

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Avola Sergio Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - VIALE DEL COLLE, 20, piano T-1-2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA ENRICO MATTEI 1/A, interno 3, piano T.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1 .....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità .....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali .....	12
Stato conservativo .....	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Regolarità edilizia .....	15

Vincoli od oneri condominiali.....	15
Lotto 3.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	16
Titolarità .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	16
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	16
Confini .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	17
Consistenza.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	17
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	19
Stato conservativo .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	19
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	19
Parti Comuni.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	20
Stato di occupazione .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	20
Provenienze Ventennali .....	20

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	21
Formalità pregiudizievoli .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	23
Regolarità edilizia .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	27
<b>Lotto 3</b> .....	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
<b>Lotto 1</b> .....	30
<b>Lotto 2</b> .....	30
<b>Lotto 3</b> .....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E. ....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
<b>Lotto 3</b> .....	31

## INCARICO

---

In data 10/01/2024, il sottoscritto Arch. Avola Sergio Vittorio, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 149 - 00041 - Albano Laziale (RM), email studioavolarosatelli@libero.it, PEC se.avola@pec.archrm.it, Tel. 06 9324818, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - VIALE DEL COLLE, 20, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA ENRICO MATTEI 1/A, interno 3, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIALE DEL COLLE, 20, PIANO T-1-2**

---

VILLETTA CON GIARDINO IN CONSORZIO RESIDENZIALE "VILLE DI NEMI" POSTO ALLA PERIFERIA DEL CENTRO ABITATO. COMPOSTA DA PIANO TERRA/SEMINTERRATO, PIANO PRIMO/RIALZATO E PIANO SECONDO SOTTOTETTO.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A LANUVIO (RM) - VIA ENRICO MATTEI 1/A, INTERNO 3, PIANO T**

---

APPARTAMENTO COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA SITA IN ZONA EDIFICATA "MANTOVANO" LONTANA DAL CENTRO CITTADINO DI LANUVIO ED IN PROSSIMITA' DELLA VIA NETTUNENSE. COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA DA LETTO, BAGNO, BALCONE E GIARDINO IN PARTE PAVIMENTATO. COMPRESO USO DI POSTO AUTO ESTERNO N. 3 IN SPAZIO CONDOMINIALE.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE SITA NEL CENTRO URBANO. FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 21 COMPRESO NEL LOTTO N. 3

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE SITA NEL CENTRO URBANO. FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 20 COMPRESO NEL LOTTO N. 3

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - VIALE DEL COLLE, 20, piano T-1-2

## 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:

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

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

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

## CONFINI

P.LLE F. 8, NN. 197, 336, 679, 699, 729, 287, 231, 362. V. ESTRATTO DI MAPPA ALL. 8.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano terra/seminterrato	120,00 mq	140,00 mq	0,9	126,00 mq	2,50 m	TERRA/SEMIN TERRATO
Abitazione piano primo/rialzato	97,00 mq	127,00 mq	1	127,00 mq	2,90 m	PRIMO/RIALZATO
Sottotetto con WC	27,00 mq	42,00 mq	0,5	21,00 mq	0,00 m	SECONDO
Centrale termica	12,00 mq	15,00 mq	0,3	4,50 mq	0,00 m	TERRA/SEMIN TERRATO
Terrazze	64,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	0,00 m	1-2

Giardino	1330,00 mq	1330,00 mq	0,10	133,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>429,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>429,00 mq</b>		

SUPERFICI DA PLANIMETRIA CATASTALE E PIANTE DI PROGETTO. V. ALL. 11 E 14.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/10/1991 al 03/02/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 Categoria A7
Dal 03/02/2013 al 02/04/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 Categoria A7
Dal 02/04/2015 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 217 Categoria A7 Cl.3, Cons. 13 Superficie catastale 323 mq Rendita € 2.148,46 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. V. ALL. 17.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	217			A7	3	13	323 mq	2148,46 €	T-1-2	

### Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale (V. all. 11) ad eccezione di:

- al piano terra/seminterrato, la centrale termica è stata suddivisa con un tramezzo in due ambienti;
- al piano primo/rialzato, la cucina ed il soggiorno hanno ognuno una finestra in più ed un wc è stato ricavato nel piccolo vano tra cucina e bagno;
- al piano secondo, a dx dell'arrivo scale, è presente un piccolo ripostiglio senza finestre ricavato nel sottotetto;
- nel giardino è stato realizzato un capanno in legno.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile e le sue pertinenze, sia internamente che esternamente, si trovano complessivamente in cattivo stato di manutenzione, particolarmente per danni da infiltrazioni di acqua nei soffitti e per carenze di manutenzione e vetustà di finiture, infissi ed impianti. La recinzione su strada si trova in buono stato.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile ricade nel comprensorio residenziale "Ville di Nemi". V. atto di provenienza all. 2.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura in muratura e cemento armato. Tetto con struttura in legno e manto in tegole in laterizio. Finiture esterne in cortina, intonaco tinteggiato e pietra. Pareti e soffitti interni tinteggiati. Porte in legno tamburato. Servizi igienici e cucine con pareti e pavimenti in piastrelle ceramiche. Pavimenti altri vani in parquet laminato. Balconi e terrazzi con pavimenti in piastrelle ceramiche e ringhiere metalliche. Riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia allacciata a rete metano. Finestre in legno verniciato a vetro semplice con persiane alla romana in legno. Alcune aperture protette da inferriate. Impianti elettrico e gas presumibilmente privi di dichiarazioni di conformità. Giardino in condizioni di abbandono con forno in muratura e pergola e capanno in legno abusivo. Recinzione lato strada ristrutturata in muratura e metallo con cancelletto pedonale e cancello carrabile in buono stato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile appare disabitato ma risulta occupato da mobili ed arredi presumibilmente dall'Amm.re della esecutata. Ad istanza di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate, questa rispondeva che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dalla esecutata per questo immobile. V. all. 23.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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

Dal 04/03/1980 al 03/02/2013	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/02/2013 al 02/04/2015	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/04/2015	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CARLO CERVASI	02/04/2015	10357	5792
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 2 il 30/06/2021  
Reg. gen. 36325 - Reg. part. 5849

Importo: € 510.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **SEQUESTRO PREVENTIVO**  
Trascritto a ROMA 2 il 22/12/2017  
Reg. gen. 60190 - Reg. part. 41520  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 09/05/2023  
Reg. gen. 25734 - Reg. part. 17964  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **dissequestro parziale di beni**  
Trascritto a Roma 2 il 04/01/2018  
Reg. gen. 598 - Reg. part. 82

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Immobile realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 768 del 28.3.1966 e successivo permesso di costruire in sanatoria n. 540 del 24.7.2015 rilasciato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. V. all. 5 e 14.

Lo stato dei luoghi corrisponde al permesso di costruire in sanatoria n. 540/2015 ad eccezione di:

- al piano terra/seminterrato, la centrale termica è stata suddivisa con un tramezzo in due ambienti;
- al piano primo/rialzato, la cucina ha una finestra in più ed un wc è stato ricavato nel piccolo vano tra cucina e bagno;
- al piano secondo, a dx dell'arrivo scale, è presente un piccolo ripostiglio senza finestre ricavato nel sottotetto;
- nel giardino è stato realizzato un capanno in legno in assenza di titolo edilizio;
- i passaggi sottostanti i balconi del piano primo/rialzato sono stati parzialmente coperti/chiusi con vetrate;
- al piano primo/rialzato, un tramezzo precario in cartongesso posto nel vano scale, fraziona l'immobile in due distinte abitazioni.

Il costo delle opere necessarie alla eliminazione delle difformità sopra descritte si stima, in via di massima, in € 5.000,00.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da dichiarazione dell'amministrazione del Consorzio Ville di Nemi, la Soc. Esecutata è debitrice del Consorzio per € 1.951,20. V. all. 20.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA ENRICO MATTEI 1/A, interno 3, 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:

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

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

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

### CONFINI

INT. 2, VANO SCALE, INT. 4, P.LLA 345 DEL F. 29. V. ESTRATTO DI MAPPA ALL. 9.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	40,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	2,80 m	T
BALCONE	18,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	T
GIARDINO IN PARTE PAVIMENTATO	91,00 mq	95,00 mq	0,1	9,50 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,25 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>60,25 mq</b>	

SUPERFICI DA PLANIMETRIA CATASTALE. V. ALL. 12.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/2009 al 03/02/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 368, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 251,77 Piano T
Dal 03/02/2014 al 27/06/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 368, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 296,96 Piano T
Dal 27/06/2014 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 368, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 60 mq Rendita € 296,96 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. V. all. 18.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	368	7		A2	2	2,5	60 mq	296,96 €	T	

**Corrispondenza catastale**

IMMOBILE CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE. V. all. 12.

## STATO CONSERVATIVO

---

IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

## PARTI COMUNI

---

V. atto di provenienza all. 3.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

IMMOBILE CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO. MURI ESTERNI RIVESTITI IN LATERIZIO. PARETI E SOFFITTI TINTEGGIATI. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DI BAGNO ED ANGOLO COTTURA IN PIASTRELLE CERAMICHE. PORTONCINO DI INGRESSO BLINDATO. INFISSI IN LEGNO A DOPPIO VETRO E PERSIANE ALLA ROMANA IN METALLO VERNICIATO. RINGHIERE ESTERNE METALLICHE. IMPIANTO CITOFONICO. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO CON TERMOSIFONI IN ALLUMINIO E CALDAIA ESTERNA ALIMENTATA DA BOMBOLONE CONDOMINIALE. ACQUA POTABILE DA CONTATORE CONDOMINIALE.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'Amm.re della esecutata. Ad istanza di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate, questa rispondeva che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dalla esecutata per questo immobile. V. all. 23.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/07/2004 al 27/03/2008	**** Omissis ****	DONAZIONE TERRENO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/03/2008 al 21/11/2011	**** Omissis ****	<b>VENDITA TERRENO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/11/2011 al 03/02/2014	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/02/2014	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARIA ANTONIETTA CAVALLO	27/06/2014	14791	7894
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 2 il 30/06/2021  
Reg. gen. 36325 - Reg. part. 5849  
Importo: € 510.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **SEQUESTRO PREVENTIVO**  
Trascritto a ROMA 2 il 22/12/2017  
Reg. gen. 60190 - Reg. part. 41520  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 09/05/2023  
Reg. gen. 25734 - Reg. part. 17964  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **dissequestro parziale di beni**  
Trascritto a Roma 2 il 04/01/2018  
Reg. gen. 598 - Reg. part. 82

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

IMMOBILE REALIZZATO IN FORZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 18 DEL 9.10.2008, PRATICA EDILIZIA N. 2008/44/PECO, RILASCIATO A NUOVE COSTRUZIONI S.R.L. V. ALL. 6 E 15.

STATO DEI LUOGHI CONFORME AL PROGETTO APPROVATO.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

NELLA PALAZZINA NON APPARE FORMALMENTE COSTITUITO IL CONDOMINIO.  
L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO E' SERVITO DA BOMBOLONE CONDOMINIALE CON CONSUMI RIPARTITI CON CONTATORE PRIVATO. L'ACQUA POTABILE E' EROGATA ATTRAVERSO CONTATORE CONDOMINIALE CON CONSUMI RIPARTITI CON CONTATORE PRIVATO.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

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

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

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

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

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

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

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

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

## CONFINI

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**  
 SPAZIO DI MANOVRA, SUB 21, TERRAPIENO, S.A. V. ANCHE ALL. 10.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**  
 SPAZIO DI MANOVRA, BOX SUB 20, TERRAPIENO, PROPR. IORI, S.A. V. ANCHE ALL. 10.

## CONSISTENZA

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

NON SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI DA AMPLIAMENTO DI CUI NON RISULTA ACCERTATA, AGLI ATTI DEL COMUNE, LA LEGITTIMITA' URBANISTICA COME DA PARAGRAFO SULLA REGOLARITA' EDILZIA.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,00 mq</b>		

NON SONO STATE CALCOLATE LE SUPERFICI DA AMPLIAMENTO DI CUI NON RISULTA ACCERTATA, AGLI ATTI DEL COMUNE, LA LEGITTIMITA' URBANISTICA COME DA PARAGRAFO SULLA REGOLARITA' EDILIZIA.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1990 al 14/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 147, Sub. 20 Categoria C6
Dal 14/03/2017 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 147, Sub. 20 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 69,31 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. V. all. 19.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1990 al 14/03/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 147, Sub. 21 Categoria C6, Cons. 22 Rendita € 69,31
Dal 14/03/2017 al 14/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 147, Sub. 21 Categoria C6 Cl.3, Cons. 22 Rendita € 69,31 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. V. all. 19.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	147	20		C6	3	22		69,31 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

BOX FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 21. LA VARIAZIONE CATASTALE DOVRA' ESSERE PRESENTATA DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO A CORREDO DELLA SCIA IN SANATORIA DI CUI AL PARAGRAFO RIGUARDANTE LA REGOLARITA' EDILIZIA.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	147	21		C6	3	22		69,31 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

BOX FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 20. LA VARIAZIONE CATASTALE DOVRA' ESSERE PRESENTATA DALL'EVENTUALE AGGIUDICATARIO A CORREDO DELLA SCIA IN SANATORIA DI CUI AL PARAGRAFO RIGUARDANTE LA REGOLARITA' EDILIZIA.

### **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

IMMOBILE IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

IMMOBILE IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE

### **PARTI COMUNI**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

V. all. 4.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

V. all. 4.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO. PARETI E SOFFITTO INTONACATI E TINTEGGIATI. PAVIMENTO IN PIASTRELLE DI GRES. SERRANDA AVVOLGIBILE METALLICA. IMPIANTO ELETTRICO.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

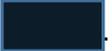
BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO. PARETI E SOFFITTO INTONACATI E TINTEGGIATI. PAVIMENTO IN PIASTRELLE DI GRES. SERRANDA AVVOLGIBILE METALLICA. IMPIANTO ELETTRICO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

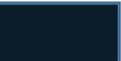
---

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA MATERIALI VARI PRESUMIBILMENTE DALL'AMM.RE DELLA .  
Ad istanza di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate, questa rispondeva che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dalla esecutata per questo immobile. V. all. 23.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA MATERIALI VARI PRESUMIBILMENTE DALL'AMM.RE DELLA .  
Ad istanza di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate, questa rispondeva che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dalla esecutata per questo immobile. V. all. 23.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1990 al 14/03/2017	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2017	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA FONTECCHIA	14/03/2017	21909	17224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1990 al 14/03/2017	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal <b>14/03/2017</b>	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ANDREA FONTECCHIA	14/03/2017	21909	17224
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 2 il 30/06/2021  
Reg. gen. 36325 - Reg. part. 5849  
Importo: € 510.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **SEQUESTRO PREVENTIVO**  
Trascritto a ROMA 2 il 22/12/2017  
Reg. gen. 60190 - Reg. part. 41520  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 09/05/2023  
Reg. gen. 25734 - Reg. part. 17964  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Annotazioni a trascrizioni*

- **dissequestro parziale beni**  
Trascritto a ROMA 2 il 04/01/2018  
Reg. gen. 598 - Reg. part. 82

## **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a ROMA 2 il 30/06/2021  
Reg. gen. 36325 - Reg. part. 5849  
Importo: € 510.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **SEQUESTRO PREVENTIVO**  
Trascritto a ROMA 2 il 22/12/2017  
Reg. gen. 60190 - Reg. part. 41520  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a ROMA 2 il 09/05/2023  
Reg. gen. 25734 - Reg. part. 17964  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Annotazioni a trascrizioni**

- **dissequestro parziale beni**  
Trascritto a Roma 2 il 04/01/2018  
Reg. gen. 598 - Reg. part. 82

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

---

A SEGUITO DI ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA IN DATA 19.1.24, L'UFFICIO TECNICO COMUNALE RISPONDEVA VIA PEC IN DATA 19.2.24 ALLEGANDO FILE CON DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL N.O. EDILIZIO 30.8.68 PRATICA 1193.

NEL FILE DI 196 PAGINE SI ESTRAEVA LA PIANTA DEL PIANO INTERRATO DEL QUALE FANNO PARTE I BOX DI CUI AL LOTTO 3. V. ALL. 7 E 16. NULLA RISPONDEVA CIRCA UNA SUCCESSIVA AUTORIZZAZIONE 5.1.90 COME DA PARERE FAVOREVOLE C.E.C. DEL 12.12.1988 VERBALE N. 16,

LA PIANTA DEL 68 MOSTRA IL PIANO INTERRATO COMPOSTO DA UNICA GRANDE SUPERFICIE NON SUDDIVISA IN BOX. I DUE BOX DEL LOTTO 3, RISPETTO ALLO SPAZIO CHE DOVREBBERO OCCUPARE NELLA PIANTA CITATA, RISULTANO INOLTRE DI FATTO AMPLIATI VERSO IL TERRAPIENO SU VIA DE GASPERI.

L'ART. 6 DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL 14.3.2017 (All. 4) RIPORTA UNA SUCCESSIVA AUTORIZZAZIONE

5.1.90 COME DA PARERE FAVOREVOLE C.E.C. DEL 12.12.1988 VERBALE N. 16, PER FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO GARAGE IN BOX.

CON RISCONTRO AL MIO SOLLECITO del 27.2.2024 (V. All. 21/A), IL COMUNE DI GENZANO DI ROMA HA RISPOSTO IN DATA 1.3.24 (V.All. 21/B)CHE: "...nella data indicata non risulta agli elenchi degli atti di Questo Ufficio, che si sia riunita la Commissione Edilizia" E CHE:" ...in base ai dati forniti non è possibile individuare l'atto richiesto"

A SEGUITO DI MIA RISPOSTA IN DATA 3.3.24 (V. All. 21/C), MI PERVENIVA DA PARTE DEL COMUNE DI GENZANO, IN DATA 11.3.2024 (V. ALL. 21/D) UNA DICHIARAZIONE, PRIVA DI FIRMA DEL MITTENTE, CHE RIBADIVA: "L'IMPOSSIBILITA' DI REPERIRE LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA".

VISTA L'ASSENZA NELLA PREDETTA DICHIARAZIONE DELLA FIRMA DEL MITTENTE, SEMPRE IN DATA 11.3.2024, SE NE CHIEDEVA L'INTEGRAZIONE CON NOME, COGNOME E QUALIFICA DEL MITTENTE (V. ALL. 21/E). ALLA DATA ODIERNA DI DEPOSITO, TALE RICHIESTA RESTAVA SENZA RISCONTRO.

NELLA IMPOSSIBILITA' DI AVERE DAL COMUNE DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE DETTA AUTORIZZAZIONE CHE POTREBBE, OVE ESISTENTE, REGOLARIZZARE SIA IL FRAZIONAMENTO DEL GARAGE CHE L'AMPLIAMENTO DEI BOX, SI STIMA IN VIA DI MASSIMA CHE LA REGOLARIZZAZIONE DELL'AMPLIAMENTO, COSTITUENDO AUMENTO DI SUPERFICIE E DI VOLUME, NON SIA ALLO STATO DELLA NORMATIVA POSSIBILE.

SI RITIENE INVECE POSSIBILE LA REGOLARIZZAZIONE A MEZZO SCIA IN SANATORIA DEL SOLO FRAZIONAMENTO DEL GRANDE GARAGE ORIGINARIO NELL'UNICO BOX DI FATTO ESISTENTE.

TALE SCIA DOVRA' RIGUARDARE LA SOLA SUPERFICIE ASSENTITA.

L'AMPLIAMENTO DOVRA' ESSERE ELIMINATO MEDIANTE REALIZZAZIONE VERSO IL TERRAPIENO SU VIA DE GASPERI, DI TRAMEZZO A DELIMITAZIONE DELLA SUPERFICIE ASSENTITA.

DOVRA' INOLTRE ESSERE RIMOSSA UNA PORTA DI COLLEGAMENTO CON UN ADIACENTE BOX DI PROPRIETA' DI TERZI ESTRANEI ALLA PROCEDURA. IL TRAMEZZO DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO.

IL COSTO DELLA REALIZZAZIONE DEL TRAMEZZO, DELLA RIMOZIONE DELLA PORTA E DELLA PRESENTAZIONE DELLA SCIA IN SANATORIA CALCOLATO AL 50% PER QUESTO BENE, COMPRESIVO DI TUTTI GLI ONERI E SPESE ANCHE PROFESSIONALI, SI STIMA IN VIA DI MASSIMA IN € 2.500,00.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

A SEGUITO DI ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESENTATA IN DATA 19.1.24, L'UFFICIO TECNICO COMUNALE RISPONDEVA VIA PEC IN DATA 19.2.24 ALLEGANDO FILE CON DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL N.O. EDILIZIO 30.8.68 PRATICA 1193.

NEL FILE DI 196 PAGINE SI ESTRAEVA LA PIANTA DEL PIANO INTERRATO DEL QUALE FANNO PARTE I BOX

DI CUI AL LOTTO 3. V. ALL. 7 E 16. NULLA RISPONDEVA CIRCA UNA SUCCESSIVA AUTORIZZAZIONE 5.1.90 COME DA PARERE FAVOREVOLE C.E.C. DEL 12.12.1988 VERBALE N. 16,

LA PIANTA DEL 68 MOSTRA IL PIANO INTERRATO COMPOSTO DA UNICA GRANDE SUPERFICIE NON SUDDIVISA IN BOX. I DUE BOX DEL LOTTO 3, RISPETTO ALLO SPAZIO CHE DOVREBBERO OCCUPARE NELLA PIANTA CITATA, RISULTANO INOLTRE DI FATTO AMPLIATI VERSO IL TERRAPIENO SU VIA DE GASPERI.

L'ART. 6 DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL 14.3.2017 (All. 4) RIPORTA UNA SUCCESSIVA AUTORIZZAZIONE 5.1.90 COME DA PARERE FAVOREVOLE C.E.C. DEL 12.12.1988 VERBALE N. 16, PER FRAZIONAMENTO DELL'ORIGINARIO GARAGE IN BOX.

CON RISCONTRO AL MIO SOLLECITO del 27.2.2024 (V. All. 21/A), IL COMUNE DI GENZANO DI ROMA HA RISPOSTO IN DATA 1.3.24 (V.All. 21/B)CHE: "...nella data indicata non risulta agli elenchi degli atti di Questo Ufficio, che si sia riunita la Commissione Edilizia" E CHE:" ...in base ai dati forniti non è possibile individuare l'atto richiesto"

A SEGUITO DI MIA RISPOSTA IN DATA 3.3.24 (V. All. 21/C), MI PERVENIVA DA PARTE DEL COMUNE DI GENZANO, IN DATA 11.3.2024 (V. ALL. 21/D) UNA DICHIARAZIONE, PRIVA DI FIRMA DEL MITTENTE, CHE RIBADIVA: "L'IMPOSSIBILITA' DI REPERIRE LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA".

VISTA L'ASSENZA NELLA PREDETTA DICHIARAZIONE DELLA FIRMA DEL MITTENTE, SEMPRE IN DATA 11.3.2024, SE NE CHIEDEVA L'INTEGRAZIONE CON NOME, COGNOME E QUALIFICA DEL MITTENTE (V. ALL. 21/E). ALLA DATA ODIERNA DI DEPOSITO, TALE RICHIESTA RESTAVA SENZA RISCONTRO.

NELLA IMPOSSIBILITA' DI AVERE DAL COMUNE DOCUMENTAZIONE RIGUARDANTE DETTA AUTORIZZAZIONE CHE POTREBBE, OVE ESISTENTE, REGOLARIZZARE SIA IL FRAZIONAMENTO DEL GARAGE CHE L'AMPLIAMENTO DEI BOX, SI STIMA IN VIA DI MASSIMA CHE LA REGOLARIZZAZIONE DELL'AMPLIAMENTO, COSTITUENDO AUMENTO DI SUPERFICIE E DI VOLUME, NON SIA ALLO STATO DELLA NORMATIVA POSSIBILE.

SI RITIENE INVECE POSSIBILE LA REGOLARIZZAZIONE A MEZZO SCIA IN SANATORIA DEL SOLO FRAZIONAMENTO DEL GRANDE GARAGE ORIGINARIO NELL'UNICO BOX DI FATTO ESISTENTE.

TALE SCIA DOVRA' RIGUARDARE LA SOLA SUPERFICIE ASSENTITA.

L'AMPLIAMENTO DOVRA' ESSERE ELIMINATO MEDIANTE REALIZZAZIONE VERSO IL TERRAPIENO SU VIA DE GASPERI, DI TRAMEZZO A DELIMITAZIONE DELLA SUPERFICIE ASSENTITA.

DOVRA' INOLTRE ESSERE RIMOSSA UNA PORTA DI COLLEGAMENTO CON UN ADIACENTE BOX DI PROPRIETA' DI TERZI ESTRANEI ALLA PROCEDURA. IL TRAMEZZO DOVRA' ESSERE RIPRISTINATO.

IL COSTO DELLA REALIZZAZIONE DEL TRAMEZZO, DELLA RIMOZIONE DELLA PORTA E DELLA PRESENTAZIONE DELLA SCIA IN SANATORIA CALCOLATO AL 50% PER QUESTO BENE, COMPENSIVO DI TUTTI GLI ONERI E SPESE ANCHE PROFESSIONALI, SI STIMA IN VIA DI MASSIMA IN € 2.500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SECONDO DICHIARAZIONE DELL'AMM.RE DEL CONDOMINIO, QUESTO VANTA CREDITI NEI CONFRONTI DELLA ESECUTATA PER € 49,31 ( PER IL BENE 3 ED IL BENE 4 COMPLESSIVAMENTE) V. ALL. 22.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

SECONDO DICHIARAZIONE DELL'AMM.RE DEL CONDOMINIO, QUESTO VANTA CREDITI NEI CONFRONTI DELLA ESECUTATA PER € 49,31 ( PER IL BENE 3 ED IL BENE 4 COMPLESSIVAMENTE) V. ALL. 22.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### **LOTTO 1**

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - VIALE DEL COLLE, 20, piano T-1-2  
VILLETTA CON GIARDINO IN CONSORZIO RESIDENZIALE "VILLE DI NEMI" POSTO ALLA PERIFERIA DEL CENTRO ABITATO. COMPOSTA DA PIANO TERRA/SEMINTERRATO, PIANO PRIMO/RIALZATO E PIANO SECONDO SOTTOTETTO.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 217, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 514.800,00  
Metodo di stima sintetico comparativo basato sulle ultime quotazioni di febbraio 2023 di:
  - Tecnocasa.it che stima l'immobile tra € 335.500 ed € 635.000;
  - Casa.it che lo stima tra € 380.000 ed € 510.000,00;
  - Immobiliare.it che lo stima tra € 359.000 e 588.000.Si sono considerati lo stato di conservazione complessivamente cattivo dell'immobile e le spese inerenti le opere per l'eliminazione delle difformità dal permesso di costruire in sanatoria, stimabili, in via di massima, in € 5.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Genzano di Roma (RM) - VIALE DEL COLLE, 20, piano T-1-	429,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 514.800,00	100,00%	€ 514.800,00

2						
					Valore di stima:	€ 514.800,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA ENRICO MATTEI 1/A, interno 3, piano T APPARTAMENTO COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA SITA IN ZONA EDIFICATA "MANTOVANO" LONTANA DAL CENTRO CITTADINO DI LANUVIO ED IN PROSSIMITA' DELLA VIA NETTUNENSE. COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA DA LETTO, BAGNO, BALCONE E GIARDINO IN PARTE PAVIMENTATO. COMPRESO USO DI POSTO AUTO ESTERNO N. 3 IN SPAZIO CONDOMINIALE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 368, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 96.400,00

Metodo di stima sintetico comparativo basato sulle quotazioni di febbraio 2023 di:

- Tecnocasa.it che stima l'immobile tra € 61.500 ed € 101.500;

- Casa.it che lo stima tra € 83.000 ed € 100.000;

- Immobiliare.it che lo stima tra € 90.000 e 146.000.

Si sono considerati lo stato di conservazione buono dell'immobile e l'uso di posto auto esterno in area condominiale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Lanuvio (RM) - VIA ENRICO MATTEI 1/A, interno 3, piano T	60,25 mq	1.600,00 €/mq	€ 96.400,00	100,00%	€ 96.400,00	
					Valore di stima:	€ 96.400,00

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1 BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE SITA NEL CENTRO URBANO. FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 21 COMPRESO NEL LOTTO N. 3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 147, Sub. 20, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.400,00

Metodo di stima sintetico comparativo basato su consultazione delle offerte di vendita disponibili sul mercato della zona.

Comprese le spese inerenti la regolarizzazione di cui al paragrafo sulla regolarità edilizia stimabili, in

via di massima, in € 2.500,00.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1 BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE SITA NEL CENTRO URBANO. FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 20 COMPRESO NEL LOTTO N. 3 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 147, Sub. 21, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.400,00  
Metodo di stima sintetico comparativo basato su consultazione delle offerte di vendita disponibili sul mercato della zona.  
Comprese le spese inerenti la regolarizzazione di cui al paragrafo sulla regolarità edilizia stimabili, in via di massima, in € 2.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Garage Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1	16,00 mq	900,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1	16,00 mq	900,00 €/mq	€ 14.400,00	100,00%	€ 14.400,00
				Valore di stima:	€ 28.800,00

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.

Albano Laziale, li 25/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Avola Sergio Vittorio

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1 - verbale di sopralluogo

- ✓ Atto di provenienza - 2 - atto provenienza lotto 1
- ✓ Altri allegati - 3 - atto di provenienza lotto 2
- ✓ Altri allegati - 4 - atto di provenienza lotto 3
- ✓ Concessione edilizia - 5 - permesso di costruire in sanatoria lotto 1
- ✓ Concessione edilizia - 6 - permesso di costruire lotto 2
- ✓ Concessione edilizia - 7 - N.O. edilizio lotto 3
- ✓ Estratti di mappa - 8 - lotto 1
- ✓ Estratti di mappa - 9 - lotto 2
- ✓ Estratti di mappa - 10 - lotto 3
- ✓ Planimetrie catastali - 11 - lotto 1
- ✓ Planimetrie catastali - 12 - lotto 2
- ✓ Planimetrie catastali - 13 - lotto 3
- ✓ Tavola del progetto - 14 - stralcio progetto lotto 1
- ✓ Tavola del progetto - 15 - stralcio progetto lotto 2
- ✓ Tavola del progetto - 16 - stralcio progetto lotto 3
- ✓ Visure e schede catastali - 17 - lotto 1
- ✓ Visure e schede catastali - 18 - lotto 2
- ✓ Visure e schede catastali - 19 - lotto 3
- ✓ Altri allegati - 20 - dichiarazione amministratore consorzio lotto 1
- ✓ Altri allegati - 21 - corrispondenza con Ufficio Tecnico Genzano
- ✓ Altri allegati - 22 - dichiarazione amministratore condominio lotto 3
- ✓ Altri allegati - 23 - dichiarazione Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - 24 - visura camerale eseguita
- ✓ Altri allegati - 25 - foto lotto 1
- ✓ Altri allegati - 26 - foto lotto 2
- ✓ Altri allegati - 27 - foto lotto 3
- ✓ Altri allegati - 28 - perizia in formato privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - VIALE DEL COLLE, 20, piano T-1-2  
VILLETTA CON GIARDINO IN CONSORZIO RESIDENZIALE "VILLE DI NEMI" POSTO ALLA PERIFERIA DEL CENTRO ABITATO. COMPOSTA DA PIANO TERRA/SEMINTERRATO, PIANO PRIMO/RIALZATO E PIANO SECONDO SOTTOTETTO.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 217, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Lanuvio (RM) - VIA ENRICO MATTEI 1/A, interno 3, piano T  
APPARTAMENTO COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA SITA IN ZONA EDIFICATA "MANTOVANO" LONTANA DAL CENTRO CITTADINO DI LANUVIO ED IN PROSSIMITA' DELLA VIA NETTUNENSE. COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA DA LETTO, BAGNO, BALCONE E GIARDINO IN PARTE PAVIMENTATO. COMPRESO USO DI POSTO AUTO ESTERNO N. 3 IN SPAZIO CONDOMINIALE.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 368, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1  
BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE SITA NEL CENTRO URBANO. FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 21 COMPRESO NEL LOTTO N. 3  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 147, Sub. 20, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1  
BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE SITA NEL CENTRO URBANO. FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 20 COMPRESO NEL LOTTO N. 3  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 147, Sub. 21, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 159/2023 DEL R.G.E.

---

### LOTTO 1

---

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Genzano di Roma (RM) - VIALE DEL COLLE, 20, piano T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 217, Categoria A7	<b>Superficie</b>	429,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile e le sue pertinenze, sia internamente che esternamente, si trovano complessivamente in cattivo stato di manutenzione, particolarmente per danni da infiltrazioni di acqua nei soffitti e per carenze di manutenzione e vetustà di finiture, infissi ed impianti. La recinzione su strada si trova in buono stato.		
<b>Descrizione:</b>	VILLETTA CON GIARDINO IN CONSORZIO RESIDENZIALE "VILLE DI NEMI" POSTO ALLA PERIFERIA DEL CENTRO ABITATO. COMPOSTA DA PIANO TERRA/SEMINTERRATO, PIANO PRIMO/RIALZATO E PIANO SECONDO SOTTOTETTO.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

### LOTTO 2

---

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Lanuvio (RM) - VIA ENRICO MATTEI 1/A, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 368, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	60,25 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE		
<b>Descrizione:</b>	APPARTAMENTO COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA SITA IN ZONA EDIFICATA "MANTOVANO" LONTANA DAL CENTRO CITTADINO DI LANUVIO ED IN PROSSIMITA' DELLA VIA NETTUNENSE. COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA DA LETTO, BAGNO, BALCONE E GIARDINO IN PARTE PAVIMENTATO. COMPRESO USO DI POSTO AUTO ESTERNO N. 3 IN SPAZIO CONDOMINIALE.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'Amm.re della esecutata. Ad istanza di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate, questa rispondeva che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dalla esecutata per questo immobile. V. all. 23.		

### LOTTO 3

---

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 147, Sub. 20, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IMMOBILE IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE		
<b>Descrizione:</b>	BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE SITA NEL CENTRO URBANO. FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 21 COMPRESO NEL LOTTO N. 3		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DA MATERIALI VARI PRESUMIBILMENTE DALL'AMM.RE DELLA ██████████. Ad istanza di accesso agli atti inoltrata all'Agenzia delle Entrate, questa rispondeva che non risultano in essere contratti di locazione stipulati dalla esecutata per questo immobile. V. all. 23.		

<b>Bene N° 4 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genzano di Roma (RM) - VIA FRATELLI COLABONA, 59, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 147, Sub. 21, Categoria C6	<b>Superficie</b>	16,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IMMOBILE IN SUFFICIENTI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE		
<b>Descrizione:</b>	BOX COSTITUENTE PORZIONE DI PALAZZINA A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE SITA NEL CENTRO URBANO. FUSO CON BOX ADIACENTE SUB 20 COMPRESO NEL LOTTO N. 3		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		