per successione [redacted]

[redacted] giusta denuncia di successione [redacted]

Articolo 6)

Le parti rinunziano espressamente a qualsiasi iscrizione d'
poteca legale dispensando espressamente il competente Conser
vatore dei Registri Immobiliari dal procedervi d'ufficio con
esonero da ogni sua responsabilità.

Articolo 7)

Ai fini fiscali le parti dichiarano di non essere tra loro pa
renti in linea retta.

Roberto Pellegrini



Articolo 8)

Al sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643, la parte venditrice mi consegna le relative dichiarazioni IN.U.M.

Al sensi della legge 151 del 1975 nonché ai sensi dell'art. 2659 C.C. il signor [REDACTED] dichiara di essere coniugato e di trovarsi con il proprio coniuge in regime di comunione legale dei beni ma che quanto con il presente atto alienato è bene personale.

Gli acquirenti dichiarano di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni.

Articolo 9)

Al sensi della Legge 20 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice da me ammonita ai sensi e per gli effetti della Legge 4 Gennaio 1968 n. 15, dichiara che l'immobile con il presente atto alienato fa parte di fabbricato edificato in epoca antecedente al 1 Settembre 1967 e che non sussiste alcuna delle cause che imponga un qualsiasi adempimento contemplato dalla citata Legge n. 47 del 1985.

Al sensi dell'art.18 della Legge 20 febbraio 1985 n.47, si allega al presente atto sotto la lettera "A" certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco del Comune di Genzano di Roma in data 25 gennaio 1989 contenente le prescrizioni urbanistiche relative al terreno de quo. La parte venditrice, nel consegnarmelo dichiara che alla data odierna non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici ri-

guardanti il terreno in oggetto.

Copia autentica del presente atto verrà trasmessa al Sindaco competente ai sensi dell'art.10 comma 6 della citata Legge.

Articolo 10)

Tutte le spese del presente atto e sue consequenziali cedono a carico della Parte acquirente.

Per i fini dell'imposta di Registro la parte acquirente invoca, per l'appartamento, le agevolazioni previste dalla Legge n. 48 del 28 Aprile 1985 n. 118 e successive proroghe e modifiche ed all'uopo dichiara:

- di essere residente e domiciliata nel Comune ove è sito l'immobile acquistato e dove non possiede altro fabbricato o porzione di fabbricato destinato ad abitazione;

- di aver proceduto al presente acquisto per adibire l'immobile non avente caratteristiche di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 Agosto 1969 pubblicato sulla G.U. n. 218 del 17 Agosto 1969, a propria abitazione;

- di non avere prima d'ora usufruito delle agevolazioni della Legge invocata.

La parte venditrice, ai sensi dell'art. 2, 5 comma della Legge n. 118 del 1985, invoca la riduzione al cinquanta per cento dell'imposta di cui al D.P.R. 26 Ottobre 1972 n. 444 trattandosi di trasferimento a titolo oneroso effettuato ai sensi del 1 comma dell'art. 2 della citata Legge.

SPECIFICA

Repertorio	500
Carta	10.000
Stip	6.500
Dir	226084
C.:	59.919
T. A	28000
Copie	40.500
Col	30.500
	296000

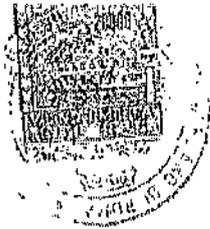


Richiesto lo Notaio ho ricevuto il presente atto che scritto
 parte a macchina da persona di mia fiducia e parte di mio pu
 gno su due fogli per *sette* facciate fin qui è stato da me
 letto alle parti che interpellate lo approvano e con me No
 taio lo sottoscrivono.

[REDACTED]

Scabato





REPERTORIO N. 91907

RACCOLTA N. 5811

000163

Conservatoria del R.R.II.

di ROMA

TRASCRITTO

il 19.11.1998

ai nri 36115-23545

con L. 360'000

ATTO DI RETTIFICA

REPUBBLICA ITALIANA

Il tre novembre millenovecentonovantotto in Genzano di Roma nel mio studio alla via Cadore n.59

03.11.1998

Innanzi a me dottor Paolo Palmieri, Notaio in Genzano di Roma, iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza assistenza dei testimoni per avervi i componenti espressamente rinunziato d'accordo tra loro e con il mio consenso

sono presenti i signori

[redacted] domiciliato in via P.Frattini n.293, [impiegato] codice fiscale [redacted]

[redacted] operaio, codice fiscale [redacted]

[redacted] salinga, codice fiscale [redacted] entrambi domiciliati

in Genzano di Roma in via Francesco Palmieri n.5.

Detti componenti della cui identità personale io Notaio sono certo mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale dichiarano e convengono quanto segue.

PRESA

Promettono i costituiti:

-che con atto a mio rogito in data 26 gennaio 1989 repertorio 36733/943 registrato ad Albano Laziale il 9 febbraio 1989 al n.ro 263 Mod.1V e trascritto presso la Conservatoria del RR. II. di Roma 2 in data 9 febbraio 1989 al n.ro 3966 di formalità, [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Genzano di Roma in via Palmieri n.5 e precisamente:

a)-appartamento ubicato al piano terra composto da tre camere, camerino ed accessori; confinante con via Palmieri con [REDACTED]

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Roma alla Partita 2446 Foglio 1 Particella 419/3-Cat.A/2-C1.1-vani 4,5-R.C.1.530.

b)-quota indivisa di due settimi (2/7) di una piccola zona di terreno adibita a verde della superficie complessiva di circa metri quadrati cinquecentoventisette (mq.527); confinante con stradina comune di accesso da via Palmieri. [REDACTED]

Detto immobile è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Genzano di Roma alla Partita 3751 Foglio 1 Particella 459-ar 5.20-R.O.2860-R.A.2860.

-che ad un più attento esame dei dati catastali l'appartamento in oggetto è risultato riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Roma alla Particella "419/1" e non

000165

"419/3" come erroneamente indicato nel citato mio atto:

che le parti interdono rettificare detto atto nel senso so-
pra esposto.

TANTO PREMESSO

do ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto
si addivene alla stipula del presente regolato dai seguenti
patti e condizioni.

Articolo 1) I costituiti rettificano l'atto a mio rogito
del 26 gennaio 1989 laddove viene indicata la particella ca-
testale dell'appartamento che è 419/1 e non 419/3 come erro-
neamente indicato

Articolo 2) Le parti espressamente confermano il citato at-
to a mio rogito in data 26 gennaio 1989 in tutti i patti,
clausole e condizioni in esso previsti.

Articolo 3) Spese del presente atto a carico dei costitui-
ti.

Particella (1) del: "impiegato" ed atto: "funzionario"
Una particella per me frode cancellata

In questo io Notaio ho ricevuto il presente atto che scritto

Repertorio	500
Carta	2000
Scritture	2000
Debito	9284
Q. N.	7180
A.	4000
Copia repertorio	88000
Totale	66500

8

000166

parte a macchina da persona di mia fiducia e parte di mio pu-
gno su ~~un~~ foglio per ~~privato~~ facciate fin qui è stato da me
letto ai costituiti che interpellati lo approvano e con me
Notaio lo sottoscrivono



Notato



NOTAIO AD ALBA ... 20 NOV. 1998

Quintanza n. _____

Del _____ Per € 250.000,00

duecento e cinquanta mila

IL DIRETTORE

[Signature]



Repertorio n. 19520

Raccolta n. 8895

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno undici dicembre duemilatrè, in Genzano di Roma, Piazza S
d'Acquisto 1/2, presso a [redacted]
Avanti a me, dott. Bernardo Cannata, Notaio in Castelnuovo di Porto
iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e
Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni, ai quali i comparenti
d'accordo tra loro e col mio consenso, hanno rinunciato, sono presenti:
parte venditrice:

[redacted]
1962, codice fiscale [redacted]

[redacted] residenti in Genzano di Roma (RM), Via
Palmieri n. 5, i quali dichiarano di essere coniugati in regime di
comunione legale dei beni;
parte acquirente:

[redacted]
residente in Genzano di Roma (RM), Via Don Luigi Sturzo n. 19, codice
[redacted] il quale dichiara di essere coniugato in
regime di separazione dei beni.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali
convengono:

ARTICOLO 1) [redacted] con ogni
garanzia di legge, vendono al signor [redacted] che accetta, la piena
proprietà del seguente immobile:

- appartamento sito in Genzano di Roma (RM), Via Palmieri n. 5,
(catastalmente Via Privata IV n. 58), posto al piano terra, composto da tre
camere ed accessori, confinante con Via Palmieri, [redacted]

[redacted] o aventi causa, vano scala, salvo altri;
nel N.C.E.U. di detto comune è riportato al foglio 1, particella 419
subalterno 1, categoria A/2, classe 1, vani 5,5, rendita euro 596,51.

ARTICOLO 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui
quanto venduto si trova, ben noto alla parte acquirente, che lo ha trovato
di pieno gradimento, senza avere alcuna eccezione da sollevare in
merito, con ogni accessione, accessorio, dipendenza e pertinenza, servitù
attiva e passiva, apparente e non apparente, e con la proporzionale quota
di comproprietà ed i connessi diritti condominiali sulle parti comuni del
fabbricato di appartenenza e del terreno su cui insiste a norma degli artt.
1117 e seguenti del codice civile e del vigente regolamento di condominio
che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare per sé ed
aventi causa.

E' compresa nella vendita la quota, pari a due settimi indivisi di
comproprietà, terreno, adibito a verde condominiale, sito in Genzano di
Roma (RM), Via Palmieri, della superficie catastale di metri quadrati 520
(cinquecentoventi), confinante con stradina comune di accesso da via
Palmieri, [redacted]

aventi causa, salvo altri; e distinto nel N.C.T. al foglio 1, particella 459 di
ara 5.20, r.d. euro 1,48 e r.a. euro 1,48.

La parte venditrice garantisce di essere in regola con il pagamento di tutti

Registrato
dell'Ufficio delle Entrate di
Roma 8

il 12-12-2003

616

AT

Trascritto a

Roma 2

il 16-12-2003

Reg. Part. n. 34486

Ufficio del Notaio Cristiano Speggini - Ente Nazionale del Notariato - Certificato di Autenticità - Serie 504

gli oneri condominiali ad oggi maturati e comunque espressamente se li assume.

ARTICOLO 3) Il possesso legittimo viene trasferito da oggi alla parte acquirente con ogni effetto utile ed oneroso.

ARTICOLO 4) Il prezzo della vendita è convenuto tra le parti a corpo in complessivi euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero), che la parte venditrice dichiara di aver interamente ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia corrispondente quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 5) La parte venditrice garantisce il diritto alienato e l'immobile che ne è oggetto dichiarando che sullo stesso non gravano garanzie reali, privilegi anche fiscali, pignoramenti, sequestri, oneri, diritti reali o personali che possano diminuirne il libero godimento o il valore, ad eccezione di:

- ipoteca iscritta in data 13 gennaio 1989 al n. 218 di form., a favore della [REDACTED], il cui debito è stato estinto e di cui sono in corso le formalità di cancellazione a cura del Notaio P. Palmieri;
- ipoteca iscritta in data 24 maggio 1996 al n. 2712 di form., a favore della [REDACTED] il cui debito è stato estinto e di cui sono in corso le formalità di cancellazione a cura del Notaio D. Scumbata.

ARTICOLO 6) In ordine alla provenienza la parte venditrice fa riferimento al seguente titolo:

- atto di acquisto in Notar P. Palmieri di Genzano di Roma in data 26 gennaio 1989, rep. n. 36733, registrato ad Albano Laziale il 9 febbraio 1989 al n. 263 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 9 febbraio 1989 al n. 3966 particolare; - successivo atto di rettifica catastale, ai rogiti stesso notaio, in data 3 novembre 1998, rep. n. 97907, registrato ad Albano Laziale 20 novembre 1998 al n. 1361 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 novembre 1998 al n. 23545 particolare.

ARTICOLO 7) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.L. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da parte di me notaio sulle responsabilità penali per dichiarazioni mendaci, la parte alienante dichiara:

- a norma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che;
- il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, di non avervi apportato modifiche urbanistiche di alcun tipo e che per esso non sono stati mai adottati né risultano pendenti, provvedimenti sanzionatori; e garantisce le preesistenze urbanistiche;
- che ne garantisce i requisiti di abitabilità e agibilità.

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, mi consegna il certificato di destinazione urbanistica del terreno in oggetto che, previa mia lettura alle parti, si allega al presente sotto la lettera "A", dichiarando che dalla data di rilascio non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici del Comune di Genzano di Roma.

La parte venditrice dichiara e garantisce la totale corrispondenza di quanto venduto alle risultanze catastali ed alle planimetrie corrispondenti depositate presso l'U.T.E.

Le parti dichiarano di avere verificato, a mezzo di tecnici di propria

fiducia, la completezza e regolarità della dichiarazione urbanistica come sopra rese dalla parte venditrice.

Le parti dichiarano di non essere parenti in linea retta, nè legati da coniugio.

ARTICOLO 8) Le spese e le imposte del presente atto sono tutte a carico della parte acquirente.

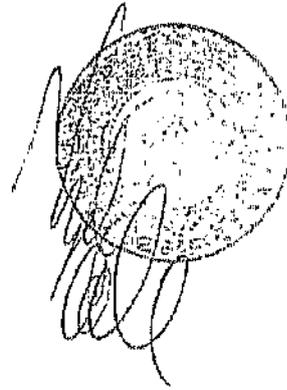
Richiesto lo Notaio ricevo questo atto, da me letto ai comparenti, che lo approvano.

E' scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me Notaio su sei pagine di due fogli.

Firmato: [REDACTED]

Copia conforme all'originale che si rilascia in carta *libera* per uso *Censark*

In Castelnuovo di Porto, Via Roma n. 45, il **12 LUG. 2016**

A circular stamp with a textured background and a handwritten signature in cursive script overlapping it.

FINANCIAL INSTITUTIONS SECURITY SERVICES

ALLEGATO 'D'

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Calassati - Direttore LUIGI DEL MONACO

Vis. ord. (1.00 euro)

N=23800

E=19300

Particella 459



Comune GENZANO DI ROMA
 Foglio 1
 Richiedente MORONI
 Scala originale 1:2000
 Dimensione cornice 334 000 x 378 000 metri
 10-Nov-2017 9 32 32
 Prot. n. RM0538710/2017

ALLEGATO 'E'



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/11/2017 - Ora: 09.26.35 Fine
Visura n.: RM0538685 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2017

Dati della richiesta	Comune di GENZANO DI ROMA (Codice: D972)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
Unità immobiliare	Foglio: 1 Particella: 419 Sub.: 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	1	419	1	Cens. Zona	A/2	1	5,5 vani	Catastale	Totale: 134 m ² Totale escluse aree sospese** 126 m ²	Euro 596,51	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittamento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA FRANCESCO PALMIERI n. 3 piano: T interno: I.												
Annotazioni: classamento proposto con decorso i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)												

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	Indirizzo	Particella	Codice	Descrizione	
1	[REDACTED]		[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA					
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/12/2003 Repertorio n.: 15520 Rogante: CANNATA BERNARDO Sede: CASTELNUOVO DI POKIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA ***1) ACQUISTO NOT. PALMIERI DI GENZANO DI ROMA DEL 26/7/1989 REP. 36733 E SUCCESSIVO ATTO DI RETTIFICA STESSO NOTAIO DEL 3/11/98 REP. 97907; 2) SUCCESSIONE DI TATEO ANTONIO PIETRO EGIDIO DECEDUTO IL 31/3/1982, SUCC. N. 20 VOL. 9719 DEL 30/10/1982; 3) SUCCESSIONE DI BRUNO ADELINA DECEDUTA IL 29/12/1987 SUCC. N. 23 VOL. 12148 DEL 27/5/1988; (n. 37796.1/2003)					

Mappali Terreni Corselati
Sezione - Foglio 1 - Particella 614

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 225029 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: MORONI MAURIZIO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. 1151819 del 09/12/2003

Planimetria di u.d.u. in Comune di Genzano Di Roma

F. Palmieri

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 419

Subalterno: 1

Compilata da:

Amicucci Roberto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

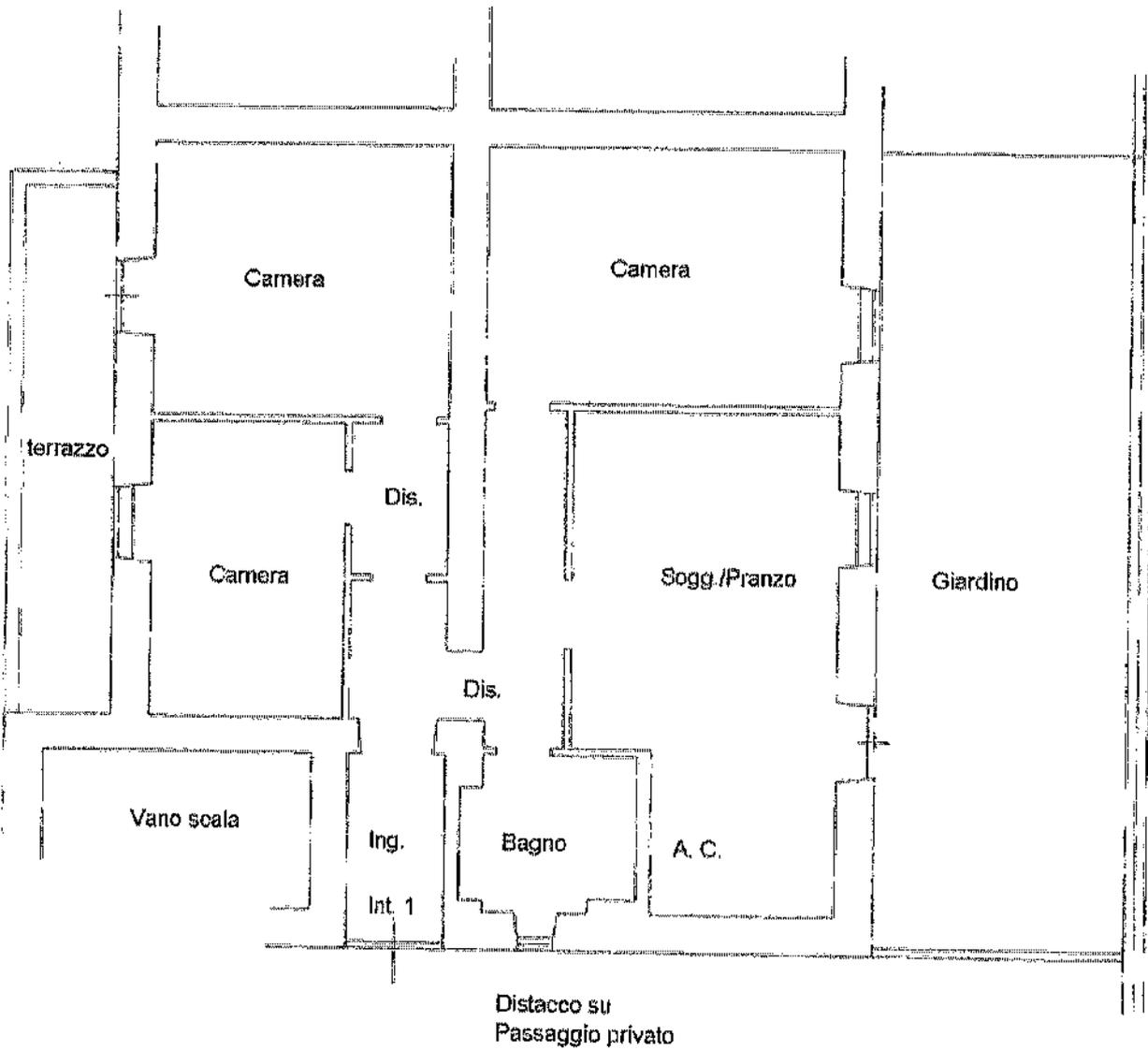
N. 7315

Scheda n. 1

Scala 1:100

Abitazione
Piano Terra

h = ml 3,25



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/11/2017 - Comune di GENZANO DI ROMA (D972) - Foglio: 1 Particella: 419 - Subalterno 1 - VIA FRANCESCO PALMIERI n. 3 piano: 1 interno: 1;

Ultima Planimetria in atti





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data: 10/11/2017 - Ora: 09.31.47
Visura n.: RM0538705 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2017

Dati della richiesta
Comune di GENZANO DI ROMA (Codice: D972)
Provincia di ROMA
Catasto Terreni
Foglio: 1 Particella: 459

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/7
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/1
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 in regime di comunione dei beni con TRINCA LUIGI
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7
7	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 in regime di comunione dei beni con PALAZZI ROBERTA (8) Usufrutto per 1/7

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito
1	1	459		.	PRATO 2	05 20			
						Partita	3751		
Modifica Dominicale Euro 1,48 Euro 1,48 L. 2.860 Aggrgio Euro 1,48 L. 2.860 Impianto meccanografico del 02/03/1985									

Mappati Fabbricati Correlati
Sezione - SezUrb - Foglio 1 - Particella 502

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 05/03/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà per 1/7 (8) Usufrutto per 1/7
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/03/2015 Repertorio n.: 82922 Rogante: SINISCALCHI PIERPAOLO Sede: VELLETRI Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (L. 7518.2/2015)			



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2017

Data: 10/11/2017 - Ora: 09.31.47

Segue

Visura n.: RM0538705 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 05/12/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/7
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 in regime di comunione dei beni con TRINCALUIGI
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 in regime di comunione dei beni con PALAZZI ROBERTA
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 05/03/2015
DATI DERIVANTI DA			
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 05/12/2014 protocollo n. RM0113667 in atti dal 13/02/2015 Rogante: MANCINI Sede: APRILIA Registrazione: Sede: MORTE DI PUCCI MARIA (n. 9599/3/2015)			

Situazione degli intestati dal 11/12/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FABBER Ilido nato a ALBANO LAZIALE il 05/03/1947	[REDACTED]	(1) Proprietà per 4/14 in regime di separazione dei beni fino al 05/12/2014
2	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE fino al 05/12/2014
3	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE fino al 05/12/2014
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/12/2003 Repertorio n.: 19520 Rogante: CANNATA BERNARDO Sede: CASTELNUOVO DI PORTO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 37796.2/2003)			

Situazione degli intestati dal 26/01/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI PROPRIETARIO DELLA QUOTA INDIVISA DI 2/7 fino al 11/12/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	CONIUGE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI PROPRIETARIO DELLA QUOTA INDIVISA DI 2/7 fino al 11/12/2003
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/01/1989 Voltera in atti dal 12/04/1995 Repertorio n.: 36733 Rogante: PAOLO PALMIERI Sede: GENZANO DI ROMA Registrazione: Sede: ALBANO LAZIALE Volume: I n. 263 del 09/02/1989 (n. 1053.1/1989)			

Situazione degli intestati dal 08/04/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 26/01/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 26/01/1989
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 26/01/1989
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/7 fino al 26/01/1989
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 26/01/1989
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 26/01/1989



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/11/2017

Data: 10/11/2017 - Ora: 09.31.47

Fine

Visura n.: RM0538705 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/04/1988 Volume in atti del 08/04/1985 Repertorio n.: 13222 Rogante: SINISCALCHI PIERPA Sede: VELLETRI Registrazione: UR. Sede: VELLETRI nr. 671 del 22/04/1988 (n. 2253.1/1989)

Situazione degli intestati dal 20/12/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 08/04/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 08/04/1988
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 08/04/1988
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 08/04/1988
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/7 fino al 08/04/1988

DATI DERIVANTI DA

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/12/1987 in atti del 22/05/1992 Registrazione: Stato: ROMA Volume: 12148 n. 23 del 27/05/1988 (n. 9294.1/1989)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 20/12/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 20/12/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 20/12/1987
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 20/12/1987
5	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/7 fino al 20/12/1987
6	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 2/7 fino al 20/12/1987

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 02/03/1985

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 225029

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

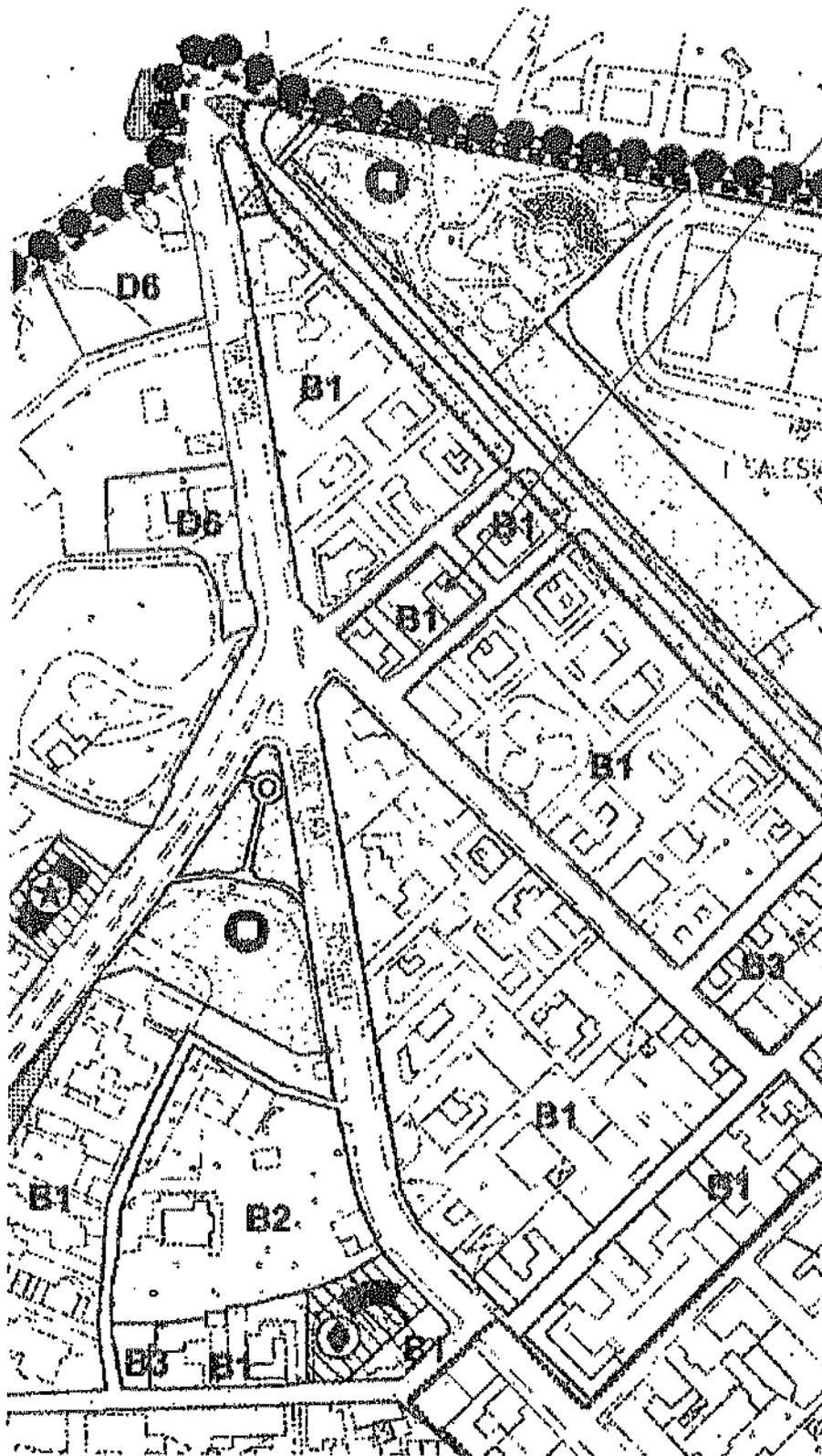
Richiedente: MORONI MAURIZIO

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 'F'

STRALCIO P.R.G. COMUNE DI GENZANO DI ROMA

Ubicazione fabbricato dell'appartamento eseguito



Gli usi ammessi sono: U1 (residenziale)

7. L'accoglimento parziale dell'osservazione n°102 riconosce il diritto edificatorio previsto nel PP Montegiove come ampliamento della adiacente casa esistente.

8. Per l'articolazione degli interventi le zone B sono distinte in:

- sottozona B1: aree edificate sature;
- sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio;
- sottozona B3: aree di completamento ad alta densità;
- sottozona B4: aree di completamento a media densità;
- sottozona B5: aree di completamento a bassa densità;
- sottozona B6: aree di completamento a bassissima densità;
- sottozona B7: aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
- sottozona B8: aree di completamento secondo piani, programmi o progetti urbanistico/edilizi approvati;
- sottozona B9: aree di completamento con piano particolareggiato;
- sottozona B10: aree di riqualificazione urbana;

Art. 32 - Sottozona B1: edificate sature

1. Tali zone comprendono le aree in cui si considera esaurita la possibilità edificatoria e che non presentano aree libere di dimensioni congrue all'edificazione.

2. Nelle zone B1 il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

3. E' ammessa manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura.

4. Per i fabbricati con tipologia in linea il fronte dell'edificio ricostruito dovrà sorgere su filo stradale lungo il perimetro dell'isolato. Non sono ammessi corpi di fabbrica sporgenti o rientranti rispetto agli edifici adiacenti. La ricostruzione deve avvenire in aderenza a pareti cieche esistenti a confine previo accordo tra i confinanti.

5. Per i fabbricati con tipologia a blocco la demolizione con ricostruzione è ammessa nel rispetto dei distacchi minimi preesistenti o comunque delle norme del Codice Civile.

6. La SUL destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 60% della SUL dell'intero edificio.

7. Le eventuali superfici pavimentate interne ai lotti dovranno essere realizzate con materiali ad alto valore di permeabilità e comunque diversi dall'asfalto e dai conglomerati bituminosi in genere.

8. Sono consentiti gli usi: U1 (residenziale) , U2 (attività ricettive) , U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi), U9 (attività culturali, di ritrovo e spettacolo), U10 (attrezzature di interesse comune), U11 (servizi religiosi), U15

(attrezzature per lo sport), U16 (parcheggi, autorimesse, autosilos), al piano terreno U8 (artigianato di servizio), e al piano terreno e al primo piano U5 (direzionali, terziari e sanitari di medie e piccole dimensioni) .

9. Laddove vi siano modifiche degli usi esistenti è necessario provvedere alla dotazione di spazi a parcheggio come previsto dalle normative vigenti.

Art. 33 - Sottozona B2: aree edificate con prevalenza di parco verde di pregio ambientale

1. Si tratta di zone edificate con carattere prevalentemente residenziale composte di:

- case uni o plurifamiliari con giardino;
- case isolate con presenza di ampi spazi verdi e di essenze di pregio.

2. In tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di completamento ed è ammessa la demolizione con ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura e distacchi.

3. Le aree circostanti l'edificio dovranno essere conservate a verde con la salvaguardia integrale delle essenze di pregio e le aree pavimentate dovranno essere realizzate con materiali ad alto valore di permeabilità e comunque diversi dall'asfalto e dai conglomerati bituminosi in genere.

4. Sono ammessi gli usi: U1 (residenziale) e U3 (attività commerciali al dettaglio e pubblici servizi) .

Art. 34 - Sottozona B3: aree di completamento ad alta densità

1. Sono quelle zone che hanno ancora ridotte possibilità edificatorie determinate dalla presenza all'interno del perimetro di aree libere non ancora edificate, ma nelle quali, per caratteristiche morfologiche e localizzative, possono essere ammesse nuove edificazioni.

2. Nelle zone B3 il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

3. E' ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. E' inoltre ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di SUL, volume, altezza e rapporto di copertura. Nei casi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso o anche nei casi di sola variazione della destinazione d'uso, si dovrà provvedere a dotare gli edifici di spazi per parcheggi privati, come previsto dalle normative vigenti.

4. Sono infine ammesse le nuove edificazioni nelle aree libere con i seguenti parametri:

IF = 3 mc/mq

H = l'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze degli edifici prossimi e comunque mai oltre i 14.5 m

RC = 60%

ALLEGATO 'G'



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: GENZANO DI ROMA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1950	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1850	L	4	6	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettera MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

ALLEGATO 'H'

LOTTO UNICO

Piena proprietà Appartamento ubicato in Via Palmieri n. 5, sviluppatosi al piano terra composto da Soggiorno con angolo cottura, due camere, cameretta, bagno risulta annesso giardino ed un terrazzo, l'appartamento ha una superficie lorda di mq. 126,00, il giardino mq. 42,00 il terrazzo mq. 10,00 (Quanto altro di pertinenza come indicato nell'art. 2 dell'atto di acquisto Bernardo CANNATA Rep. 19520) compresa la quota, pari a due settimi (2/7) indivisi di proprietà, terreno, adibito a verde condominiale, sito in Genzano di Roma, Via Palmieri, della superficie catastale di mq. 520. L'appartamento confina con Via Palmieri, vano scala, viale privato, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri, l'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, [REDACTED] [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri. L'unità immobiliare risulta censita all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.U.) comune di GENZANO DI ROMA Via Palmieri n. 5, piano T, interno 1, Foglio 1 Part. 419, Sub. 1, Cat. A/2, Classe 1, vani 5,5, Superficie catastale mq. 134 Rendita € 596,51; il terreno è distinto al N.C.T. foglio 1, part. 459, are 5.20 ,, R.D. 1,48, R.A. € 1,48

PREZZO ASTA € 235.000,00 (duecentotrentacinquemila/00)

APPARTAMENTO

Comune	GENZANO DI ROMA
Via e numero civico	Via Palmieri n. 5 Int. 1
Piano	Terra
Confini	L'appartamento confina con Via Palmieri, vano scala, viale privato, [REDACTED] salvo altri. L'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, [REDACTED] [REDACTED] o loro aventi causa, salvo altri.
Foglio	1
Particella	419
Subalterno	1
Categoria	A/2
Classe	1
Consistenza	Vani 5,5
Superficie catastale	134
Rendita Totale	€ 596,51

TERRENO

Comune	GENZANO DI ROMA
Via e numero civico	Via Palmieri
Piano	Terra
Confini	L'area confina con stradina comune di accesso da Via Palmieri, [REDACTED] loro aventi causa, salvo altri.
Foglio	1
Particella	459
Qualità	Prato
Classe	2
Are	05
Centiare	20
Reddito Dominicale	€ 1,48
Reddito Agrario	€ 1,48