

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Priori Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	9
Confini .....	9
Consistenza .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	11
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 2 .....	20
Descrizione.....	21
Completezza documentazione ex art. 567 .....	21
Titolarità .....	22
Confini .....	22
Consistenza .....	22
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	23
Precisazioni.....	25
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione .....	27
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	31
Lotto 3 .....	34



Descrizione.....	35
Completezza documentazione ex art. 567 .....	35
Titolarità .....	36
Confini .....	36
Consistenza .....	36
Cronistoria Dati Catastali .....	37
Dati Catastali .....	37
Precisazioni.....	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione .....	40
Provenienze Ventennali.....	41
Formalità pregiudizievoli.....	42
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	44
Lotto 4.....	47
Descrizione.....	48
Completezza documentazione ex art. 567 .....	48
Titolarità .....	49
Confini .....	49
Consistenza .....	49
Cronistoria Dati Catastali .....	50
Dati Catastali .....	50
Precisazioni.....	51
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	53
Stato di occupazione .....	53
Provenienze Ventennali.....	54
Formalità pregiudizievoli.....	55
Normativa urbanistica.....	56
Regolarità edilizia.....	57
Lotto 5.....	59
Descrizione.....	60
Completezza documentazione ex art. 567 .....	60
Titolarità .....	61
Confini .....	61



Consistenza .....	61
Cronistoria Dati Catastali .....	62
Dati Catastali .....	62
Precisazioni.....	64
Stato conservativo.....	64
Parti Comuni.....	65
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione .....	65
Provenienze Ventennali.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	69
Regolarità edilizia.....	69
<b>Lotto 6</b> .....	<b>72</b>
Descrizione.....	73
Completezza documentazione ex art. 567 .....	73
Titolarità .....	74
Confini .....	74
Consistenza .....	74
Cronistoria Dati Catastali .....	75
Dati Catastali .....	75
Precisazioni.....	76
Stato conservativo.....	77
Parti Comuni.....	77
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	78
Stato di occupazione .....	78
Provenienze Ventennali.....	79
Formalità pregiudizievoli.....	80
Normativa urbanistica.....	82
Regolarità edilizia.....	82
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>84</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>84</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>87</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>91</b>
<b>Lotto 4</b> .....	<b>94</b>
<b>Lotto 5</b> .....	<b>97</b>
<b>Lotto 6</b> .....	<b>100</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	103
Riepilogo bando d'asta.....	106



<b>Lotto 1</b> .....	106
<b>Lotto 2</b> .....	107
<b>Lotto 3</b> .....	108
<b>Lotto 4</b> .....	109
<b>Lotto 5</b> .....	110
<b>Lotto 6</b> .....	111



## INCARICO

---

In data 22/09/2020, il sottoscritto Arch. Priori Michele, con studio in Largo Mario Cianca, 12 - 00049 - Velletri (RM), email studiotecnicopriori@gmail.com, PEC mi.priori@pec.archrm.it, Tel. 06 83924242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastralmente civici nn°4 e 6), piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1 - S2
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano T (rialzato)
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano 2° (sottotetto)
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 1, piano 1°
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 2, piano 1°



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un ampio locale al piano S1, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, comprendente oltre a magazzini, anche uffici ed abitazioni, attualmente adibito a supermercato per la vendita al dettaglio di generi alimentari, ma la cui destinazione urbanistica effettiva oggetto di stima è quella di magazzino, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10/07/1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442.

Il bene si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale nonché della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma.

L'accesso al bene oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via, principalmente attraverso un'area destinata a parcheggio dotata di ingresso carrabile, che risulta collegata per mezzo di una scalinata anche alla restante porzione di area esterna indivisa, destinata a corte del fabbricato e censita come ente urbano ad uso indiviso ed al servizio in parti uguali tra tutti gli altri lotti, oggetto della presente procedura esecutiva.

Il bene si compone di un ambiente principale, destinato attualmente a superficie di vendita, di forma pressochè rettangolare e da una zona adiacente, destinata a magazzini, accessori, lavorazioni carni, ecc.

Antistante l'ingresso è installata una tettoia in ferro per tutta la lunghezza del fronte prospiciente il parcheggio, sotto la quale è realizzata una rampa per disabili che conduce al servizio igienico esterno per i clienti.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, che risulta allegata alla presente procedura esecutiva.

In particolare però, viene precisato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella propria relazione, che il pignoramento trascritto con i nn.25536/17600 del 05.06.2017 notificato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha dato origine alla procedura esecutiva rubricata presso il Tribunale di Velletri al numero di RGE 455/2017, si è estinta per rinuncia del creditore procedente in data 13.02.2020 ed inoltre si sottolinea che non risulta, dalla documentazione in atti, la continuità nel ventennio.

Inoltre deve intendersi qui fedelmente riportata, anche la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020, allegata alla presente procedura esecutiva.



## 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)

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto in oggetto della presente procedura, è pervenuto in virtù di atto di scissione con costituzione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 24/02/2010, Repertorio n°112877/36272, trascritto il 12/03/2010 ai nn.15503/9425 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, così come risulta anche dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

## CONFINI

---

Il bene descritto, confina con il Sub. 502, distacco su particella 163 (parte del parcheggio antistante l'ingresso), distacco su Via Appia Vecchia, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (vano principale)	773,00 mq	820,00 mq	1,00	820,00 mq	3,05 m	S1
Magazzino (Vani accessori)	189,00 mq	219,00 mq	1,00	219,00 mq	0,00 m	S1
Tettoia	82,00 mq	82,00 mq	0,30	24,60 mq	0,00 m	S1
Ente urbano (F.10 - P.21)	6020,00 mq	6020,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 19)	360,00 mq	360,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 163)	3880,00 mq	3880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 441)	15880,00 mq	15880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 442)	23350,00 mq	23350,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1063,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1063,60 mq</b>	
--	-------------------	--

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dal sottoscritto in data 16 ottobre 2020, mentre le destinazioni reali oggetto di stima sono quelle riportate sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella riportata sulla planimetria depositata in Catasto.

Si sottolinea, invece, che per quanto riguarda la consistenza della particella 21 del Foglio 10 censita come Ente Urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e delle particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni con i nn. 19, 163, 441 e 442, oggetto di pignoramento e da intendersi tutte di proprietà comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti costituenti tale relazione di stima, si fa riferimento ai dati catastali in atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure catastali storiche allegate dal sottoscritto C.T.U., alla presente procedura esecutiva.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	21	501		D8				26814 €	S1	
	10	21			EU			60 are, 20 centiare mq			

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	19				Bosco ceduo	4	03 are, 60 ca mq	0,17 €	0,07 €		
10	163				Oliveto	3	38 are, 80 ca mq	10,02 €	5,01 €		
10	441				Seminativo arborato	3	1 ha, 58 are, 80 ca mq	82,01 €	53,31 €		
10	442				Seminativo arborato	3	2 ha, 33 are, 50 ca mq	120,59 €	78,39 €		



## **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, il sottoscritto fa presente che ha eseguito diversi accessi presso il bene da stimare. Il primo il 16 ottobre 2020, accompagnato dal custode nominato e da collaboratore di fiducia, ove era presente sui luoghi il Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sostituzione dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, procuratore della Società esecutata e proprietaria del complesso, nonché il responsabile del supermercato, i quali hanno assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo.

Successivamente il sottoscritto, previa comunicazione via Pec alla Società esecutata, ha eseguito nuovo accesso in data 23 ottobre 2020, durante il quale la responsabile del supermercato, come da accordi presi con la Società proprietaria, ha concesso l'ingresso agli altri beni da visionare e rilevare, in particolare presso gli immobili distinti nel N.C.E.U. con i Subb. 503-504-505-506.

In pari data, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato da collaboratore di fiducia, è stato accompagnato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), che conduce in locazione commerciale il bene distinto con il Sub. 502, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare relativamente al Sub. 501, oggetto del presente lotto, lo scrivente ha potuto prendere visione del bene da stimare e può riferire quanto segue: L'immobile si è presentato esternamente pressoché corrispondente alla planimetria in atti al Catasto, mentre internamente si evidenziano diverse differenze nella distribuzione interna, qualche lieve modifica alle bucatore, demolizione di una scala esterna, ecc.

Lo scrivente C.T.U. sottolinea che la destinazione d'uso reale del bene in esame è quella indicata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella derivante dagli atti catastali, attualmente censito come D/8.

Pertanto l'intero immobile, per tutte le difformità sopra descritte, compresa la destinazione urbanistica, lievi difformità delle bucatore e dei prospetti, la diversa distribuzione interna, ecc. è da ricondurre al grafico allegato alla predetta concessione edilizia in sanatoria rilasciata, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni degli organi comunali e sovracomunali presenti sulla zona ove ricade il fabbricato.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, composta da un ente urbano e dalle particelle censite nel nuovo catasto terreni sopra meglio identificate e quanto riportato in Catasto, si faccia riferimento agli stralci di mappa ed alle visure catastali allegare, per quanto attiene la forma, la dimensione e la consistenza.

Si precisa comunque che la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Si sottolinea che tutta l'area esterna circostante il fabbricato di maggiore consistenza e più precisamente sia la particella n°21 del foglio 10, censita come Ente Urbano e graffata come corte all'intero fabbricato e sia le particelle censite nel N.C.T. al foglio 10 con i nn°19, 163, 441 e 442, fuse e confuse tra di loro, devono intendersi tutte di proprietà indivisa in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno, ed al servizio degli stessi.

## **PRECISAZIONI**



All'intero complesso immobiliare, oggetto della presente esecuzione, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10 con la Particella 21, comprendente i Subb. 501-502-503-504-505-506, è graffata una corte esterna indivisa destinata in parte ad area parcheggio e stradina interna di comunicazione ed in parte ad area verde, priva di manutenzione e pertanto infestata da vegetazione spontanea.

La restante area scoperta è censita nel N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 con le particelle nn°19-163-441 e 442, fuse tra di loro ed occupate da vegetazione spontanea oltre a delle vasche di accumulo, silos/digestori e cabina termica, nel quadrante ovest del terreno, il tutto adibito originariamente ad impianto di depurazione a biogas, come meglio riportato sul grafico della concessione edilizia in sanatoria, ora apparentemente abbandonato, divelto e parzialmente demolito, il cui eventuale valore è ricompreso in quello del terreno già stimato per ogni lotto.

Si sottolinea, altresì, che tutti i manufatti precari leggeri in lamiera o legno, oltre ad attrezzature varie per l'esposizione presenti sull'area non saranno oggetto di stima, in quanto realizzate abusivamente e/o senza titolo edilizio e non presenti e/o graficizzate sul progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma e pertanto andranno tutte rimosse.

Pertanto le particelle distinte nel N.C.T del Comune di Genzano di Roma ai nn°19, 163, 441 e 442 del foglio 10, per una superficie complessiva pari a mq. 43.470, tutte oggetto di pignoramento, risultano fuse e confuse tra di loro e con la particella 21 dello stesso foglio graffata come corte al fabbricato di maggiore consistenza.

Di fatto quindi tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle sopra descritte identificate al N.C.T. che la particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, deve considerarsi tutta in comune e di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti ed al servizio degli stessi, facenti parte della presente relazione di stima.

In particolare risultano alcune porzioni adibite a parcheggio e ad area di manovra, altre porzioni a strade interne di collegamento ed accessi dalla via pubblica, mentre la restante porzione di maggiore consistenza risulta abbandonata ed occupata da vegetazione spontanea e non completamente recintata o delimitata con proprietà di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente procedura esecutiva dal sottoscritto, il bene è risultato esternamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione e parzialmente infestato nelle aree esterne adiacenti e limitrofe all'immobile da vegetazione spontanea. Internamente invece l'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, in attività e funzionante per quanto riguarda le attività legate alla destinazione di supermercato.

Si precisa infatti che è risultato ben curato il vano principale destinato ad attività di vendita aperta al pubblico, mentre è in discreto stato la manutenzione per la porzione accessoria destinata attualmente a magazzini, lavorazione carni, frigo, servizi igienici, ecc.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.



Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

Inoltre si precisa che al fabbricato principale, identificato con la particella n°21, comprendente tutti i subalterni oggetto della presente esecuzione, è graffiata un'area esterna, non materializzata sui luoghi ma fusa con le altre particelle distinte nel N.C.T. con i nn. 19, 163, 441 e 442, destinata in parte a strada di accesso/collegamento tra i vari immobili ed in parte destinata a giardino o parcheggio, che di fatto risulta indivisa ed al servizio di tutto il complesso immobiliare.

Pertanto tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle identificate nel N.C.T. con le particelle 19, 163, 441 e 442 che della particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, devono considerarsi tutte in comune ed indivise in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi, compresi gli accessi dalla pubblica via, che si precisa non risultano dotati di numerazione civica della toponomastica comunale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito una dettagliata documentazione fotografica del bene, allegata alla presente, dove si evince lo stato dei luoghi interno ed esterno del bene da stimare.

Più precisamente, l'immobile è risultato esternamente in completo stato di deterioramento e privo della manutenzione ordinaria necessaria per mantenere efficienti tutte le parti esterne che compongono l'edificio, tra cui le rifiniture, gli infissi alle finestre, gli intonaci ormai ammalorati o parzialmente distaccati dalle pareti.

La struttura è in parte in cemento armato ed in parte con struttura metallica e tamponature in muratura di laterizio o altro.

Internamente il bene si è presentato in buono stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i pavimenti, gli intonaci e le tramezzature interne, nonché per gli impianti tecnologici, apparentemente ed obbligatoriamente funzionanti, dato lo svolgersi dell'attività commerciale in essere, ma che sicuramente dovranno essere revisionati o sostituiti in tutto o in parte al fine di renderli a norma ai sensi della normativa vigente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Il bene in esame risulta occupato da un'attività commerciale per la distribuzione al dettaglio di generi alimentari denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che al momento del sopralluogo è risultata funzionante ed accessibile.

La responsabile del punto vendita, ha asserito che la predetta società è di proprietà della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e che la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la conduce in locazione commerciale in virtù di un regolare contratto di locazione, ma del quale non ne ha fornito copia e non ha potuto dare informazioni e caratteristiche contrattuali, il tutto come risulta dal verbale di accesso redatto dal custode nominato il 16/10/2020.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto, risulta un atto di cessione di canoni di sublocazioni del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 02/07/2020 - n°16360 Serie 1T, allegato alla presente, ove la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cede alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i canoni di locazione non



ancora scaduti, relativamente tra l'altro, al contratto di sublocazione commerciale sottoscritto in data 12/12/2013 e registrato all'Ufficio delle Entrate DPRM3 UT ROMA 4 Collatino il 13/01/2014 n.10 serie 3T, in favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 - particella 21 - sub. 501 - cat. D/8.

Per completezza, il sottoscritto in data 11/11/2020, previa richiesta di appuntamento, ha proceduto a presentare formale istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Velletri, per interrogazione SIAT su eventuali dati di contratti registrati relativamente a tutti gli immobili di cui alla presente procedura. In data 18/11/2020, lo scrivente riceve comunicazione dall'Agenzia delle Entrate, relativamente ad estratti di alcuni contratti relativi agli immobili in esame, che allega alla presente, il tutto come meglio risulta dal verbale di accesso redatto dal custode nominato, dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate sopra meglio descritta, nonché da quanto risulta dall'atto di cessione di canoni di sublocazioni del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 02/07/2020 - n°16360.

In ogni caso, tutti i dati relativi allo stato di occupazione dell'immobile, ai contratti registrati, ai relativi canoni ed alla loro validità e/o efficacia nonché opponibilità alla procedura stessa, dovranno essere opportunamente verificati dal custode nominato come da proprio incarico, il quale procederà all'eventuale riscossione dei canoni in un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto, così come già comunicato dallo stesso custode al momento dell'accesso eseguito in data 16/10/2020.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico SCIUMBATA	22/10/1979	3256	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/11/1979	24336	19318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/2004 al 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di modifica di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto Bellagamba	17/12/2004	101716	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione con costituzione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	24/02/2010	112877	36272
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2010	15503	9425
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			09/03/2010	252	

Si precisa come meglio risulta nella relazione notarile e nella relazione preliminare entrambe in atti della presente procedura esecutiva, che dall'esame della documentazione in atti, non risulta la continuità nel ventennio.

In particolare, il primo atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 22/10/1979, Rep. 3256 trascritto a Roma 2 il 13/11/1979 alla formalità n.24336/19318 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari di 1/2 ciascuno della piena ed indivisa proprietà di quanto in oggetto conferirono gli immobili pignorati alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si evidenzia che tale società, successivamente, (con atto del 17 dicembre 2004 solo registrato e mai trascritto), si è trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per effetto della cui modifica gli immobili oggetto di esecuzione sono passati nella proprietà della predetta ultimo soggetto giuridico.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Velletri il 07/12/2002  
Reg. gen. 52903 - Reg. part. 12440  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 05/12/2002  
N° repertorio: 59115  
Note: La presente iscrizione gravante sulla particella 21 del foglio 10 Sub. 1 al Catasto Fabbricati e sulle particelle 163 e 21 del foglio 110 del Catasto Terreni.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 27/07/2006



Reg. gen. 51112 - Reg. part. 13356  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.800.000,00  
Rogante: Notaio Augusto BELLAGAMBA  
Data: 25/07/2006  
N° repertorio: 105795

- **Ipoteca legale** derivante da Atto

Iscritto a Roma il 16/07/2015  
Reg. gen. 28780 - Reg. part. 4650  
Quota: 1/1  
Importo: € 107.493,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 53.748,48  
Data: 14/07/2015  
N° repertorio: 4480  
N° raccolta: 9715

Note: Tale ipoteca legale grava sulla piena proprietà dell'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 - Particella 21 - Sub. 505.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 05/06/2017  
Reg. gen. 25536 - Reg. part. 17600  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 28/07/2020  
Reg. gen. 30155 - Reg. part. 21024  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa, come meglio si evince dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva, che Fino 1 Securitisation S.r.l. ha conferito a doBank S.p.A., oggi doValue S.p.A., quale mandataria, con atto Notaio dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2017, Rep. 60852, Raccolta 11359, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali tra i quali sono ricompresi i rapporti di cui alla presente.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25 settembre 2020, entrambe depositate in atti della presente procedura esecutiva, nonché da quanto emerge dall'atto di intervento ex art. 499 CPC dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, P.IVA 13756881002 del 06/11/2020, in atti della presente procedura esecutiva, che vanta nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un credito di € 1.219.204,52 assistito da privilegio legale oltre che dall'ipoteca del 16/07/2015 Reg. Part.



4650, sopra richiamata.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade:

- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti);
- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto);
- parte in zona "E" (Aree agricole);
- parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità);
- parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo).

Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale.

Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale.

Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 19/10/2020, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, istanza di accesso agli atti presso il Comune di Genzano di Roma, relativamente al complesso immobiliare del quale fanno parte tutti i beni costituenti i lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

In data 02/11/2020, lo scrivente convocato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ha eseguito l'accesso agli atti unitamente al tecnico incaricato che ha esibito la pratica edilizia e della quale il sottoscritto visionando la documentazione occorrente mostrata, ne ha effettuato copia al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice.

Alla luce di quanto potuto visionare presso l'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto elenca, tra l'altro, gli atti presenti all'interno dei fascicoli ed esibiti al momento dell'accesso, premettendo che la cronistoria della documentazione presente, è comunque



frammentaria ed incompleta, anche in considerazione delle diverse vicissitudini amministrative susseguitesi nel corso degli anni.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia (2a variante in corso d'opera) n°31/74 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma in data 06 giugno 1975 ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che prevedeva un edificio per lavorazioni carni suine e sosta animali destinati alla mattazione. Nel grafico allegato si evince infatti che il progetto comprendeva al piano seminterrato, locali adibiti all'attività di mattazione oltre un corpo al piano interrato destinato a locale caldaia, centrale termica, forno, ecc. Al piano primo un locale destinato alla stagionatura ed uffici, al piano secondo due abitazioni ed al piano (sottotetto) destinato a servizi, serbatoi idrici ed uffici, il tutto come meglio graficizzato sul progetto allegato alla predetta Licenza edilizia.

Successivamente, alla richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991, ai sensi della Legge n°47/85, pratica edilizia n°141 per un fabbricato destinato alla lavorazione delle carni suine. Nel grafico di rilievo allegato alla predetta Concessione in Sanatoria ed allegato dal sottoscritto alla presente procedura esecutiva, si evincono per tutti i piani, le destinazioni, le superfici, i volumi, i prospetti e le sezioni dell'intero complesso immobiliare.

In particolare il locale del piano seminterrato destinato interamente a magazzino, (si veda la planimetria del piano S1) ed un piano interrato destinato a magazzino, centrale termica, locale caldaia, cabina elettrica, ecc. Al piano terra (rialzato), un locale unico destinato ad esposizione ed uffici oltre un w.c. ed un terrazzo a livello, al piano primo due abitazioni per i custodi dell'edificio con un balcone ed un terrazzo ciascuna ed al piano secondo (sottotetto) un piano destinato interamente ad uffici dell'insediamento produttivo.

In data 26/06/2006, viene presentata dall'allora società proprietaria dell'intero complesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una denuncia inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/2001, registrata con il prot. n°13408 del 26/06/2006 (D.I.A. n°87-2006), con la quale si richiedeva il cambio di destinazione d'uso (accertamento di conformità), del locale seminterrato da locale magazzino a commerciale in Via Appia Vecchia nn°4-6.

Successivamente il Comune di Genzano di Roma con apposita nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, a seguito di accertamenti ed istruttoria e considerate le integrazioni e controdeduzioni fornite dalla società proprietaria negli anni successivi, ha comunicato che la D.I.A. in oggetto, per i motivi di cui alla predetta nota comunale che il sottoscritto allega alla presente procedura esecutiva, inviata dal Comune a mezzo raccomandata A/R alla richiedente, risultava definitivamente improcedibile.

Si allegano alla presente procedura esecutiva, stralci della documentazione sopra elencata, così come esibita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma e si precisa che nella pratica edilizia non è stato esibito alcun certificato di agibilità per il locale in oggetto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può affermare che attualmente il titolo edilizio legittimo rilasciato per il complesso immobiliare, del quale ne prende atto il Comune nella Nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, sia la Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta.

In riferimento a quanto rilevato, pertanto, lo stato dei luoghi del bene in oggetto, identificato con il Bene n°1, non corrisponde con il grafico allegato alla Concessione in sanatoria.

In particolare il piano S1 sul grafico della concessione in sanatoria è tutto interamente destinato a magazzino, mentre il bene in esame è attualmente adibito a locale commerciale (supermercato). Inoltre sul grafico allegato alla concessione, il piano seminterrato è un unico grande locale, mentre oggi risulta sia di fatto che catastalmente diviso in due grandi locali ad uso commerciale, distinti con il Sub. 501 (il presente Lotto) e con il Sub. 502 (il Lotto n°2), al quale è anche graffato il piano S2 destinato a magazzino, centrale termica, ecc. ora parzialmente inaccessibile.

Nel dettaglio si precisa, altresì, che sono state apportate svariate modifiche alla distribuzione interna del vano principale e ad alcune bucaure, frazionamento dell'intero piano S1 in due locali distinti e



separati, nonché da quanto si evince dal confronto con la planimetria di rilievo, anche la struttura interna è parzialmente difforme e/o modificata da quella graficizzata sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria; la scala esterna di collegamento tra il piano S2 (centrale termica, ecc.) ed il piano S1, non è materializzata sui luoghi.

In definitiva l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio di autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione, forma, superficie e volume, bucatore e quant'altro, a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85, oltre a regolarizzare la situazione attuale del piano S1, attualmente frazionato e diviso in due distinti locali, funzionalmente autonomi e materialmente separati.

Eventuali richieste avanzate dall'acquirente per manutenzioni o interventi simili e/o per qualsivoglia istanza di carattere edilizio e/o amministrativo, dovranno essere autorizzate dagli organi comunali e sovracomunali, compresi tutti i rischi, gli oneri e le spese legate a tali richieste.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1 - S2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un ampio locale al piano S1 ed un accessorio al piano S2, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, comprendente oltre a magazzini, anche uffici e due abitazioni, attualmente adibito a locale commerciale per la vendita al dettaglio di articoli per la ferramenta, agricoltura, casa, giardino, ecc., ma la cui destinazione urbanistica effettiva è quella di magazzino, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442.

L'immobile è composto da un grande locale principale ubicato al piano primo sottostrada oltre un accessorio destinato a centrale termica e magazzino sito al piano S2 (sottostante altro bene facente parte della stessa procedura esecutiva), parzialmente difforme dal grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria e tamponato in tutte le bucatore salvo il portone di ingresso, risultando di fatto non pienamente accessibile e rilevabile.

Il bene in esame si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale, oltre che della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma.

L'accesso al bene oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via, principalmente attraverso un'area destinata a parcheggio dotata di ingresso carrabile, che risulta per mezzo di un viale privato interno, collegata anche alla restante porzione di area esterna indivisa, destinata a corte del fabbricato e censita come ente urbano ad uso indiviso ed al servizio in parti uguali tra tutti gli altri lotti, oggetto della presente procedura esecutiva.

Il bene si compone di un ambiente principale più ampio su unico livello al piano S1, destinato attualmente a superficie di vendita, di forma pressochè rettangolare con servizi igienici nella zona centrale e da una tettoia in ferro di diversa altezza antistante l'ingresso, parzialmente tamponata e pertanto da ripristinare conforme a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria e da un vano accessorio sito al piano S2, destinato a locale caldaia, centrale termica, magazzino, ecc. come riportato sul grafico della Concessione in Sanatoria, al quale si accede per mezzo di una rampa posta lateralmente al corpo principale, che conduce direttamente all'accessorio attualmente destinato a magazzino, in mediocre stato di conservazione e manutenzione e parzialmente inaccessibile.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle



Esecuzioni Immobiliari, di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, che risulta allegata alla presente procedura esecutiva.

In particolare però, viene precisato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella propria relazione, che il pignoramento trascritto con i nn.25536/17600 del 05.06.2017 notificato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha dato origine alla procedura esecutiva rubricata presso il Tribunale di Velletri al numero di RGE 455/2017, si è estinta per rinuncia del creditore procedente in data 13.02.2020 ed inoltre si sottolinea che non risulta, dalla documentazione in atti, la continuità nel ventennio.

Inoltre deve intendersi qui fedelmente riportata, anche la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020, allegata alla presente procedura esecutiva.

## 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)

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto in oggetto della presente procedura, è pervenuto in virtù di atto di scissione con costituzione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 24/02/2010, Repertorio n°112877/36272, trascritto il 12/03/2010 ai nn.15503/9425 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, così come risulta anche dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

## CONFINI

---

Il bene descritto, confina con il Sub. 501, parcheggio antistante l'ingresso, distacco su Via Appia Vecchia, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino (vano principale)	725,00 mq	795,00 mq	1,00	795,00 mq	3,50 m	S1
Magazzino (Vani accessori)	131,00 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	0,00 m	S2
Tettoie	131,00 mq	131,00 mq	0,30	39,30 mq	0,00 m	S1



Ente urbano (F.10 - P.21)	6020,00 mq	6020,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P.19)	360,00 mq	360,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P.163)	3880,00 mq	3880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P.441)	15880,00 mq	15880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 442)	23350,00 mq	23350,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>986,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>986,30 mq</b>		

La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dal sottoscritto in data 23 ottobre 2020, mentre le destinazioni reali oggetto di stima sono quelle riportate sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella riportata sulla planimetria depositata in Catasto.

Si sottolinea, invece, che per quanto riguarda la consistenza della particella 21 del Foglio 10 censita come Ente Urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e delle particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni con i nn. 19, 163, 441 e 442, oggetto di pignoramento e da intendersi tutte di proprietà comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti costituenti tale relazione di stima, si fa riferimento ai dati catastali in atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure catastali storiche allegate dal sottoscritto C.T.U., alla presente procedura esecutiva.

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	10	21	502		D8				27438 €	S1-S2	
	10	21			EU			60 are, 20 ca mq			

<b>Catasto terreni (CT)</b>
-----------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	19				Bosco ceduo	4	03 are, 60 ca mq	0,17 €	0,07 €	
10	163				Oliveto	3	38 are, 80 ca mq	10,02 €	5,01 €	
10	441				Seminativo arborato	3	1 ha, 58 are, 80 ca mq	82,01 €	53,31 €	
10	442				Seminativo arborato	3	2 ha, 33 are, 50 ca mq	120,59 €	78,39 €	

### Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, il sottoscritto fa presente che ha eseguito diversi accessi presso il bene da stimare. Il primo il 16 ottobre 2020, accompagnato dal custode nominato e da collaboratore di fiducia, ove era presente sui luoghi il Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sostituzione dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, procuratore della Società esecutata e proprietaria del complesso, nonché il responsabile del supermercato, i quali hanno assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo.

Successivamente il sottoscritto, previa comunicazione via Pec alla Società esecutata, ha eseguito nuovo accesso in data 23 ottobre 2020, durante il quale la responsabile del supermercato, come da accordi presi con la Società proprietaria, ha concesso l'ingresso agli altri beni da visionare e rilevare, in particolare presso gli immobili distinti nel N.C.E.U. con i Subb. 503-504-505-506.

In pari data, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato da collaboratore di fiducia, è stato accompagnato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), che conduce in locazione commerciale il bene distinto con il Sub. 502, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare relativamente al Sub. 502, oggetto del presente lotto, lo scrivente ha potuto prendere visione del bene da stimare e può riferire quanto segue: L'immobile al piano S1, si è presentato esternamente pressoché corrispondente alla planimetria in atti al Catasto, mentre internamente si evidenziano diverse differenze, nella destinazione d'uso, nella distribuzione interna, in alcune bucaure, oltre ad essere stata tamponata parte della tettoia esterna, ecc. L'accessorio magazzino al piano S2 è risultato anch'esso parzialmente difforme dalla planimetria in atti al Catasto, modificato nelle bucaure e parzialmente inaccessibile.

Lo scrivente C.T.U. sottolinea che la destinazione d'uso reale del bene in esame è quella di magazzino, derivante ed indicata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella derivante dagli atti catastali, attualmente censito come D/8.

Pertanto l'intero immobile, compresa la destinazione urbanistica, le difformità estetiche dei prospetti, la diversa distribuzione interna, ecc. è da ricondurre al grafico allegato alla predetta concessione edilizia in sanatoria rilasciata, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni degli organi comunali e sovracomunali presenti sulla zona ove insiste il fabbricato.

Si fa notare che nelle adiacenze e lateralmente al corpo principale, sono installate come si evince dalla documentazione fotografica, diverse tettoie precarie in legno, gazebi leggeri in ferro o alluminio, ecc. che non sono oggetto di stima in quanto abusive e/o non sanabili o realizzate senza titolo e pertanto da rimuovere.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i



lotti, composta da un ente urbano e dalle particelle censite nel nuovo catasto terreni sopra meglio identificate e quanto riportato in Catasto, si faccia riferimento agli stralci di mappa ed alle visure catastali allegare, per quanto attiene la forma, la dimensione e la consistenza.

Si precisa comunque che la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Si sottolinea che tutta l'area esterna circostante il fabbricato di maggiore consistenza e più precisamente sia la particella n°21 del foglio 10, censita come Ente Urbano e graffata come corte all'intero fabbricato e sia le particelle censite nel N.C.T. al foglio 10 con i nn°19, 163, 441 e 442, fuse e confuse tra di loro, devono intendersi tutte di proprietà indivisa in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi.

## PRECISAZIONI

---

All'intero complesso immobiliare, oggetto della presente esecuzione, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10 con la Particella 21, comprendente i Subb. 501-502-503-504-505-506, è graffata una corte esterna indivisa destinata in parte ad area parcheggio e stradina interna di comunicazione ed in parte ad area verde, priva di manutenzione e pertanto infestata da vegetazione spontanea.

La restante area scoperta è censita nel N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 con le particelle nn°19-163-441 e 442, fuse tra di loro ed occupate da vegetazione spontanea oltre a delle vasche di accumulo, silos/digestori e cabina termica, nel quadrante ovest del terreno, il tutto adibito originariamente ad impianto di depurazione a biogas, come meglio riportato sul grafico della concessione edilizia in sanatoria, ora apparentemente abbandonato, divelto e parzialmente demolito, il cui eventuale valore è ricompreso in quello del terreno già stimato per ogni lotto.

Si sottolinea, altresì, che tutti i manufatti precari leggeri in lamiera o legno, oltre ad attrezzature varie per l'esposizione presenti sull'area non saranno oggetto di stima, in quanto realizzate abusivamente e/o senza titolo edilizio e non presenti e/o graficizzate sul progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma e pertanto andranno tutte rimosse.

Pertanto le particelle distinte nel N.C.T. del Comune di Genzano di Roma ai nn°19, 163, 441 e 442 del foglio 10, per una superficie complessiva pari a mq. 43.470, tutte oggetto di pignoramento, risultano fuse e confuse tra di loro e con la particella 21 dello stesso foglio graffata come corte al fabbricato di maggiore consistenza.

Di fatto quindi tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle sopra descritte identificate al N.C.T. che la particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, deve considerarsi tutta in comune e di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti ed al servizio degli stessi, facenti parte della presente relazione di stima.

In particolare risultano alcune porzioni adibite a parcheggio e ad area di manovra, altre porzioni a strade interne di collegamento ed accessi dalla via pubblica, mentre la restante porzione di maggiore consistenza risulta abbandonata ed occupata da vegetazione spontanea e non completamente recintata o delimitata con proprietà di terzi.



## STATO CONSERVATIVO

---

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente procedura esecutiva dal sottoscritto, il bene è risultato esternamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione e parzialmente infestato nelle aree esterne adiacenti e limitrofe all'immobile da vegetazione spontanea. Parte del piazzale antistante destinato a parcheggio e lateralmente al corpo principale, sono occupati da installazioni precarie o tettoie/pergole in legno e/o metallo, che non risultano sul grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria e pertanto essendo realizzate senza titolo autorizzativo, non fanno parte della stima ed andranno rimosse.

Internamente invece l'immobile risulta in buono stato di manutenzione e conservazione, in attività e funzionante per quanto riguarda le attività legate alla destinazione tutt'ora in essere.

Si precisa infatti che è risultato discretamente curato il vano principale destinato ad attività di vendita aperta al pubblico, mentre è in stato di abbandono e molto degradato, il vano accessorio al piano S2, graffiato con il bene principale, entrambi identificati sulla stessa scheda catastale Sub. 502, destinato a magazzino.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

Inoltre si precisa che al fabbricato principale, identificato con la particella n°21, comprendente tutti i subalterni oggetto della presente esecuzione, è graffiata un'area esterna, non materializzata sui luoghi ma fusa con le altre particelle distinte nel N.C.T. con i nn. 19, 163, 441 e 442, destinata in parte a strada di accesso/collegamento tra i vari immobili ed in parte destinata a giardino o parcheggio, che di fatto risulta indivisa ed al servizio di tutto il complesso immobiliare.

Pertanto tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle identificate nel N.C.T. con le particelle 19, 163, 441 e 442 che della particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, devono considerarsi tutte in comune ed indivise in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi, compresi gli accessi dalla pubblica via, che si precisa non risultano dotati di numerazione civica della toponomastica comunale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito una dettagliata documentazione fotografica del bene, allegata alla presente, dove si evince lo stato dei luoghi interno ed esterno del bene da stimare.

Più precisamente, l'immobile è risultato esternamente in completo stato di deterioramento e privo della manutenzione ordinaria necessaria per mantenere efficienti tutte le parti esterne che



compongono l'edificio, tra cui le rifiniture, gli infissi alle finestre, gli intonaci ormai ammalorati o parzialmente distaccati dalle pareti.

La struttura è in parte in cemento armato ed in parte con struttura metallica e tamponature in muratura di laterizio o altro.

Internamente il bene si è presentato in discreto stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i pavimenti, gli intonaci e le tramezzature interne, nonché per gli impianti tecnologici, che sicuramente dovranno essere revisionati o sostituiti in tutto o in parte al fine di renderli a norma ai sensi della normativa vigente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Il bene in esame risulta occupato da un'attività commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti per la ferramenta, la casa, il giardinaggio, ecc. denominata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, il cui Legale Rappresentante è il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Come anche dichiarato a verbale dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio del Legale Rappresentante, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, conduce l'attività in forza di un contratto d'affitto di cessione di ramo d'azienda con la Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 25/01/2018 - Rep. 5073, registrata a Roma 4 il 26/01/2018 n.2560 - Serie 1T, che si allega in copia.

Da ulteriori ricerche effettuate e da quanto riportato anche nella relazione notarile, emerge che dall'atto di cessione di canoni di sublocazioni del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 02/07/2020 - n°16360 ed allegato alla presente, la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cede alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, i canoni di locazione non ancora scaduti, relativamente tra l'altro, al contratto di sublocazione commerciale sottoscritto in data 20/01/2016 e registrato all'Ufficio delle Entrate di Albano Laziale il 18/02/2016 n.879 serie 3T, su immobile distinto nel N.C.E.U. al foglio 10 - particella 21 - sub. 502 - cat. D/8.

Per completezza, il sottoscritto in data 11/11/2020, previa richiesta di appuntamento, ha proceduto a presentare formale istanza presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Velletri, per interrogazione SIAT sui dati dei contratti registrati relativamente a tutti gli immobili di cui alla presente procedura.

In data 18/11/2020, il sottoscritto riceve comunicazione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Velletri, relativamente ai dati essenziali di alcuni contratti, che allega alla presente.

Il tutto come meglio risulta dal verbale di accesso allegato alla presente e redatto dal custode nominato, dal contratto di cessione di ramo d'azienda sopra meglio descritto, dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, nonché da quanto risulta dall'atto di cessione di canoni di sublocazioni del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 2 il 02/07/2020 - n°16360.

In ogni caso, tutti i dati relativi allo stato di occupazione dell'immobile, ai contratti registrati, ai relativi canoni ed alla loro validità e/o efficacia nonché opponibilità alla procedura stessa, dovranno essere opportunamente verificati dal custode nominato come da proprio incarico, il quale procederà all'eventuale riscossione dei canoni in un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto, così come già comunicato dallo stesso custode al momento dell'accesso eseguito in data 16/10/2020.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico SCIUMBATA	22/10/1979	3256	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/11/1979	24336	19318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/2004 al 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di modifica di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto Bellagamba	17/12/2004	101716	
		<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 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione con costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	24/02/2010	112877	36272
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/03/2010	15503	9425
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	09/03/2010	252			



Si precisa come meglio risulta nella relazione notarile e nella relazione preliminare entrambe in atti della presente procedura esecutiva, che dall'esame della documentazione in atti, non risulta la continuità nel ventennio.

In particolare, il primo atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 22/10/1979, Rep. 3256 trascritto a Roma 2 il 13/11/1979 alla formalità n.24336/19318 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari di 1/2 ciascuno della piena ed indivisa proprietà di quanto in oggetto conferirono gli immobili pignorati alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si evidenzia che tale società, successivamente, (con atto del 17 dicembre 2004 solo registrato e mai trascritto), si è trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per effetto della cui modifica gli immobili oggetto di esecuzione sono passati nella proprietà della predetta ultimo soggetto giuridico.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Velletri il 07/12/2002  
Reg. gen. 52903 - Reg. part. 12440  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 05/12/2002  
N° repertorio: 59115
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 27/07/2006  
Reg. gen. 51112 - Reg. part. 13356  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.800.000,00  
Rogante: Notaio Augusto BELLAGAMBA  
Data: 25/07/2006  
N° repertorio: 105795
- **Ipoteca legale** derivante da Atto  
Iscritto a Roma il 16/07/2015  
Reg. gen. 28780 - Reg. part. 4650  
Quota: 1/1  
Importo: € 107.493,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 53.748,48  
Data: 14/07/2015  
N° repertorio: 4480  
N° raccolta: 9715



Note: Tale ipoteca legale grava sulla piena proprietà dell'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 - Particella 21 - Sub. 505.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 05/06/2017

Reg. gen. 25536 - Reg. part. 17600

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 28/07/2020

Reg. gen. 30155 - Reg. part. 21024

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa, come meglio si evince dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva, che Fino 1 Securitisation S.r.l. ha conferito a doBank S.p.A., oggi doValue S.p.A., quale mandataria, con atto Notaio dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2017, Rep. 60852, Raccolta 11359, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali tra i quali sono ricompresi i rapporti di cui alla presente.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25 settembre 2020, entrambe depositate in atti della presente procedura esecutiva, nonché da quanto emerge dall'atto di intervento ex art. 499 CPC dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, P.IVA 13756881002 del 06/11/2020, in atti della presente procedura esecutiva, che vanta nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un credito di € 1.219.204,52 assistito da privilegio legale oltre che dall'ipoteca del 16/07/2015 Reg. Part. 4650, sopra richiamata.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade:

- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti);
- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto);
- parte in zona "E" (Aree agricole);
- parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità);
- parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo).

Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep.



112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale.

Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale.

Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 19/10/2020, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, istanza di accesso agli atti presso il Comune di Genzano di Roma, relativamente al complesso immobiliare del quale fanno parte tutti i beni costituenti i lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

In data 02/11/2020, lo scrivente convocato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ha eseguito l'accesso agli atti unitamente al tecnico incaricato che ha esibito la pratica edilizia e della quale il sottoscritto visionando la documentazione occorrente mostrata, ne ha effettuato copia al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice.

Alla luce di quanto potuto visionare presso l'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto elenca, tra l'altro, gli atti presenti all'interno dei fascicoli ed esibiti al momento dell'accesso, premettendo che la cronistoria della documentazione presente, è comunque frammentaria ed incompleta, anche in considerazione delle diverse vicissitudini amministrative susseguitesi nel corso degli anni.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia (2a variante in corso d'opera) n°31/74 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma in data 06 giugno 1975 ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che prevedeva un edificio per lavorazioni carni suine e sosta animali destinati alla mattazione. Nel grafico allegato si evince infatti che il progetto comprendeva al piano seminterrato, locali adibiti all'attività di mattazione oltre un corpo al piano interrato destinato a locale caldaia, centrale termica, forno, ecc. Al piano primo un locale destinato alla stagionatura ed uffici, al piano secondo due abitazioni ed al piano (sottotetto) destinato a servizi, serbatoi idrici ed uffici, il tutto come meglio graficizzato sul progetto allegato alla predetta Licenza edilizia.

Successivamente, alla richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991, ai sensi della Legge n°47/85, pratica edilizia n°141, per un fabbricato destinato alla lavorazione delle carni suine. Nel grafico di rilievo allegato alla predetta Concessione in Sanatoria ed allegato dal sottoscritto alla presente procedura esecutiva, si evincono per tutti i piani, le destinazioni, le superfici, i volumi, i prospetti e le sezioni dell'intero complesso immobiliare.

In particolare il locale al piano seminterrato destinato interamente a magazzino, (si veda la planimetria del piano S1) ed un piano interrato destinato a magazzino, centrale termica, locale caldaia, cabina elettrica, ecc. Al piano terra (rialzato), un locale unico destinato ad esposizione ed uffici oltre un w.c. ed un terrazzo a livello, al piano primo due abitazioni per i custodi dell'edificio con un balcone ed



un terrazzo ciascuna ed al piano secondo (sottotetto) un piano destinato interamente ad uffici dell'insediamento produttivo.

In data 26/06/2006, viene presentata dall'allora società proprietaria dell'intero complesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una denuncia inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/2001, registrata con il Prot. n°13408 del 26/06/2006 (D.I.A. n°87-2006), con la quale si richiedeva il cambio di destinazione d'uso (accertamento di conformità), del locale seminterrato da locale magazzino a commerciale in Via Appia Vecchia nn°4-6.

Successivamente il Comune di Genzano di Roma con apposita nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, a seguito di accertamenti ed istruttoria e considerate le integrazioni e controdeduzioni fornite dalla società proprietaria negli anni successivi, ha comunicato che la D.I.A. in oggetto, per i motivi di cui alla predetta nota comunale che il sottoscritto allega alla presente procedura esecutiva, inviata dal Comune a mezzo raccomandata A/R alla richiedente, risultava definitivamente improcedibile.

Si allegano alla presente procedura esecutiva, stralci della documentazione sopra elencata, così come esibita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma e si precisa che nella pratica edilizia non è stato esibito alcun certificato di agibilità per il locale in oggetto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può affermare che attualmente il titolo edilizio legittimo rilasciato per il complesso immobiliare, del quale ne prende atto il Comune nella Nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, sia la Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta.

In riferimento a quanto rilevato, pertanto, lo stato dei luoghi del bene in oggetto, identificato con il Bene n°2, non corrisponde con il grafico allegato alla Concessione in sanatoria.

In particolare il piano S1 sul grafico della concessione in sanatoria è tutto interamente destinato a magazzino, mentre il bene in esame è adibito a locale commerciale (vendita al dettaglio di articoli per la ferramenta, giardinaggio, giardino, casa, ecc.) Inoltre sul grafico allegato alla concessione il piano seminterrato è un unico grande locale, mentre oggi risulta sia di fatto che catastalmente diviso in due grandi locali ad uso commerciale, distinti con il Sub. 501 (Lotto n°1) e con il Sub. 502 (il presente Lotto), al quale è anche graffiato il piano S2 destinato a centrale termica e magazzino, ecc., ora usato come magazzino e parzialmente inaccessibile.

Nel dettaglio si precisa che sono state apportate svariate modifiche alla distribuzione interna del vano principale e ad alcune bucatore, frazionamento dell'intero piano S1 in due locali distinti e separati, nonché da quanto si evince dal confronto con la planimetria di rilievo, anche la struttura interna è parzialmente difforme e/o modificata da quella graficizzata sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria; la scala esterna di collegamento tra il piano S2 (centrale termica, ecc.) ed il piano S1, non è materializzata sui luoghi.

Inoltre la porzione di tettoia trapezoidale ubicata adiacente l'ingresso principale, è stata parzialmente tamponata a formare un volume destinato a magazzino, che andrà invece ripristinato come tettoia, per renderla conforme al grafico allegato alla Concessione in Sanatoria.

In definitiva l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio di autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione, forma, superficie e volume, bucatore e quant'altro, a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85, oltre a regolarizzare la situazione attuale del piano S1, attualmente frazionato e diviso in due



distinti locali, funzionalmente autonomi e materialmente separati.

Eventuali richieste avanzate dall'acquirente per manutenzioni o interventi simili e/o per qualsivoglia istanza di carattere edilizio e/o amministrativo, dovranno essere autorizzate dagli organi comunali e sovracomunali, compresi tutti i rischi, gli oneri e le spese legate a tali richieste.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano T (rialzato)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un locale destinato ad uffici ed esposizione con piccolo w.c. annesso ed un ampio terrazzo, sito al piano terra (rialzato) di un fabbricato di maggiore consistenza, la cui destinazione urbanistica, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442.

Attualmente il locale è risultato chiuso ed abbandonato ed occupato da materiali vari ed ingombranti da smaltire in discarica autorizzata.

L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale oltre che della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma.

L'accesso al bene in esame, avviene direttamente dalla strada pubblica, che immette nella corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, attualmente destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna, per mezzo di una scala esterna che immette nel vano scala comune che disimpegna anche altri beni, tutti oggetto della presente procedura esecutiva.

Il vano scala comune, attualmente fuso al piano terra con il bene di cui al presente lotto, andrà ripristinato conforme alla planimetria di rilievo allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta.

Nel dettaglio il bene è composto da un locale principale a forma di ferro di cavallo destinato ad esposizione, da due piccoli uffici separati tra di loro, un piccolo w.c. con antibagno ed un terrazzo a livello sul lato nord-ovest.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, che risulta allegata alla presente procedura esecutiva.

In particolare però, viene precisato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella propria relazione, che il pignoramento trascritto con i nn.25536/17600 del 05.06.2017 notificato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha dato origine alla procedura esecutiva rubricata presso il Tribunale di Velletri al numero di RGE 455/2017, si è estinta per rinuncia del creditore precedente in data 13.02.2020 ed inoltre si sottolinea



che non risulta, dalla documentazione in atti, la continuità nel ventennio.

Inoltre deve intendersi qui fedelmente riportata, anche la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020, allegata alla presente procedura esecutiva.

## 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)

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto in oggetto della presente procedura, è pervenuto in virtù di atto di scissione con costituzione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 24/02/2010, Repertorio n°112877/36272, trascritto il 12/03/2010 ai nn°15503/9425 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, così come risulta anche dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

## CONFINI

---

Il bene descritto confina con vano scala comune ad altri beni, parcheggio antistante la scala di ingresso a detto vano scala, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	232,00 mq	260,00 mq	1,00	260,00 mq	2,90 m	Terra
Terrazzi	195,00 mq	195,00 mq	0,30	58,50 mq	0,00 m	Terra
Ente urbano (F.10 - P.21)	6020,00 mq	6020,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P.19)	360,00 mq	360,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 163)	3880,00 mq	3880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 441)	15880,00 mq	15880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 442)	23350,00 mq	23350,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>318,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>318,50 mq</b>		



La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dal sottoscritto in data 23 ottobre 2020, mentre le destinazioni reali oggetto di stima sono quelle riportate sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella riportata sulla planimetria depositata in Catasto.

Si sottolinea, invece, che per quanto riguarda la consistenza della particella 21 del Foglio 10 censita come Ente Urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e delle particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni con i nn. 19, 163, 441 e 442, oggetto di pignoramento e da intendersi tutte di proprietà comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti costituenti tale relazione di stima, si fa riferimento ai dati catastali in atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure catastali storiche allegate dal sottoscritto C.T.U., alla presente procedura esecutiva.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	21	503		D8				6900 €	T	
	10	21			EU			60 are, 20 ca mq			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	19				Bosco ceduo	4	03 are, 60 ca mq	0,17 €	0,07 €		
10	163				Oliveto	3	38 are, 80 ca mq	10,02 €	5,01 €		
10	441				Seminativo arborato	3	1 ha, 58 are, 80 ca mq	82,01 €	53,31 €		
10	442				Seminativo arborato	3	2 ha, 33 are, 50 ca mq	120,59 €	78,39 €		



### **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, il sottoscritto fa presente che ha eseguito diversi accessi presso i beni da stimare. Il primo il 16 ottobre 2020, accompagnato dal custode nominato e da collaboratore di fiducia, ove era presente sui luoghi il Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sostituzione dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, procuratore della Società esecutata e proprietaria del complesso, nonché il responsabile del supermercato, i quali hanno assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo.

Successivamente il sottoscritto, previa comunicazione via Pec alla Società esecutata, ha eseguito nuovo accesso in data 23 ottobre 2020, durante il quale la responsabile del Supermercato, come da accordi presi con la Società proprietaria, ha concesso l'ingresso agli altri beni da visionare e rilevare, in particolare presso gli immobili distinti nel N.C.E.U. con i Subb. 503-504-505-506.

In pari data, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato da collaboratore di fiducia, è stato accompagnato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), che conduce in locazione commerciale il bene distinto con il Sub. 502, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare relativamente al Sub. 503, oggetto del presente lotto, lo scrivente ha potuto prendere visione del bene da stimare e può riferire quanto segue: L'immobile si è presentato esternamente pressoché corrispondente alla planimetria in atti al Catasto, mentre internamente si evidenziano diverse differenze nella distribuzione interna, chiusura solo sul lato interno di alcune finestre, ecc. ed in particolare sono state demolite le due pareti divisorie che separano il vano scala comune ad altri immobili ai piani superiori oggetto della presente, con il bene da stimare.

Lo scrivente C.T.U. sottolinea che la destinazione d'uso reale del bene in esame è quella di locale esposizione ed uffici, derivante ed indicata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella derivante dagli atti catastali, attualmente censita come D/8.

Pertanto l'intero immobile, compresa la destinazione urbanistica e la diversa distribuzione interna, ecc. è da ricondurre al grafico allegato alla predetta concessione edilizia in sanatoria rilasciata, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni degli organi comunali e sovracomunali presenti sulla zona ove insiste il fabbricato.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, composta da un ente urbano e dalle particelle censite nel nuovo catasto terreni sopra meglio identificate e quanto riportato in Catasto, si faccia riferimento agli stralci di mappa ed alle visure catastali allegate, per quanto attiene la forma, la dimensione e la consistenza.

Si precisa comunque che la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Si sottolinea che tutta l'area esterna circostante il fabbricato di maggiore consistenza e più precisamente sia la particella n°21 del foglio 10, censita come Ente Urbano e graffata come corte all'intero fabbricato e sia le particelle censite nel N.C.T. al foglio 10 con i nn°19, 163, 441 e 442, fuse e confuse tra di loro, devono intendersi tutte di proprietà indivisa in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi.



## PRECISAZIONI

---

All'intero complesso immobiliare, oggetto della presente esecuzione, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10 con la Particella 21, comprendente i Subb. 501-502-503-504-505-506, è graffata una corte esterna indivisa destinata in parte ad area parcheggio e stradina interna di comunicazione ed in parte ad area verde, priva di manutenzione e pertanto infestata da vegetazione spontanea.

La restante area scoperta è censita nel N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 con le particelle nn°19-163-441 e 442, fuse tra di loro ed occupate da vegetazione spontanea oltre a delle vasche di accumulo, silos/digestori e cabina termica, nel quadrante ovest del terreno, il tutto adibito originariamente ad impianto di depurazione a biogas, come meglio riportato sul grafico della concessione edilizia in sanatoria, ora apparentemente abbandonato, divelto e parzialmente demolito, il cui eventuale valore è ricompreso in quello del terreno già stimato per ogni lotto.

Si sottolinea, altresì, che tutti i manufatti precari leggeri in lamiera o legno, oltre ad attrezzature varie per l'esposizione presenti sull'area non saranno oggetto di stima, in quanto realizzate abusivamente e/o senza titolo edilizio e non presenti e/o graficizzate sul progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma e pertanto andranno tutte rimosse.

Pertanto le particelle distinte nel N.C.T del Comune di Genzano di Roma ai nn°19, 163, 441 e 442 del foglio 10, per una superficie complessiva pari a mq. 43.470, tutte oggetto di pignoramento, risultano fuse e confuse tra di loro e con la particella 21 dello stesso foglio graffata come corte al fabbricato di maggiore consistenza.

Di fatto quindi tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle sopra descritte identificate al N.C.T. che la particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, deve considerarsi tutta in comune e di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti ed al servizio degli stessi, facenti parte della presente relazione di stima.

In particolare risultano alcune porzioni adibite a parcheggio e ad area di manovra, altre porzioni a strade interne di collegamento ed accessi dalla via pubblica, mentre la restante porzione di maggiore consistenza risulta abbandonata ed occupata da vegetazione spontanea e non completamente recintata o delimitata con proprietà di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente procedura esecutiva dal sottoscritto, il bene è risultato esternamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione e parzialmente infestato nelle aree esterne adiacenti e limitrofe all'immobile da vegetazione spontanea. Parte del piazzale antistante e della stradina interna, sono destinati a parcheggio e risultano pavimentati con asfalto.

Internamente invece l'immobile risulta chiuso ed abbandonato ed occupato da materiale vario ingombrante che andrà smaltito in discarica autorizzata.



## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

Inoltre si precisa che al fabbricato principale, identificato con la particella n°21, comprendente tutti i subalterni oggetto della presente esecuzione, è graffiata un'area esterna, non materializzata sui luoghi ma fusa con le altre particelle distinte nel N.C.T. con i nn. 19, 163, 441 e 442, destinata in parte a strada di accesso/collegamento tra i vari immobili ed in parte destinata a giardino o parcheggio, che di fatto risulta indivisa ed al servizio di tutto il complesso immobiliare.

Pertanto tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle identificate nel N.C.T. con le particelle 19, 163, 441 e 442 che della particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, devono considerarsi tutte in comune ed indivise in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi, compresi gli accessi dalla pubblica via, che si precisa non risultano dotati di numerazione civica della toponomastica comunale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito una dettagliata documentazione fotografica del bene, allegata alla presente, dove si evince lo stato dei luoghi interno ed esterno del bene da stimare.

Più precisamente, l'immobile è risultato esternamente in completo stato di deterioramento e privo della manutenzione ordinaria necessaria per mantenere efficienti tutte le parti esterne che compongono l'edificio, tra cui le rifiniture, gli infissi alle finestre, gli intonaci ormai ammalorati o parzialmente distaccati dalle pareti.

La struttura è in parte in cemento armato e tamponature in muratura di laterizio o altro.

Internamente il bene si è presentato in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i pavimenti, gli intonaci e le tramezzature interne, nonché per gli impianti tecnologici, che sicuramente dovranno essere revisionati o sostituiti in tutto o in parte al fine di renderli a norma ai sensi della normativa vigente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Il bene durante l'accesso eseguito dal sottoscritto in data 23/10/2020, è risultato chiuso ed abbandonato e privo di ogni funzionalità.

Si precisa inoltre che l'accesso al bene in esame, è stato consentito dalla responsabile del punto vendita di cui al Lotto n°1, delegata dalla proprietà, che ha consentito l'accesso al sottoscritto ed al



collaboratore di fiducia nel suddetto bene, come da verbale di accesso allegato alla presente, ma del quale non è stata fornita alcuna documentazione circa eventuali contratti di locazione per tale bene. In ogni caso, tutti i dati relativi allo stato di occupazione dell'immobile, ai contratti registrati, ai relativi canoni ed alla loro validità e/o efficacia nonché opponibilità alla procedura stessa, dovranno essere opportunamente verificati dal custode nominato come da proprio incarico, il quale procederà all'eventuale riscossione dei canoni in un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto, così come già comunicato dallo stesso custode al momento dell'accesso eseguito in data 16/10/2020.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico SCIUMBATA	22/10/1979	3256	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/11/1979	24336	19318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/2004 al 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di modifica di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto Bellagamba	17/12/2004	101716	
		<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 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione con costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Augusto BELLAGAMBA	24/02/2010	112877	36272
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/03/2010	15503	9425
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			09/03/2010	252	

Si precisa come meglio risulta nella relazione notarile e nella relazione preliminare entrambe in atti della presente procedura esecutiva, che dall'esame della documentazione in atti, non risulta la continuità nel ventennio.

In particolare, il primo atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 22/10/1979, Rep. 3256 trascritto a Roma 2 il 13/11/1979 alla formalità n.24336/19318 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari di 1/2 ciascuno della piena ed indivisa proprietà di quanto in oggetto conferirono gli immobili pignorati alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si evidenzia che tale società, successivamente, (con atto del 17 dicembre 2004 solo registrato e mai trascritto), si è trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per effetto della cui modifica gli immobili oggetto di esecuzione sono passati nella proprietà della predetta ultimo soggetto giuridico.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Velletri il 07/12/2002  
Reg. gen. 52903 - Reg. part. 12440  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 05/12/2002  
N° repertorio: 59115
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 27/07/2006  
Reg. gen. 51112 - Reg. part. 13356  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.800.000,00  
Rogante: Notaio Augusto BELLAGAMBA



Data: 25/07/2006

N° repertorio: 105795

- **Ipoteca legale** derivante da Atto

Iscritto a Roma il 16/07/2015

Reg. gen. 28780 - Reg. part. 4650

Quota: 1/1

Importo: € 107.496,96

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 53.748,48

Data: 14/07/2015

N° repertorio: 4480

N° raccolta: 9715

Note: Tale ipoteca legale grava sulla piena proprietà dell'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 - Particella 21 - Sub. 505.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 05/06/2017

Reg. gen. 25536 - Reg. part. 17600

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 28/07/2020

Reg. gen. 30155 - Reg. part. 21024

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa, come meglio si evince dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva, che Fino 1 Securitisation S.r.l. ha conferito a doBank S.p.A., oggi doValue S.p.A., quale mandataria, con atto Notaio dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2017, Rep. 60852, Raccolta 11359, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali tra i quali sono ricompresi i rapporti di cui alla presente.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25 settembre 2020, entrambe depositate in atti della presente procedura esecutiva, nonché da quanto emerge dall'atto di intervento ex art. 499 CPC dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, P.IVA 13756881002 del 06/11/2020, in atti della presente procedura esecutiva, che vanta nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un credito di € 1.219.204,52 assistito da privilegio legale oltre che dall'ipoteca del 16/07/2015 Reg. Part. 4650, sopra richiamata.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep.



112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade:

- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti);
- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto);
- parte in zona "E" (Aree agricole);
- parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità);
- parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo).

Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale.

Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale.

Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 19/10/2020, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, istanza di accesso agli atti presso il Comune di Genzano di Roma, relativamente al complesso immobiliare del quale fanno parte tutti i beni costituenti i lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

In data 02/11/2020, lo scrivente convocato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ha eseguito l'accesso agli atti unitamente al tecnico incaricato che ha esibito la pratica edilizia e della quale il sottoscritto visionando la documentazione occorrente mostrata, ne ha effettuato copia al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice.

Alla luce di quanto potuto visionare presso l'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto elenca, tra l'altro, gli atti presenti all'interno dei fascicoli ed esibiti al momento dell'accesso, premettendo che la cronistoria della documentazione presente, è comunque frammentaria ed incompleta, anche in considerazione delle diverse vicissitudini amministrative susseguitesesi nel corso degli anni.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia (2a variante in corso d'opera) n°31/74 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma in data 06 giugno 1975 ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che prevedeva un edificio per lavorazioni carni suine e sosta animali destinati alla mattazione. Nel grafico allegato si evince infatti che il progetto comprendeva al piano seminterrato, locali adibiti all'attività di mattazione oltre un corpo al piano interrato destinato a locale caldaia, centrale termica, forno, ecc. Al piano primo un locale destinato alla stagionatura ed uffici, al piano secondo due abitazioni ed al piano (sottotetto) destinato a servizi, serbatoi idrici ed uffici, il tutto come meglio



graficizzato sul progetto allegato alla predetta Licenza edilizia.

Successivamente, alla richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991, ai sensi della Legge n°47/85, pratica edilizia n°141, per un fabbricato destinato alla lavorazione delle carni suine. Nel grafico di rilievo allegato alla predetta Concessione in Sanatoria ed allegato dal sottoscritto alla presente procedura esecutiva, si evincono per tutti i piani, le destinazioni, le superfici, i volumi, i prospetti e le sezioni dell'intero complesso immobiliare.

In particolare il locale del piano seminterrato destinato interamente a magazzino, (si veda la planimetria del piano S1) ed un piano interrato destinato a magazzino, centrale termica, locale caldaia, cabina elettrica, ecc. Al piano terra (rialzato), un locale unico destinato ad esposizione ed uffici oltre un w.c. ed un terrazzo a livello, al piano primo due abitazioni per i custodi dell'edificio con un balcone ed un terrazzo ciascuna ed al piano secondo (sottotetto) un piano destinato interamente ad uffici dell'insediamento produttivo.

In data 26/06/2006, viene presentata dall'allora società proprietaria dell'intero complesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una denuncia inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/2001, registrata con il prot. n°13408 del 26/06/2006 (D.I.A. n°87-2006), con la quale si richiedeva il cambio di destinazione d'uso (accertamento di conformità), del locale seminterrato da locale magazzino a commerciale in Via Appia Vecchia nn°4-6.

Successivamente il Comune di Genzano di Roma con apposita nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, a seguito di accertamenti ed istruttoria e considerate le integrazioni e controdeduzioni fornite dalla società proprietaria negli anni successivi, ha comunicato che la D.I.A. in oggetto, per i motivi di cui alla predetta nota comunale che il sottoscritto allega alla presente procedura esecutiva, inviata dal Comune a mezzo raccomandata A/R alla richiedente, risultava definitivamente improcedibile.

Si allegano alla presente procedura esecutiva, stralci della documentazione sopra elencata, così come esibita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma e si precisa che nella pratica edilizia non è stato esibito alcun certificato di agibilità per il locale in oggetto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può affermare che attualmente il titolo edilizio legittimo rilasciato per il complesso immobiliare, del quale ne prende atto il Comune nella Nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, sia la Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta.

In riferimento a quanto rilevato, pertanto, lo stato dei luoghi del bene in oggetto, identificato con il Bene n°3, risulta pressochè corrispondente con quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in sanatoria, salvo la diversa distribuzione interna, in quanto sono state demolite le pareti che separano il presente bene con il vano scala che serve le altre unità immobiliari, facenti tutte parte della presente procedura esecutiva ed inoltre sono state demolite o comunque non erano materializzate al momento dell'accesso, i tramezzi che dividevano l'ambiente principale destinato ad esposizione con i due uffici, mentre è realizzato il bagno e l'antibagno. Inoltre sono state tamponate alcune finestre e porte, ma solo sul lato interno della parete perimetrale, in quanto esternamente, come si evince dalla documentazione fotografica, risultano realizzate e non tamponate.

Per tutte le difformità elencate, andrà necessariamente ripristinato lo stato dei luoghi conforme per destinazione d'uso e distribuzione interna conforme a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria.

Pertanto l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio di autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione, forma, superficie e volume, bucatore e quant'altro, a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.



Eventuali richieste avanzate dall'acquirente per manutenzioni o interventi simili e/o per qualsivoglia istanza di carattere edilizio e/o amministrativo, dovranno essere autorizzate dagli organi comunali e sovracomunali, compresi tutti i rischi, gli oneri e le spese legate a tali richieste.



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano 2° (sottotetto)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un immobile destinato ad uffici e sala di attesa, oltre due bagni ed un terrazzo a livello, sito al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, al quale si giunge per mezzo di un vano scala privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale.

Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442.

Attualmente l'intero piano è risultato chiuso ed abbandonato ed adibito ad abitazione, in quanto è presente sui luoghi anche una cucina ed un camino oltre arredi tipici da camera da letto. Le altezze del bene, proprio per la sua posizione sottotetto, risultano limitate e variano dalla minima di ml. 2,00 a quella massima di ml. 2,60.

La destinazione urbanistica, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma, ed è accessibile dalla corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna, per mezzo di una scala esterna che conduce al vano scala che disimpegna anche gli altri beni immobili, facenti parte della presente relazione peritale.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, che risulta allegata alla presente procedura esecutiva.

In particolare però, viene precisato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella propria relazione, che il pignoramento trascritto con i nn.25536/17600 del 05.06.2017 notificato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha dato origine alla procedura esecutiva rubricata presso il Tribunale di Velletri al numero di RGE 455/2017, si è estinta per rinuncia del creditore procedente in data 13.02.2020 ed inoltre si sottolinea che non risulta, dalla documentazione in atti, la continuità nel ventennio.



Inoltre deve intendersi qui fedelmente riportata, anche la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020, allegata alla presente procedura esecutiva.

## 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)

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto in oggetto della presente procedura, è pervenuto in virtù di atto di scissione con costituzione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 24/02/2010, Repertorio n°112877/36272, trascritto il 12/03/2010 ai nn.15503/9425 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, così come risulta anche dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

## CONFINI

Il bene descritto confina con vano scala comune anche ad altri beni oggetto della presente procedura, copertura piani sottostanti, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	101,00 mq	123,00 mq	1,00	123,00 mq	2,30 m	2° (Sottotetto)
Terrazzo	23,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	0,00 m	2° (Sottotetto)
Ente urbano (F. 10 - P. 21)	6020,00 mq	6020,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 19)	360,00 mq	360,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 163)	3880,00 mq	3880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P. 441)	15880,00 mq	15880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F.10 - P.442)	23350,00 mq	23350,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>129,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>129,90 mq</b>		



La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dal sottoscritto in data 23 ottobre 2020, mentre le destinazioni reali oggetto di stima sono quelle riportate sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella riportata sulla planimetria depositata in Catasto.

Si sottolinea, invece, che per quanto riguarda la consistenza della particella 21 del Foglio 10 censita come Ente Urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e delle particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni con i nn. 19, 163, 441 e 442, oggetto di pignoramento e da intendersi tutte di proprietà comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti costituenti tale relazione di stima, si fa riferimento ai dati catastali in atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure catastali storiche allegate dal sottoscritto C.T.U., alla presente procedura esecutiva.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	21	504		A10	U	5	117 mq	1381,52 €	2° (Sottotetto)	
	10	21			EU			60 are, 20 ca mq			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	19				Bosco ceduo	4	03 are, 60 ca mq	0,17 €	0,07 €		
10	163				Oliveto	3	38 are, 80 ca mq	10,02 €	5,01 €		
10	441				Seminativo arborato	3	1 ha, 58 are, 80 ca mq	82,01 €	53,31 €		
10	442				Seminativo arborato	3	2 ha, 33 are, 50 ca mq	120,59 €	78,39 €		



## **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, il sottoscritto fa presente che ha eseguito diversi accessi presso i beni da stimare. Il primo il 16 ottobre 2020, accompagnato dal custode nominato e da collaboratore di fiducia, ove era presente sui luoghi il Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sostituzione dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, procuratore della Società esecutata e proprietaria del complesso, nonché il responsabile del supermercato, i quali hanno assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo.

Successivamente il sottoscritto, previa comunicazione via Pec alla Società esecutata, ha eseguito nuovo accesso in data 23 ottobre 2020, durante il quale la responsabile del supermercato, come da accordi presi con la Società proprietaria, ha concesso l'ingresso agli altri beni da visionare e rilevare, in particolare presso gli immobili distinti nel N.C.E.U. con i Subb. 503-504-505-506.

In pari data, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato da collaboratore di fiducia, è stato accompagnato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), che conduce in locazione commerciale il bene distinto con il Sub. 502, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare relativamente al Sub. 504, oggetto del presente lotto, lo scrivente ha potuto prendere visione del bene da stimare e può riferire quanto segue: L'immobile si è presentato esternamente ed internamente pressoché corrispondente alla planimetria in atti al Catasto.

Lo scrivente C.T.U. sottolinea però, che la destinazione d'uso reale del bene in esame è quella derivante ed indicata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella di appartamento ad uso abitazione, come apparentemente risulta essere stato adibito il bene in esame.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, composta da un ente urbano e dalle particelle censite nel nuovo catasto terreni sopra meglio identificate e quanto riportato in Catasto, si faccia riferimento agli stralci di mappa ed alle visure catastali allegate, per quanto attiene la forma, la dimensione e la consistenza.

Si precisa comunque che la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Si sottolinea che tutta l'area esterna circostante il fabbricato di maggiore consistenza e più precisamente sia la particella n°21 del foglio 10, censita come Ente Urbano e graffata come corte all'intero fabbricato e sia le particelle censite nel N.C.T. al foglio 10 con i nn°19, 163, 441 e 442, fuse e confuse tra di loro, devono intendersi tutte di proprietà indivisa in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi.

## **PRECISAZIONI**

---



All'intero complesso immobiliare, oggetto della presente esecuzione, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10 con la Particella 21, comprendente i Subb. 501-502-503-504-505-506, è graffata una corte esterna indivisa destinata in parte ad area parcheggio e stradina interna di comunicazione ed in parte ad area verde, priva di manutenzione e pertanto infestata da vegetazione spontanea.

La restante area scoperta è censita nel N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 con le particelle nn°19-163-441 e 442, fuse tra di loro ed occupate da vegetazione spontanea oltre a delle vasche di accumulo, silos/digestori e cabina termica, nel quadrante ovest del terreno, il tutto adibito originariamente ad impianto di depurazione a biogas, come meglio riportato sul grafico della concessione edilizia in sanatoria, ora apparentemente abbandonato, divelto e parzialmente demolito, il cui eventuale valore è ricompreso in quello del terreno già stimato per ogni lotto.

Si sottolinea, altresì, che tutti i manufatti precari leggeri in lamiera o legno, oltre ad attrezzature varie per l'esposizione presenti sull'area non saranno oggetto di stima, in quanto realizzate abusivamente e/o senza titolo edilizio e non presenti e/o graficizzate sul progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma e pertanto andranno tutte rimosse.

Pertanto le particelle distinte nel N.C.T del Comune di Genzano di Roma ai nn°19, 163, 441 e 442 del foglio 10, per una superficie complessiva pari a mq. 43.470, tutte oggetto di pignoramento, risultano fuse e confuse tra di loro e con la particella 21 dello stesso foglio graffata come corte al fabbricato di maggiore consistenza.

Di fatto quindi tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle sopra descritte identificate al N.C.T. che la particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, deve considerarsi tutta in comune e di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti ed al servizio degli stessi, facenti parte della presente relazione di stima.

In particolare risultano alcune porzioni adibite a parcheggio e ad area di manovra, altre porzioni a strade interne di collegamento ed accessi dalla via pubblica, mentre la restante porzione di maggiore consistenza risulta abbandonata ed occupata da vegetazione spontanea e non completamente recintata o delimitata con proprietà di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente procedura esecutiva dal sottoscritto, il bene è risultato esternamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Parte del piazzale antistante e della stradina interna, sono destinati a parcheggio e risultano pavimentati con asfalto.

Internamente invece l'immobile risulta chiuso ed abbandonato ed occupato da materiale vario che andrà smaltito in discarica autorizzata.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.



Inoltre si precisa che al fabbricato principale, identificato con la particella n°21, comprendente tutti i subalterni oggetto della presente esecuzione, è graffata un'area esterna, non materializzata sui luoghi ma fusa con le altre particelle distinte nel N.C.T. con i nn. 19, 163, 441 e 442, destinata in parte a strada di accesso/collegamento tra i vari immobili ed in parte destinata a giardino o parcheggio, che di fatto risulta indivisa ed al servizio di tutto il complesso immobiliare.

Pertanto tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle identificate nel N.C.T. con le particelle 19, 163, 441 e 442 che della particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, devono considerarsi tutte in comune ed indivise in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi, compresi gli accessi dalla pubblica via, che si precisa non risultano dotati di numerazione civica della toponomastica comunale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito una dettagliata documentazione fotografica del bene, allegata alla presente, dove si evince lo stato dei luoghi interno ed esterno del bene da stimare.

Più precisamente, l'immobile è risultato esternamente in completo stato di deterioramento e privo della manutenzione ordinaria necessaria per mantenere efficienti tutte le parti esterne che compongono l'edificio, tra cui le rifiniture, gli infissi alle finestre, gli intonaci ormai ammalorati o parzialmente distaccati dalle pareti.

La struttura è in parte in cemento armato e tamponature in muratura di laterizio o altro.

Internamente il bene si è presentato chiuso ed abbandonato, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i pavimenti, gli intonaci e le tramezzature interne, nonché per gli impianti tecnologici, che sicuramente dovranno essere revisionati o sostituiti in tutto o in parte al fine di renderli a norma ai sensi della normativa vigente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Il bene durante l'accesso eseguito dal sottoscritto in data 23/10/2020, è risultato chiuso ed abbandonato e privo di ogni funzionalità.

Si precisa inoltre che l'accesso al bene in esame, è stato consentito dalla responsabile del punto vendita di cui al Lotto n°1, delegata dalla proprietà, che ha consentito l'accesso al sottoscritto ed al collaboratore di fiducia nel suddetto bene, come da verbale di accesso allegato alla presente, ma del quale non è stata fornita alcuna documentazione circa eventuali contratti di locazione per tale bene.

In ogni caso, tutti i dati relativi allo stato di occupazione dell'immobile, ai contratti registrati, ai relativi canoni ed alla loro validità e/o efficacia nonché opponibilità alla procedura stessa, dovranno essere opportunamente verificati dal custode nominato come da proprio incarico, il quale procederà all'eventuale riscossione dei canoni in un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto, così come già comunicato dallo stesso custode al momento dell'accesso eseguito in data 16/10/2020.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico SCIUMBATA	22/10/1979	3256	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/11/1979	24336	19318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/2004 al 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di modifica di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto Bellagamba	17/12/2004	101716	
		<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 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione con costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Augusto BELLAGAMBA	24/02/2010	112877	36272
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/03/2010	15503	9425
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			09/03/2010	252	

Si precisa come meglio risulta nella relazione notarile e nella relazione preliminare entrambe in atti della presente procedura esecutiva, che dall'esame della documentazione in atti, non risulta la continuità nel ventennio.

In particolare, il primo atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 22/10/1979, Rep. 3256 trascritto a Roma 2 il 13/11/1979 alla formalità n.24336/19318 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari di 1/2 ciascuno della piena ed indivisa proprietà di quanto in oggetto conferirono gli immobili pignorati alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si evidenzia che tale società, successivamente, (con atto del 17 dicembre 2004 solo registrato e mai trascritto), si è trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per effetto della cui modifica gli immobili oggetto di esecuzione sono passati nella proprietà della predetta ultimo soggetto giuridico.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Velletri il 07/12/2002  
Reg. gen. 52903 - Reg. part. 12440  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 05/12/2002  
N° repertorio: 59115
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 27/07/2006  
Reg. gen. 51112 - Reg. part. 13356  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.800.000,00  
Rogante: Notaio Augusto BELLAGAMBA



Data: 25/07/2006

N° repertorio: 105795

- **Ipoteca legale** derivante da Atto

Iscritto a Roma il 16/07/2015

Reg. gen. 28780 - Reg. part. 4650

Quota: 1/1

Importo: € 107.493,96

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 53.748,48

Data: 14/07/2015

N° repertorio: 4480

N° raccolta: 9715

Note: Tale ipoteca legale grava sulla piena proprietà dell'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 - Particella 21 - Sub. 505.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 05/06/2017

Reg. gen. 25536 - Reg. part. 17600

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 28/07/2020

Reg. gen. 30155 - Reg. part. 21024

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa, come meglio si evince dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva, che Fino 1 Securitisation S.r.l. ha conferito a doBank S.p.A., oggi doValue S.p.A., quale mandataria, con atto Notaio dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2017, Rep. 60852, Raccolta 11359, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali tra i quali sono ricompresi i rapporti di cui alla presente.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25 settembre 2020, entrambe depositate in atti della presente procedura esecutiva, nonché da quanto emerge dall'atto di intervento ex art. 499 CPC dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, P.IVA 13756881002 del 06/11/2020, in atti della presente procedura esecutiva, che vanta nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un credito di € 1.219.204,52 assistito da privilegio legale oltre che dall'ipoteca del 16/07/2015 Reg. Part. 4650, sopra richiamata.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep.



112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade:

- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti);
- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto);
- parte in zona "E" (Aree agricole);
- parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità);
- parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo).

Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale.

Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale.

Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 19/10/2020, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, istanza di accesso agli atti presso il Comune di Genzano di Roma, relativamente al complesso immobiliare del quale fanno parte tutti i beni costituenti i lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

In data 02/11/2020, lo scrivente convocato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ha eseguito l'accesso agli atti unitamente al tecnico incaricato che ha esibito la pratica edilizia e della quale il sottoscritto visionando la documentazione occorrente mostrata, ne ha effettuato copia al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice.

Alla luce di quanto potuto visionare presso l'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto elenca, tra l'altro, gli atti presenti all'interno dei fascicoli ed esibiti al momento dell'accesso, premettendo che la cronistoria della documentazione presente, è comunque frammentaria ed incompleta, anche in considerazione delle diverse vicissitudini amministrative



susseguitesi nel corso degli anni.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia (2a variante in corso d'opera) n°31/74 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma in data 06 giugno 1975 ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che prevedeva un edificio per lavorazioni carni suine e sosta animali destinati alla mattazione. Nel grafico allegato si evince infatti che il progetto comprendeva al piano seminterrato, locali adibiti all'attività di mattazione oltre un corpo al piano interrato destinato a locale caldaia, centrale termica, forno, ecc. Al piano primo un locale destinato alla stagionatura ed uffici, al piano secondo due abitazioni ed al piano (sottotetto) destinato a servizi, serbatoi idrici ed uffici, il tutto come meglio graficizzato sul progetto allegato alla predetta Licenza edilizia.

Successivamente, alla richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991, ai sensi della Legge n°47/85, pratica edilizia n°141, per un fabbricato destinato alla lavorazione delle carni suine. Nel grafico di rilievo allegato alla predetta Concessione in Sanatoria ed allegato dal sottoscritto alla presente procedura esecutiva, si evincono per tutti i piani, le destinazioni, le superfici, i volumi, i prospetti e le sezioni dell'intero complesso immobiliare.

In particolare il locale del piano seminterrato destinato interamente a magazzino, (si veda la planimetria del piano S1) ed un piano interrato destinato a magazzino, centrale termica, locale caldaia, cabina elettrica, ecc. Al piano terra (rialzato), un locale unico destinato ad esposizione ed uffici oltre un w.c. ed un terrazzo a livello, al piano primo due abitazioni per i custodi dell'edificio con un balcone ed un terrazzo ciascuna ed al piano secondo (sottotetto) un piano destinato interamente ad uffici dell'insediamento produttivo.

In data 26/06/2006, viene presentata dall'allora società proprietaria dell'intero complesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una denuncia inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/2001, registrata con il prot. n°13408 del 26/06/2006 (D.I.A. n°87-2006), con la quale si richiedeva il cambio di destinazione d'uso (accertamento di conformità), del locale seminterrato da locale magazzino a commerciale in Via Appia Vecchia nn°4-6.

Successivamente il Comune di Genzano di Roma con apposita nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, a seguito di accertamenti ed istruttoria e considerate le integrazioni e controdeduzioni fornite dalla società proprietaria negli anni successivi, ha comunicato che la D.I.A. in oggetto, per i motivi di cui alla predetta nota comunale che il sottoscritto allega alla presente procedura esecutiva, inviata dal Comune a mezzo raccomandata A/R alla richiedente, risultava definitivamente improcedibile.

Si allegano alla presente procedura esecutiva, stralci della documentazione sopra elencata, così come esibita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma e si precisa che nella pratica edilizia non è stato esibito alcun certificato di agibilità per il locale in oggetto.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può affermare che attualmente il titolo edilizio legittimo rilasciato per il complesso immobiliare, del quale ne prende atto il Comune nella Nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, sia la Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta.

In riferimento a quanto rilevato, pertanto, lo stato dei luoghi del bene in oggetto, identificato con il Bene n°4, risulta pressochè corrispondente con quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in sanatoria, tranne che per la destinazione d'uso che dovrà essere quella di ufficio e sala di attesa, così come riportato sul grafico stesso.

Eventuali richieste avanzate dall'acquirente per manutenzioni o interventi simili e/o per qualsivoglia istanza di carattere edilizio e/o amministrativo, dovranno essere autorizzate dagli organi comunali e sovracomunali, compresi tutti i rischi, gli oneri e le spese legate a tali richieste.



## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 1, piano 1°

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distinto catastralmente con il numero di interno 1, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, interamente oggetto della presente relazione di stima.

Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442.

Al bene in esame, si giunge dal piazzale indiviso a tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per mezzo di un vano scala, privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale.

L'intero piano primo, risultato chiuso ed abbandonato, è composto da due distinte e speculari unità immobiliari, con diversa distribuzione interna, destinate dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ad abitazioni per il custode del complesso.

La destinazione urbanistica, ad uso abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità oltre che della strada statale "Appia" anche del centro abitato del Comune di Genzano di Roma.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, che risulta allegata alla presente procedura esecutiva.

In particolare però, viene precisato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella propria relazione, che il pignoramento trascritto con i nn.25536/17600 del 05.06.2017 notificato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha dato origine alla procedura esecutiva rubricata presso il Tribunale di Velletri al numero di RGE 455/2017, si è estinta per rinuncia del creditore procedente in data 13.02.2020 ed inoltre si sottolinea che non risulta, dalla documentazione in atti, la continuità nel ventennio.



Inoltre deve intendersi qui fedelmente riportata, anche la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020, allegata alla presente procedura esecutiva.

## 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)

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto in oggetto della presente procedura, è pervenuto in virtù di atto di scissione con costituzione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 24/02/2010, Repertorio n°112877/36272, trascritto il 12/03/2010 ai nn.15503/9425 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, così come risulta anche dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

## CONFINI

Il bene descritto confina con vano scala e Sub. 506 (Int. 2), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,85 m	1°
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	1°
Terrazzo	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	0,00 m	1°
Ente urbano (F. 10 - P. 21)	6020,00 mq	6020,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 19)	3880,00 mq	3880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 163)	3880,00 mq	3880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 441)	15880,00 mq	15880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 442)	23350,00 mq	23350,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,70 mq</b>		



La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dal sottoscritto in data 23 ottobre 2020, mentre le destinazioni reali oggetto di stima sono quelle riportate sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella riportata sulla planimetria depositata in Catasto.

Si sottolinea, invece, che per quanto riguarda la consistenza della particella 21 del Foglio 10 censita come Ente Urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e delle particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni con i nn. 19, 163, 441 e 442, oggetto di pignoramento e da intendersi tutte di proprietà comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti costituenti tale relazione di stima, si fa riferimento ai dati catastali in atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure catastali storiche allegate dal sottoscritto C.T.U., alla presente procedura esecutiva.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	21	505		A2		5,5	131 mq	596,51 €	1	
	10	21			EU			60 are, 20 ca mq			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	19				Bosco ceduo	4	03 are, 60 ca mq	0,17 €	0,07 €		
10	163				Oliveto	3	38 are, 80 ca mq	10,02 €	5,01 €		
10	441				Seminativo arborato	3	1 ha, 58 are, 80 ca mq	82,01 €	53,31 €		



10	442				Seminativo arborato	3	2 ha, 33 are, 50 ca mq	120,59 €	78,39 €	
----	-----	--	--	--	------------------------	---	---------------------------	----------	---------	--

### **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, il sottoscritto fa presente che ha eseguito diversi accessi presso i beni da stimare. Il primo il 16 ottobre 2020, accompagnato dal custode nominato e da collaboratore di fiducia, ove era presente sui luoghi il Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sostituzione dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, procuratore della Società esecutata e proprietaria del complesso, nonché il responsabile del supermercato, i quali hanno assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo.

Successivamente il sottoscritto, previa comunicazione via Pec alla società esecutata, ha eseguito nuovo accesso in data 23 ottobre 2020, durante il quale la responsabile del Supermercato, come da accordi presi con la Società proprietaria, ha concesso l'ingresso agli altri beni da visionare e rilevare, in particolare presso gli immobili distinti nel N.C.E.U. con i Subb. 503-504-505-506.

In pari data, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato da collaboratore di fiducia, è stato accompagnato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), che conduce in locazione commerciale il bene distinto con il Sub. 502, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare relativamente al Sub. 505, oggetto del presente lotto, lo scrivente ha potuto prendere visione del bene da stimare e può riferire quanto segue: L'immobile si è presentato esternamente ed internamente pressoché corrispondente alla planimetria in atti al Catasto, salvo la diversa distribuzione interna riguardante la demolizione della tramezzatura tra il vano soggiorno/pranzo, la cucina ed il corridoio di ingresso, attualmente fusi in un unico ambiente.

Per tali difformità l'eventuale acquirente dovrà presentare apposita istanza presso gli organi competenti, comunali e sovracomunali se richiesti ed essere così autorizzato a procedere per il ripristino di quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, anche per rispettare tutta la normativa igienico - sanitaria, urbanistica, ecc.

Lo scrivente C.T.U. sottolinea che la destinazione d'uso reale del bene in esame è quella indicata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, composta da un ente urbano e dalle particelle censite nel nuovo catasto terreni sopra meglio identificate e quanto riportato in Catasto, si faccia riferimento agli stralci di mappa ed alle visure catastali allegate, per quanto attiene la forma, la dimensione e la consistenza.

Si precisa comunque che la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Si sottolinea che tutta l'area esterna circostante il fabbricato di maggiore consistenza e più precisamente sia la particella n°21 del foglio 10, censita come Ente Urbano e graffata come corte



all'intero fabbricato e sia le particelle censite nel N.C.T. al foglio 10 con i nn°19, 163, 441 e 442, fuse e confuse tra di loro, devono intendersi tutte di proprietà indivisa in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi.

## PRECISAZIONI

---

All'intero complesso immobiliare, oggetto della presente esecuzione, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10 con la Particella 21, comprendente i Subb. 501-502-503-504-505-506, è graffata una corte esterna indivisa destinata in parte ad area parcheggio e stradina interna di comunicazione ed in parte ad area verde, priva di manutenzione e pertanto infestata da vegetazione spontanea.

La restante area scoperta è censita nel N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 con le particelle nn°19-163-441 e 442, fuse tra di loro ed occupate da vegetazione spontanea oltre a delle vasche di accumulo, silos/digestori e cabina termica, nel quadrante ovest del terreno, il tutto adibito originariamente ad impianto di depurazione a biogas, come meglio riportato sul grafico della concessione edilizia in sanatoria, ora apparentemente abbandonato, divelto e parzialmente demolito, il cui eventuale valore è ricompreso in quello del terreno già stimato per ogni lotto.

Si sottolinea, altresì, che tutti i manufatti precari leggeri in lamiera o legno, oltre ad attrezzature varie per l'esposizione presenti sull'area non saranno oggetto di stima, in quanto realizzate abusivamente e/o senza titolo edilizio e non presenti e/o graficizzate sul progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma e pertanto andranno tutte rimosse.

Pertanto le particelle distinte nel N.C.T del Comune di Genzano di Roma ai nn°19, 163, 441 e 442 del foglio 10, per una superficie complessiva pari a mq. 43.470, tutte oggetto di pignoramento, risultano fuse e confuse tra di loro e con la particella 21 dello stesso foglio graffata come corte al fabbricato di maggiore consistenza.

Di fatto quindi tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle sopra descritte identificate al N.C.T. che la particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, deve considerarsi tutta in comune e di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti ed al servizio degli stessi, facenti parte della presente relazione di stima.

In particolare risultano alcune porzioni adibite a parcheggio e ad area di manovra, altre porzioni a strade interne di collegamento ed accessi dalla via pubblica, mentre la restante porzione di maggiore consistenza risulta abbandonata ed occupata da vegetazione spontanea e non completamente recintata o delimitata con proprietà di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente procedura esecutiva dal sottoscritto, il bene è risultato esternamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Parte del piazzale antistante e della stradina interna, sono destinati a parcheggio e risultano pavimentati con asfalto.

Internamente invece l'immobile risulta chiuso ed abbandonato ed occupato da materiale vario che andrà smaltito in discarica autorizzata. Inoltre l'appartamento dovrà essere assolutamente oggetto di



manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi tutti gli impianti tecnologici ivi presenti, al fine di ricondurli a norma di Legge.

## PARTI COMUNI

---

Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

Inoltre si precisa che al fabbricato principale, identificato con la particella n°21, comprendente tutti i subalterni oggetto della presente esecuzione, è graffata un'area esterna, non materializzata sui luoghi ma fusa con le altre particelle distinte nel N.C.T. con i nn. 19, 163, 441 e 442, destinata in parte a strada di accesso/collegamento tra i vari immobili ed in parte destinata a giardino o parcheggio, che di fatto risulta indivisa ed al servizio di tutto il complesso immobiliare.

Pertanto tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle identificate nel N.C.T. con le particelle 19, 163, 441 e 442 che della particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, devono considerarsi tutte in comune ed indivise in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi, compresi gli accessi dalla pubblica via, che si precisa non risultano dotati di numerazione civica della toponomastica comunale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito una dettagliata documentazione fotografica del bene, allegata alla presente, dove si evince lo stato dei luoghi interno ed esterno del bene da stimare.

Più precisamente, l'immobile è risultato esternamente in completo stato di deterioramento e privo della manutenzione ordinaria necessaria per mantenere efficienti tutte le parti esterne che compongono l'edificio, tra cui le rifiniture, gli infissi alle finestre, gli intonaci ormai ammalorati o parzialmente distaccati dalle pareti, nonché i balconi, le ringhiere esterne, ecc.

La struttura è in parte in cemento armato e tamponature in muratura e/o laterizio o altro materiale.

Internamente il bene si è presentato in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i pavimenti, gli intonaci e le tramezzature interne, nonché per gli impianti tecnologici, che sicuramente dovranno essere revisionati o sostituiti in tutto o in parte al fine di renderli a norma ai sensi della normativa vigente e dei quali non è stata fornita alcuna certificazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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



Il bene durante l'accesso eseguito dal sottoscritto in data 23/10/2020, è risultato chiuso ed abbandonato e privo di ogni funzionalità.

Si precisa inoltre che l'accesso al bene in esame, è stato consentito dalla responsabile del punto vendita di cui al Lotto n°1, delegata dalla proprietà, che ha consentito l'accesso al sottoscritto ed al collaboratore di fiducia nel suddetto bene, come da verbale di accesso allegato alla presente, ma del quale non è stata fornita alcuna documentazione circa eventuali contratti di locazione per tale bene.

In ogni caso, tutti i dati relativi allo stato di occupazione dell'immobile, ai contratti registrati, ai relativi canoni ed alla loro validità e/o efficacia nonché opponibilità alla procedura stessa, dovranno essere opportunamente verificati dal custode nominato come da proprio incarico, il quale procederà all'eventuale riscossione dei canoni in un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto, così come già comunicato dallo stesso custode al momento dell'accesso eseguito in data 16/10/2020.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico SCIUMBATA	22/10/1979	3256	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/11/1979	24336	19318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/2004 al 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di modifica di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto Bellagamba	17/12/2004	101716	
		<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 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione con costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	24/02/2010	112877	36272
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/03/2010	15503	9425
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
			09/03/2010	252	

Si precisa come meglio risulta nella relazione notarile e nella relazione preliminare entrambe in atti della presente procedura esecutiva, che dall'esame della documentazione in atti, non risulta la continuità nel ventennio.

In particolare, il primo atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 22/10/1979, Rep. 3256 trascritto a Roma 2 il 13/11/1979 alla formalità n.24336/19318 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari di 1/2 ciascuno della piena ed indivisa proprietà di quanto in oggetto conferirono gli immobili pignorati alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si evidenzia che tale società, successivamente, (con atto del 17 dicembre 2004 solo registrato e mai trascritto), si è trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per effetto della cui modifica gli immobili oggetto di esecuzione sono passati nella proprietà della predetta ultimo soggetto giuridico.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Velletri il 07/12/2002  
 Reg. gen. 52903 - Reg. part. 12440  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.200.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.600.000,00  
 Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
 Data: 05/12/2002  
 N° repertorio: 59115



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 27/07/2006  
Reg. gen. 51112 - Reg. part. 13356  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.800.000,00  
Rogante: Notaio Augusto BELLAGAMBA  
Data: 25/07/2006  
N° repertorio: 105795
- **Ipoteca legale** derivante da Atto  
Iscritto a Roma il 16/07/2015  
Reg. gen. 28780 - Reg. part. 4650  
Quota: 1/1  
Importo: € 107.493,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 53.748,48  
Data: 14/07/2015  
N° repertorio: 4480  
N° raccolta: 9715  
Note: Tale ipoteca legale grava sulla piena proprietà dell'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 - Particella 21 - Sub. 505.

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 05/06/2017  
Reg. gen. 25536 - Reg. part. 17600  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Velletri il 28/07/2020  
Reg. gen. 30155 - Reg. part. 21024  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Si precisa, come meglio si evince dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva, che Fino 1 Securitisation S.r.l. ha conferito a doBank S.p.A., oggi doValue S.p.A., quale mandataria, con atto Notaio dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2017, Rep. 60852, Raccolta 11359, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali tra i quali sono ricompresi i rapporti di cui alla presente.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25 settembre 2020, entrambe depositate in atti della presente procedura esecutiva, nonché da quanto emerge dall'atto di intervento ex art. 499 CPC dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, P.IVA 13756881002 del 06/11/2020, in atti della presente procedura esecutiva, che vanta nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un



credito di € 1.219.204,52 assistito da privilegio legale oltre che dall'ipoteca del 16/07/2015 Reg. Part. 4650, sopra richiamata.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade:

- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti);
- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto);
- parte in zona "E" (Aree agricole);
- parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità);
- parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo).

Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale.

Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale.

Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 19/10/2020, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, istanza di accesso agli atti presso il Comune di Genzano di Roma, relativamente al complesso immobiliare del quale fanno parte tutti i beni costituenti i lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

In data 02/11/2020, lo scrivente convocato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ha eseguito l'accesso agli atti unitamente al tecnico incaricato che ha esibito la pratica edilizia e della quale il sottoscritto visionando la documentazione occorrente mostrata, ne ha effettuato copia al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice.

Alla luce di quanto potuto visionare presso l'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto elenca, tra l'altro, gli atti presenti all'interno dei fascicoli ed esibiti al momento dell'accesso, premettendo che la cronistoria della documentazione presente, è comunque frammentaria ed incompleta, anche in considerazione delle diverse vicissitudini amministrative susseguitesesi nel corso degli anni.

Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia (2a variante in corso d'opera) n°31/74 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma in data 06 giugno 1975 ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,



che prevedeva un edificio per lavorazioni carni suine e sosta animali destinati alla mattazione. Nel grafico allegato si evince infatti che il progetto comprendeva al piano seminterrato, locali adibiti all'attività di mattazione oltre un corpo al piano interrato destinato a locale caldaia, centrale termica, forno, ecc. Al piano primo un locale destinato alla stagionatura ed uffici, al piano secondo due abitazioni ed al piano (sottotetto) destinato a servizi, serbatoi idrici ed uffici, il tutto come meglio graficizzato sul progetto allegato alla predetta Licenza edilizia.

Successivamente, alla richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991, ai sensi della Legge n°47/85, pratica edilizia n°141, per un fabbricato destinato alla lavorazione delle carni suine. Nel grafico di rilievo allegato alla predetta Concessione in Sanatoria ed allegato dal sottoscritto alla presente procedura esecutiva, si evincono per tutti i piani, le destinazioni, le superfici, i volumi, i prospetti e le sezioni dell'intero complesso immobiliare.

In particolare il locale del piano seminterrato destinato interamente a magazzino, (si veda la planimetria del piano S1) ed un piano interrato destinato a magazzino, centrale termica, locale caldaia, cabina elettrica, ecc. Al piano terra (rialzato), un locale unico destinato ad esposizione ed uffici oltre un w.c. ed un terrazzo a livello, al piano primo due abitazioni per i custodi dell'edificio con un balcone ed un terrazzo ciascuna ed al piano secondo (sottotetto) un piano destinato interamente ad uffici dell'insediamento produttivo.

In data 26/06/2006, viene presentata dall'allora società proprietaria dell'intero complesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una denuncia inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/2001, registrata con il prot. n°13408 del 26/06/2006 (D.I.A. n°87-2006), con la quale si richiedeva il cambio di destinazione d'uso (accertamento di conformità), del locale seminterrato da locale magazzino a commerciale in Via Appia Vecchia nn°4-6.

Successivamente il Comune di Genzano di Roma con apposita nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, a seguito di accertamenti ed istruttoria e considerate le integrazioni e controdeduzioni fornite dalla società proprietaria negli anni successivi, ha comunicato che la D.I.A. in oggetto, per i motivi di cui alla predetta nota comunale che il sottoscritto allega alla presente procedura esecutiva, inviata dal Comune a mezzo raccomandata A/R alla richiedente, risultava definitivamente improcedibile.

Si allegano alla presente procedura esecutiva, stralci della documentazione sopra elencata, così come esibita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma e si precisa che nella pratica edilizia non è stato esibito alcun certificato di agibilità.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può affermare che attualmente il titolo edilizio legittimo rilasciato per il complesso immobiliare, del quale ne prende atto il Comune nella Nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, sia la Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta.

In riferimento a quanto rilevato, pertanto, lo stato dei luoghi del bene in oggetto, identificato con il Bene n°5, risulta pressochè corrispondente con quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in sanatoria, salvo la diversa distribuzione interna riguardante la demolizione della tramezzatura tra il vano soggiorno/pranzo, la cucina ed il corridoio di ingresso, attualmente fusi in un unico ambiente.

Per tali difformità l'eventuale acquirente dovrà presentare apposita istanza presso gli organi competenti, comunali e sovracomunali se richiesti ed essere così autorizzato a procedere per il ripristino di quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, anche per rispettare tutta la normativa igienico - sanitaria, urbanistica, ecc.

Eventuali richieste avanzate dall'acquirente per manutenzioni o interventi simili e/o per qualsivoglia istanza di carattere edilizio e/o amministrativo, dovranno essere autorizzate dagli organi



comunali e sovracomunali, compresi tutti i rischi, gli oneri e le spese legate a tali richieste.



## LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 2, piano 1°

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distinto catastralmente con il numero di interno 2, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, interamente oggetto della presente relazione di stima.

Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442.

Al bene in esame, si giunge dal piazzale indiviso a tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per mezzo di un vano scala, privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale.

L'intero piano primo, risultato chiuso ed abbandonato, è composto da due distinte e speculari unità immobiliari, con diversa distribuzione interna, destinate dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ad abitazioni per il custode del complesso.

La destinazione urbanistica, ad uso abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma, ed è accessibile dalla corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa, il tutto come meglio si evince dalla relazione preliminare a firma \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricata dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, di effettuare l'esame sulla regolarità della documentazione presente nel fascicolo di ufficio, che risulta allegata alla presente procedura esecutiva.

In particolare però, viene precisato dall'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella propria relazione, che il pignoramento trascritto con i nn.25536/17600 del 05.06.2017 notificato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha dato origine alla procedura esecutiva rubricata presso il Tribunale di Velletri al numero di RGE 455/2017, si è estinta per rinuncia del creditore procedente in data 13.02.2020 ed inoltre si sottolinea che non risulta, dalla documentazione in atti, la continuità nel ventennio.

Inoltre deve intendersi qui fedelmente riportata, anche la relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\*



Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020, allegata alla presente procedura esecutiva.

## 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)

Alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, quanto in oggetto della presente procedura, è pervenuto in virtù di atto di scissione con costituzione a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 24/02/2010, Repertorio n°112877/36272, trascritto il 12/03/2010 ai nn.15503/9425 dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, così come risulta anche dalla relazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, entrambe in atti della presente procedura esecutiva.

## CONFINI

---

Il bene descritto confina con vano scala e Sub. 505 (Int. 1), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,85 m	1°
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,30	3,00 mq	0,00 m	1°
Terrazzo	9,00 mq	9,00 mq	0,30	2,70 mq	0,00 m	1°
Ente urbano (F. 10 - P. 21)	6020,00 mq	6020,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 19)	360,00 mq	360,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 163)	3880,00 mq	3880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 441)	15880,00 mq	15880,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
Terreno (F. 10 - P. 442)	23350,00 mq	23350,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>99,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>99,70 mq</b>		



La consistenza descritta, scaturisce dal rilievo eseguito dal sottoscritto in data 23 ottobre 2020, mentre le destinazioni reali oggetto di stima sono quelle riportate sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e non quella riportata sulla planimetria depositata in Catasto.

Si sottolinea, invece, che per quanto riguarda la consistenza della particella 21 del Foglio 10 censita come Ente Urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e delle particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni con i nn. 19, 163, 441 e 442, oggetto di pignoramento e da intendersi tutte di proprietà comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti costituenti tale relazione di stima, si fa riferimento ai dati catastali in atti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si fa riferimento alle visure catastali storiche allegate dal sottoscritto C.T.U., alla presente procedura esecutiva.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	21	506		A2		5,5	131 mq	596,51 €	1	
	10	21			EU			60 are, 20 ca mq			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	19				Bosco ceduo	4	03 are, 60 ca mq	0,17 €	0,07 €		
10	163				Oliveto	3	38 are, 80 ca mq	10,02 €	5,01 €		
10	441				Seminativo arborato	3	1 ha, 58 are, 80 ca mq	82,01 €	53,31 €		
10	442				Seminativo arborato	3	2 ha, 33 are, 50 ca mq	120,59 €	78,39 €		



## **Corrispondenza catastale**

Per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, il sottoscritto fa presente che ha eseguito diversi accessi presso i beni da stimare. Il primo il 16 ottobre 2020, accompagnato dal custode nominato e da collaboratore di fiducia, ove era presente sui luoghi il Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in sostituzione dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, procuratore della Società esecutata e proprietaria del complesso, nonché il responsabile del supermercato, i quali hanno assistito alle operazioni di rilievo metrico e fotografico e firmato il verbale di sopralluogo.

Successivamente il sottoscritto, previa comunicazione via Pec alla società esecutata, ha eseguito nuovo accesso in data 23 ottobre 2020, durante il quale la responsabile del Supermercato, come da accordi presi con la Società proprietaria, ha concesso l'ingresso agli altri beni da visionare e rilevare, in particolare presso gli immobili distinti nel N.C.E.U. con i Subb. 503-504-505-506.

In pari data, il sottoscritto C.T.U. coadiuvato da collaboratore di fiducia, è stato accompagnato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, (Legale Rappresentante della Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), che conduce in locazione commerciale il bene distinto con il Sub. 502, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare relativamente al Sub. 506, oggetto del presente lotto, lo scrivente ha potuto prendere visione del bene da stimare e può riferire quanto segue: L'immobile si è presentato esternamente ed internamente pressoché corrispondente alla planimetria in atti al Catasto, salvo la demolizione di un tramezzo divisorio tra la zona soggiorno/pranzo ed una camera da letto, che invece andrà ripristinato conforme al grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria suddetta.

Lo scrivente C.T.U. sottolinea che la destinazione d'uso reale del bene in esame è quella derivante ed indicata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna comune ed indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, composta da un ente urbano e dalle particelle censite nel nuovo catasto terreni sopra meglio identificate e quanto riportato in Catasto, si faccia riferimento agli stralci di mappa ed alle visure catastali allegate, per quanto attiene la forma, la dimensione e la consistenza.

Si precisa comunque che la vendita sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova.

Si sottolinea che tutta l'area esterna circostante il fabbricato di maggiore consistenza e più precisamente sia la particella n°21 del foglio 10, censita come Ente Urbano e graffata come corte all'intero fabbricato e sia le particelle censite nel N.C.T. al foglio 10 con i nn°19, 163, 441 e 442, fuse e confuse tra di loro, devono intendersi tutte di proprietà indivisa in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi.

## **PRECISAZIONI**

---



All'intero complesso immobiliare, oggetto della presente esecuzione, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 10 con la Particella 21, comprendente i Subb. 501-502-503-504-505-506, è graffata una corte esterna indivisa destinata in parte ad area parcheggio e stradina interna di comunicazione ed in parte ad area verde, priva di manutenzione e pertanto infestata da vegetazione spontanea.

La restante area scoperta è censita nel N.C.T. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 con le particelle nn°19-163-441 e 442, fuse tra di loro ed occupate da vegetazione spontanea oltre a delle vasche di accumulo, silos/digestori e cabina termica, nel quadrante ovest del terreno, il tutto adibito originariamente ad impianto di depurazione a biogas, come meglio riportato sul grafico della concessione edilizia in sanatoria, ora apparentemente abbandonato, divelto e parzialmente demolito, il cui eventuale valore è ricompreso in quello del terreno già stimato per ogni lotto.

Si sottolinea, altresì, che tutti i manufatti precari leggeri in lamiera o legno, oltre ad attrezzature varie per l'esposizione presenti sull'area non saranno oggetto di stima, in quanto realizzate abusivamente e/o senza titolo edilizio e non presenti e/o graficizzate sul progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma e pertanto andranno tutte rimosse.

Pertanto le particelle distinte nel N.C.T del Comune di Genzano di Roma ai nn°19, 163, 441 e 442 del foglio 10, per una superficie complessiva pari a mq. 43.470, tutte oggetto di pignoramento, risultano fuse e confuse tra di loro e con la particella 21 dello stesso foglio graffata come corte al fabbricato di maggiore consistenza.

Di fatto quindi tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle sopra descritte identificate al N.C.T. che la particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, deve considerarsi tutta in comune e di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti ed al servizio degli stessi, facenti parte della presente relazione di stima.

In particolare risultano alcune porzioni adibite a parcheggio e ad area di manovra, altre porzioni a strade interne di collegamento ed accessi dalla via pubblica, mentre la restante porzione di maggiore consistenza risulta abbandonata ed occupata da vegetazione spontanea e non completamente recintata o delimitata con proprietà di terzi.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata alla presente procedura esecutiva dal sottoscritto, il bene è risultato esternamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Parte del piazzale antistante e della stradina interna, sono destinati a parcheggio e risultano pavimentati con asfalto.

Internamente invece l'immobile risulta chiuso ed abbandonato ed occupato da materiale vario che andrà smaltito in discarica autorizzata. Inoltre l'appartamento dovrà essere assolutamente oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi tutti gli impianti tecnologici ivi presenti, al fine di ricondurli a norma di Legge.

## PARTI COMUNI

---



Si fa presente che la vendita del presente lotto, avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Devono intendersi parti comuni tutti gli elementi strutturali, gli impianti, la copertura, le recinzioni, lo scarico, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile, salvo diversa indicazione.

Inoltre si precisa che al fabbricato principale, identificato con la particella n°21, comprendente tutti i subalterni oggetto della presente esecuzione, è graffiata un'area esterna, non materializzata sui luoghi ma fusa con le altre particelle distinte nel N.C.T. con i nn. 19, 163, 441 e 442, destinata in parte a strada di accesso/collegamento tra i vari immobili ed in parte destinata a giardino o parcheggio, che di fatto risulta indivisa ed al servizio di tutto il complesso immobiliare.

Pertanto tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle particelle identificate nel N.C.T. con le particelle 19, 163, 441 e 442 che della particella n°21, censita come ente urbano di are 60 e centiare 20, devono considerarsi tutte in comune ed indivise in parti uguali tra i n°6 lotti e quindi per 1/6 ciascuno ed al servizio degli stessi, compresi gli accessi dalla pubblica via, che si precisa non risultano dotati di numerazione civica della toponomastica comunale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito una dettagliata documentazione fotografica del bene, allegata alla presente, dove si evince lo stato dei luoghi interno ed esterno del bene da stimare.

Più precisamente, l'immobile è risultato esternamente in completo stato di deterioramento e privo della manutenzione ordinaria necessaria per mantenere efficienti tutte le parti esterne che compongono l'edificio, tra cui le rifiniture, gli infissi alle finestre, gli intonaci ormai ammalorati o parzialmente distaccati dalle pareti, nonché i balconi, le ringhiere esterne, ecc.

La struttura è in parte in cemento armato e tamponature in muratura e/o laterizio o altro materiale.

Internamente il bene si è presentato in mediocre stato di conservazione e manutenzione, sia per quanto riguarda i pavimenti, gli intonaci e le tramezzature interne, nonché per gli impianti tecnologici, che sicuramente dovranno essere revisionati o sostituiti in tutto o in parte al fine di renderli a norma ai sensi della normativa vigente e dei quali non è stata fornita alcuna certificazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Il bene durante l'accesso eseguito dal sottoscritto in data 23/10/2020, è risultato chiuso ed abbandonato e privo di ogni funzionalità.

Si precisa inoltre che l'accesso al bene in esame, è stato consentito dalla responsabile del punto vendita di cui al Lotto n°1, delegata dalla proprietà, che ha consentito l'accesso al sottoscritto ed al collaboratore di fiducia nel suddetto bene, come da verbale di accesso allegato alla presente, ma del quale non è stata fornita alcuna documentazione circa eventuali contratti di locazione per tale bene.

In ogni caso, tutti i dati relativi allo stato di occupazione dell'immobile, ai contratti registrati, ai relativi canoni ed alla loro validità e/o efficacia nonché opponibilità alla procedura stessa, dovranno essere



opportunamente verificati dal custode nominato come da proprio incarico, il quale procederà all'eventuale riscossione dei canoni in un apposito conto corrente intestato alla procedura esecutiva in oggetto, così come già comunicato dallo stesso custode al momento dell'accesso eseguito in data 16/10/2020.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1979 al 17/12/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di conferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenico SCIUMBATA	22/10/1979	3256	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/11/1979	24336	19318
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 17/12/2004 al 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di modifica di società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Augusto Bellagamba	17/12/2004	101716	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2010	**** Omissis ****	<b>Atto di scissione con costituzione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Augusto BELLAGAMBA	24/02/2010	112877	36272
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			12/03/2010	15503	9425
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			09/03/2010	252	

Si precisa come meglio risulta nella relazione notarile e nella relazione preliminare entrambe in atti della presente procedura esecutiva, che dall'esame della documentazione in atti, non risulta la continuità nel ventennio.

In particolare, il primo atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 22/10/1979, Rep. 3256 trascritto a Roma 2 il 13/11/1979 alla formalità n.24336/19318 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari di 1/2 ciascuno della piena ed indivisa proprietà di quanto in oggetto conferirono gli immobili pignorati alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si evidenzia che tale società, successivamente, (con atto del 17 dicembre 2004 solo registrato e mai trascritto), si è trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per effetto della cui modifica gli immobili oggetto di esecuzione sono passati nella proprietà della predetta ultimo soggetto giuridico.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Velletri il 07/12/2002  
Reg. gen. 52903 - Reg. part. 12440  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.600.000,00  
Rogante: Notaio Pierpaolo SINISCALCHI  
Data: 05/12/2002  
N° repertorio: 59115
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma il 27/07/2006  
Reg. gen. 51112 - Reg. part. 13356  
Quota: 1/1



Importo: € 7.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.800.000,00  
Rogante: Notaio Augusto BELLAGAMBA  
Data: 25/07/2006  
N° repertorio: 105795

- **Ipoteca legale** derivante da Atto

Iscritto a Roma il 16/07/2015  
Reg. gen. 28780 - Reg. part. 4650  
Quota: 1/1  
Importo: € 107.493,96  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 53.748,48  
Data: 14/07/2015  
N° repertorio: 4480  
N° raccolta: 9715

Note: Tale ipoteca legale grava sulla piena proprietà dell'immobile distinto nel N.C.E.U. del Comune di Genzano di Roma al Foglio 10 - Particella 21 - Sub. 505.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 05/06/2017  
Reg. gen. 25536 - Reg. part. 17600  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento**

Trascritto a Velletri il 28/07/2020  
Reg. gen. 30155 - Reg. part. 21024  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Si precisa, come meglio si evince dalla documentazione in atti della presente procedura esecutiva, che Fino 1 Securitisation S.r.l. ha conferito a doBank S.p.A., oggi doValue S.p.A., quale mandataria, con atto Notaio dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2017, Rep. 60852, Raccolta 11359, la procura per la gestione, anche stragiudiziale, dei propri crediti anomali tra i quali sono ricompresi i rapporti di cui alla presente.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 08 settembre 2020 e dalla relazione preliminare a firma dell'Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25 settembre 2020, entrambe depositate in atti della presente procedura esecutiva, nonché da quanto emerge dall'atto di intervento ex art. 499 CPC dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione, P.IVA 13756881002 del 06/11/2020, in atti della presente procedura esecutiva, che vanta nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, un credito di € 1.219.204,52 assistito da privilegio legale oltre che dall'ipoteca del 16/07/2015 Reg. Part. 4650, sopra richiamata.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade:

- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti);
- parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto);
- parte in zona "E" (Aree agricole);
- parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità);
- parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo).

Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale.

Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale.

Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

In data 19/10/2020, il sottoscritto C.T.U. ha presentato con apposita PEC, istanza di accesso agli atti presso il Comune di Genzano di Roma, relativamente al complesso immobiliare del quale fanno parte tutti i beni costituenti i lotti oggetto della presente procedura esecutiva.

In data 02/11/2020, lo scrivente convocato dall'Ufficio Tecnico Comunale, ha eseguito l'accesso agli atti unitamente al tecnico incaricato che ha esibito la pratica edilizia e della quale il sottoscritto visionando la documentazione occorrente mostrata, ne ha effettuato copia al fine di adempiere all'incarico conferitogli dal Sig. Giudice.

Alla luce di quanto potuto visionare presso l'Ufficio Tecnico Comunale e di quanto constatato, il sottoscritto elenca, tra l'altro, gli atti presenti all'interno dei fascicoli ed esibiti al momento dell'accesso, premettendo che la cronistoria della documentazione presente, è comunque frammentaria ed incompleta, anche in considerazione delle diverse vicissitudini amministrative susseguitesesi nel corso degli anni.



Il complesso immobiliare è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia (2a variante in corso d'opera) n°31/74 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma in data 06 giugno 1975 ai Sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che prevedeva un edificio per lavorazioni carni suine e sosta animali destinati alla mattazione. Nel grafico allegato si evince infatti che il progetto comprendeva al piano seminterrato, locali adibiti all'attività di mattazione oltre un corpo al piano interrato destinato a locale caldaia, centrale termica, forno, ecc. Al piano primo un locale destinato alla stagionatura ed uffici, al piano secondo due abitazioni ed al piano (sottotetto) destinato a servizi, serbatoi idrici ed uffici, il tutto come meglio graficizzato sul progetto allegato alla predetta Licenza edilizia.

Successivamente, alla richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991, ai sensi della Legge n°47/85, pratica edilizia n°141, per un fabbricato destinato alla lavorazione delle carni suine. Nel grafico di rilievo allegato alla predetta Concessione in Sanatoria ed allegato dal sottoscritto alla presente procedura esecutiva, si evincono per tutti i piani, le destinazioni, le superfici, i volumi, i prospetti e le sezioni dell'intero complesso immobiliare.

In particolare il locale del piano seminterrato destinato interamente a magazzino, (si veda la planimetria del piano S1) ed un piano interrato destinato a magazzino, centrale termica, locale caldaia, cabina elettrica, ecc. Al piano terra (rialzato), un locale unico destinato ad esposizione ed uffici oltre un w.c. ed un terrazzo a livello, al piano primo due abitazioni per i custodi dell'edificio con un balcone ed un terrazzo ciascuna ed al piano secondo (sottotetto) un piano destinato interamente ad uffici dell'insediamento produttivo.

In data 26/06/2006, viene presentata dall'allora società proprietaria dell'intero complesso, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, una denuncia inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n°380/2001, registrata con il prot. n°13408 del 26/06/2006 (D.I.A. n°87-2006), con la quale si richiedeva il cambio di destinazione d'uso (accertamento di conformità), del locale seminterrato da locale magazzino a commerciale in Via Appia Vecchia nn°4-6.

Successivamente il Comune di Genzano di Roma con apposita nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, a seguito di accertamenti ed istruttoria e considerate le integrazioni e controdeduzioni fornite dalla società proprietaria negli anni successivi, ha comunicato che la D.I.A. in oggetto, per i motivi di cui alla predetta nota comunale che il sottoscritto allega alla presente procedura esecutiva, inviata dal Comune a mezzo raccomandata A/R alla richiedente, risultava definitivamente improcedibile.

Si allegano alla presente procedura esecutiva, stralci della documentazione sopra elencata, così come esibita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma e si precisa che nella pratica edilizia non è stato esibito alcun certificato di agibilità.

Alla luce di quanto sopra esposto, si può affermare che attualmente il titolo edilizio legittimo rilasciato per il complesso immobiliare, del quale ne prende atto il Comune nella Nota Prot. n°21937 del 19/07/2012, sia la Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta.

Pertanto, lo stato dei luoghi del bene in oggetto, identificato con il Bene n°6, risulta pressochè corrispondente con quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in sanatoria, salvo la demolizione di un tramezzo divisorio tra la zona soggiorno/pranzo ed una camera da letto, che invece andrà ripristinato conforme al grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria suddetta.

Per tali difformità l'eventuale acquirente dovrà presentare apposita istanza presso gli organi competenti, comunali e sovracomunali se richiesti ed essere così autorizzato a procedere per il ripristino di quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, anche per rispettare tutta la normativa igienico - sanitaria, urbanistica, ecc.

Eventuali richieste avanzate dall'acquirente per manutenzioni o interventi simili e/o per qualsivoglia istanza di carattere edilizio e/o amministrativo, dovranno essere autorizzate dagli organi comunali e sovracomunali, compresi tutti i rischi, gli oneri e le spese legate a tali richieste.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla formazione di più lotti, in quanto i beni in esame costituivano unità autonome ed indipendenti, già censite separatamente con i propri identificativi catastali e pertanto ben individuabili.

Resta invece di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti, tutta l'area esterna oggetto di pignoramento, tra cui la corte censita come Ente Urbano (Foglio 10 - Particella 21) graffata al fabbricato stesso e le particelle di terreno circostanti, distinte nel Nuovo Catasto Terreni al Foglio 10 con i nn° 19, 163, 441 e 442.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1

Trattasi di un ampio locale al piano S1, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, comprendente oltre a magazzini, anche uffici ed abitazioni, attualmente adibito a supermercato per la vendita al dettaglio di generi alimentari, ma la cui destinazione urbanistica effettiva oggetto di stima è quella di magazzino, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10/07/1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Il bene si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale nonché della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via, principalmente attraverso un'area destinata a parcheggio dotata di ingresso carrabile, che risulta collegata per mezzo di una scalinata anche alla restante porzione di area esterna indivisa, destinata a corte del fabbricato e censita come ente urbano ad uso indiviso ed al servizio in parti uguali tra tutti gli altri lotti, oggetto della presente procedura esecutiva. Il bene si compone di un ambiente principale, destinato attualmente a superficie di vendita, di forma pressochè rettangolare e da una zona adiacente, destinata a magazzini, accessori, lavorazioni carni, ecc. Antistante l'ingresso è installata una tettoia in ferro per tutta la lunghezza del fronte prospiciente il parcheggio, sotto la quale è realizzata una rampa per disabili che conduce al servizio igienico esterno per i clienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.276.320,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame censito catastalmente come D/8 e destinato attualmente a locale commerciale (supermercato per la distribuzione al dettaglio di generi alimentari), ma da considerarsi dal punto di vista urbanistico come locale ad uso magazzino, come risulta dalla Concessione Edilizia in Sanatoria già meglio descritta, oltre la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti dell'area esterna circostante, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo il più



recente dei quali dal titolo “Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile”, autore Alberto Botti, edito da “Legislazione Tecnica” nel mese di aprile 2013. I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell’immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell’immobile, da considerarsi dal punto di vista urbanistico come locale ad uso magazzino e come tale stimato, oggetto della presente procedura esecutiva, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell’ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall’Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell’applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie vendibile si calcolerà l’intera superficie lorda dell’immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98, computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 50.

#### S T I M A

Locale ad uso magazzino e come tale stimato (attualmente destinato a locale commerciale adibito a supermercato), ubicato al piano S1 di un complesso immobiliare di maggiore consistenza composto da altri beni tutti oggetto della presente procedura esecutiva, sito nel Comune di Genzano (RM), Via Appia Vecchia (catastalmente Via Appia vecchia nn°4-6), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°21, subalterno n°501, Categoria D/8, Rendita € 26.814,00.

Unitamente al bene descritto, censito nel N.C.E.U. al Sub. 501, deve intendersi ricompresa nella stima anche la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, su tutta l’area esterna circostante distinta nel N.C.T. al foglio 10 con le particelle nn°19, 163, 441 e 442 oltre alla particella 21 dello stesso foglio che identifica la corte graffata al complesso immobiliare.

Canone annuo di locazione presunto per immobile con destinazione magazzino e proprietà indivisa sul terreno circostante: € 48.000,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 960,00; per imposte e registrazione del contratto: il 16%, pari ad € 7.680,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l’1,00%, pari ad € 480,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l’1,00% pari ad € 480,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 9.600,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 38.400,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell’unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 38.400,00 \text{ diviso } 0,030 = € 1.280.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall’Osservatorio dell’O.M.I. per immobili consimili ricadenti nello stesso Comune. La banca dati dell’Agenzia delle Entrate indica per locali commerciali un valore di mercato compreso tra 1.400 e 2.000 euro/mq di superficie lorda, mentre per capannoni a destinazione produttiva un valore di mercato compreso tra 700 e 1.000 euro/mq di superficie lorda.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell’immobile in esame, ad uso magazzino, comprensivo anche della proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, sulla corte graffata al fabbricato e sulle particelle nn°19, 163, 441 e 442, censite nel Nuovo Catasto Terreni, sopra meglio precisate, quello di 1.200 euro/mq., leggermente superiore alla media



dei valori dei capannoni ad uso produttivo e poco inferiore alla media dei valori per immobili a destinazione commerciale, tenendo conto della posizione privilegiata e di particolare pregio, dello stato di manutenzione sia interno che esterno, della comodità di accesso carrabile dalla pubblica via, del tipo di rifiniture e della posizione all'interno del Comune di Genzano di Roma. Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale con destinazione magazzino, al primo piano seminterrato di un complesso immobiliare di maggiore consistenza e terreno circostante di proprietà indivisa in parti uguali con gli altri lotti, sopra meglio descritto, ricompreso nella stima.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 1.063,60 x 1.200,00 €/mq = € 1.276.320,00. Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene n°1 del lotto n°1, oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 1.276.320,00 = (euro unmilione duecento settantaseimilatrecentoventi e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastralmente civici nn°4 e 6), piano S1	1063,60 mq	1.200,00 €/mq	€ 1.276.320,00	100,00%	€ 1.276.320,00
				Valore di stima:	€ 1.276.320,00

Valore di stima: € 1.276.320,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 1.084.872,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 15% dal valore di stima come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente occupato ed adibito a locale commerciale per la vendita al dettaglio di generi alimentari, mentre la destinazione d'uso dell'intero piano S1, così come riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85, risulta magazzino. Inoltre, come già meglio precisato nel paragrafo della regolarità edilizia, vi sono difformità oltre che per la destinazione d'uso, la distribuzione interna, la parziale modifica e/o difformità nella struttura portante, ecc. anche per il frazionamento del piano S1 in due distinti locali, rispetto al grafico della concessione edilizia in sanatoria.



Infatti sul grafico allegato alla concessione edilizia suddetta, il piano seminterrato è un unico grande locale, mentre oggi risulta sia di fatto che catastalmente diviso in due grandi locali entrambi ad uso commerciale con magazzini annessi, distinti con il Sub. 501 (il presente Lotto) e con il Sub. 502 (Lotto n°2), al quale è anche graffato il piano S2 destinato a centrale termica, ecc. ora usato come magazzino e parzialmente inaccessibile.

In definitiva l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio delle autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione, forma, superficie e volume, bucaure e quant'altro, a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e provvedere altresì, al frazionamento del piano S1 in due unità immobiliari, assumendosi tutti i rischi connessi al rilascio di tale autorizzazione edilizia.

Si sottolinea inoltre che il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte anche il presente bene, risulta esternamente in stato di parziale abbandono e quindi dovrà essere oggetto di una totale ristrutturazione al fine di renderlo funzionalmente efficiente, che graverà in quota parte sull'eventuale aggiudicatario di tale lotto. Lo stesso dicasi per tutta l'area esterna comune ed indivisa a tutti i lotti in parti uguali, comprensiva della Particella 21 del foglio 10, censita come ente urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e le particelle nn. 19, 163, 441 e 442, censite nel Nuovo Catasto Terreni, che dovranno tutte essere oggetto di bonifica e sistemazione/recinzione, oltre alla rimozione dei manufatti precari esterni in legno e ferro installati senza autorizzazione.

Tali interventi di manutenzione e ristrutturazione, dovranno essere preliminarmente approvati dal Comune di competenza e dagli Enti sovracomunali preposti ai vincoli per la zona ove ricade il fabbricato.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1 - S2  
Trattasi di un ampio locale al piano S1 ed un accessorio al piano S2, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, comprendente oltre a magazzini, anche uffici e due abitazioni, attualmente adibito a locale commerciale per la vendita al dettaglio di articoli per la ferramenta, agricoltura, casa, giardino, ecc., ma la cui destinazione urbanistica effettiva è quella di magazzino, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. L'immobile è composto da un grande locale principale ubicato al piano primo sottostrada oltre un accessorio destinato a centrale termica e magazzino sito al piano S2 (sottostante altro bene facente parte della stessa procedura esecutiva), parzialmente difforme dal grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria e tamponato in tutte le bucaure salvo il portone di ingresso, risultando di fatto non pienamente accessibile e rilevabile. Il bene in esame si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale, oltre che della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via, principalmente attraverso un'area destinata a parcheggio dotata di ingresso carrabile, che risulta per mezzo di un viale privato interno, collegata anche alla restante porzione di area esterna indivisa, destinata a corte del fabbricato e censita come ente urbano ad uso indiviso ed al servizio in parti uguali tra tutti gli altri lotti, oggetto della presente procedura esecutiva. Il



bene si compone di un ambiente principale più ampio su unico livello al piano S1, destinato attualmente a superficie di vendita, di forma pressochè rettangolare con servizi igienici nella zona centrale e da una tettoia in ferro di diversa altezza antistante l'ingresso, parzialmente tamponata e pertanto da ripristinare conforme a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria e da un vano accessorio sito al piano S2, destinato a locale caldaia, centrale termica, magazzino, ecc. come riportato sul grafico della Concessione in Sanatoria, al quale si accede per mezzo di una rampa posta lateralmente al corpo principale, che conduce direttamente all'accessorio attualmente destinato a magazzino, in mediocre stato di conservazione e manutenzione e parzialmente inaccessibile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 502, Categoria D8 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 1.183.560,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame ad uso magazzino e tettoie annesse al piano S1, destinato attualmente a locale commerciale (vendita al dettaglio di articoli di ferramenta, giardinaggio, casa, ecc.), ma da considerarsi dal punto di vista urbanistico e quindi della stima come locale ad uso magazzino, come risulta dalla Concessione Edilizia in Sanatoria, oltre un locale accessorio al piano S2, oggi usato come magazzino, parzialmente inaccessibile, ma ad uso esclusivo del locale di cui al presente lotto e della proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti dell'area esterna circostante, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo, il più recente dei quali dal titolo "Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile", autore Alberto Botti, edito da "Legislazione Tecnica" nel mese di aprile 2013.

I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione. Il valore attuale dell'immobile, catastalmente censito come D/8, ma da considerarsi dal punto di vista urbanistico e della stima come locale ad uso magazzino oltre l'accessorio al piano S2, oggetto della presente procedura esecutiva, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie vendibile si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98, computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 50.

## S T I M A

Locale ad uso magazzino (attualmente destinato a locale commerciale) e tettoie annesse, ubicato al primo piano seminterrato oltre un locale accessorio ad uso magazzino, vano caldaia e centrale termica al piano S2, graffiati tra di loro, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza composto da altri beni tutti oggetto della presente procedura esecutiva. Il bene è sito nel Comune di Genzano (RM), Via Appia Vecchia (catastalmente Via Appia vecchia nn°4 e 6), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°21, subalterno



n°502, Categoria D/8, Rendita € 27.438,00, Piano S1 ed S2.

Unitamente al bene descritto, censito nel N.C.E.U. al Sub. 502, deve intendersi ricompresa nella stima anche la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti su tutta l'area esterna circostante distinta nel N.C.T. al foglio 10 con le particelle nn°19, 163, 441 e 442 oltre alla particella 21 dello stesso foglio che identifica la corte graffata al complesso immobiliare.

Canone annuo di locazione presunto per immobile con destinazione magazzino e proprietà indivisa sul terreno circostante: € 44.400,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 888,00; per imposte e registrazione del contratto: il 16%, pari ad € 7.104,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 444,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 444,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 8.880,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 35.520,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 35.520,00 \text{ diviso } 0,030 = € 1.184.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per locali commerciali un valore di mercato compreso tra 1.400 e 2.000 euro/mq di superficie lorda, mentre per capannoni a destinazione produttiva un valore di mercato compreso tra 700 e 1.000 euro/mq di superficie lorda.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, ad uso magazzino, comprensivo anche della quota di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti sulla corte graffata al fabbricato e sull'area esterna adibita a verde, parcheggio, viali privati di comunicazione e di accesso, quello di 1.200 euro/mq., leggermente superiore alla media dei valori dei capannoni ad uso produttivo e poco inferiore alla media dei valori di quelli a destinazione commerciale, tenendo conto della posizione privilegiata e di particolare pregio, della comodità di accesso carrabile dalla pubblica via, dello stato di manutenzione sia interno che esterno, del tipo di rifiniture e della posizione all'interno del Comune di Genzano di Roma e delle varie arterie di comunicazione adiacenti.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale al piano S1 ed accessorio al piano S2, entrambi con destinazione magazzino, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza e terreno circostante di proprietà indivisa in parti uguali con gli altri lotti, sopra meglio descritto, ricompreso nella stima.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.  $986,30 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = € 1.183.560,00$ .

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene n°2 del lotto n°2, oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 1.183.560,00 = (euro unmilione centottantatremilacinquecentosessanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1 - S2	986,30 mq	1.200,00 €/mq	€ 1.183.560,00	100,00%	€ 1.183.560,00
Valore di stima:					€ 1.183.560,00



Valore di stima: € 1.183.560,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 1.006.026,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 15% dal valore di stima come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente occupato ed adibito a locale commerciale per la vendita al dettaglio per articoli da ferramenta, casa, giardino, ecc, mentre la destinazione d'uso dell'intero piano S1, così come riportata sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85, risulta magazzino.

Inoltre, come già meglio precisato nel paragrafo della regolarità edilizia, vi sono difformità oltre che per la destinazione d'uso, la distribuzione interna, la parziale modifica e/o difformità nella struttura portante, ecc. anche per il frazionamento del piano S1 in due distinti locali, rispetto al grafico della concessione edilizia in sanatoria.

Infatti sul grafico allegato alla concessione edilizia suddetta, il piano seminterrato è un unico grande locale, mentre oggi risulta sia di fatto che catastalmente diviso in due grandi locali entrambi ad uso commerciale con magazzini annessi, distinti con il Sub. 501 (Lotto n°1) e con il Sub. 502 (il presente Lotto), al quale è anche graffato il piano S2 destinato a centrale termica, ecc. ora usato come magazzino e parzialmente difforme dallo stato rilevato sulla concessione edilizia in sanatoria.

In definitiva l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio delle autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione, forma, superficie e volume, bucaure e quant'altro, a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85 e provvedere altresì, al frazionamento del piano S1 in due unità immobiliari, assumendosi tutti i rischi connessi al rilascio di tali autorizzazioni edilizie.

Si sottolinea inoltre che il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte anche il presente bene, risulta esternamente in stato di parziale abbandono e quindi dovrà essere oggetto di una totale ristrutturazione al fine di renderlo funzionalmente efficiente, che graverà in quota parte sull'eventuale aggiudicatario di tale lotto. Lo stesso dicasi per tutta l'area esterna comune ed indivisa a tutti i lotti in parti uguali, comprensiva della Particella 21 del foglio 10, censita come ente urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e le particelle nn. 19, 163, 441 e 442, censite nel Nuovo Catasto Terreni, che dovranno tutte essere oggetto di bonifica e sistemazione/recinzione, oltre alla rimozione dei manufatti precari esterni in legno e ferro installati senza autorizzazione.

Tali interventi di manutenzione e ristrutturazione, dovranno essere preliminarmente approvati dal Comune di competenza e dagli Enti sovracomunali preposti ai vincoli per la zona ove ricade il fabbricato.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile.



## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano T (rialzato)

Trattasi di un locale destinato ad uffici ed esposizione con piccolo w.c. annesso ed un ampio terrazzo, sito al piano terra (rialzato) di un fabbricato di maggiore consistenza, la cui destinazione urbanistica, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Attualmente il locale è risultato chiuso ed abbandonato ed occupato da materiali vari ed ingombranti da smaltire in discarica autorizzata. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale oltre che della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene in esame, avviene direttamente dalla strada pubblica, che immette nella corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, attualmente destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna, per mezzo di una scala esterna che immette nel vano scala comune che disimpegna anche altri beni, tutti oggetto della presente procedura esecutiva. Il vano scala comune, attualmente fuso al piano terra con il bene di cui al presente lotto, andrà ripristinato conforme alla planimetria di rilievo allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta. Nel dettaglio il bene è composto da un locale principale a forma di ferro di cavallo destinato ad esposizione, da due piccoli uffici separati tra di loro, un piccolo w.c. con antibagno ed un terrazzo a livello sul lato nord-ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 503, Categoria D8 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 509.600,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, attualmente chiuso ed abbandonato, ma da considerarsi dal punto di vista urbanistico come locale ad uso esposizione ed uffici, compreso un bagno con antibagno ed un ampio terrazzo, come meglio risulta dalla Concessione Edilizia in Sanatoria già meglio descritta, oltre la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti sull'area esterna censita come corte del fabbricato e sulle particelle distinte nel Nuovo Catasto Terreni sopra meglio descritte, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo il più recente dei quali dal titolo "Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile", autore Alberto Botti, edito da "Legislazione Tecnica" nel mese di aprile 2013. I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, attualmente censito in Catasto come D/8, ma da considerarsi dal punto di vista urbanistico come locale ad uso esposizione ed uffici e dell'area esterna indivisa in parti uguali tra tutti gli altri lotti, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro



quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare. Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie vendibile si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98, computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 50.

## S T I M A

Locale ad uso esposizione ed uffici, (attualmente privo di utilizzo e risultato chiuso ed abbandonato), dotato di servizio igienico con antibagno ed un ampio terrazzo scoperto, catastalmente censito come D/8, ubicato al piano terra (rialzato), facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza composto da altri beni tutti oggetto della presente procedura esecutiva, sito nel Comune di Genzano (RM), Via Appia Vecchia (catastalmente Via Appia vecchia nn°4 e 6), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°21, subalterno n°503, Categoria D/8, Rendita € 6.900,00, Piano Terra.

Unitamente al bene descritto, deve intendersi ricompresa nella stima anche la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti su tutta l'area esterna circostante distinta nel N.C.T. al foglio 10 con le particelle nn°19, 163, 441 e 442 oltre alla particella 21 dello stesso foglio che identifica la corte graffata al complesso immobiliare.

Canone annuo di locazione presunto: € 19.200,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 384,00; per imposte e registrazione del contratto: il 16%, pari ad € 3.072,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 192,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 192,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 3.840,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 15.360,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 15.360,00 \text{ diviso } 0,030 = € 512.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per uffici e terziario generico, un valore di mercato compreso tra 1.350 e 1.900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per la zona in oggetto e con destinazione uffici, un valore di mercato compreso tra 800 euro/mq ed un valore di 1.283 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, comprensivo anche della quota di proprietà indivisa sulla corte graffata al fabbricato e sull'area esterna adibita a verde, parcheggio, viali privati di comunicazione e di accesso, quello di 1.600 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione privilegiata e di particolare pregio, dello stato di manutenzione sia interno che esterno, del tipo di rifiniture e della posizione all'interno del Comune di Genzano di Roma.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Locale ad uso uffici ed esposizione, compresi un servizio igienico munito di antibagno ed un ampio terrazzo, tutto al piano terra (rialzato), facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza oltre la corte ed il terreno circostante di proprietà indivisa con gli altri lotti, sopra meglio descritto, ricompreso nella stima.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 318,50 x 1.600,00 €/mq = € 509.600,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene n°3 del lotto n°3, oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 509.600,00 = (euro cinquecentonovemilaseicento e centesimi zero).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano T (rialzato)	318,50 mq	1.600,00 €/mq	€ 509.600,00	100,00%	€ 509.600,00
				Valore di stima:	€ 509.600,00

Valore di stima: € 509.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 458.640,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 10% dal valore di stima come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso, abbandonato ed inutilizzato, nonchè occupato da svariato materiale ingombrante da smaltire in discarica autorizzata.

Inoltre all'interno del locale destinato dal punto di vista urbanistico ad uffici ed esposizione, come riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85, sono state apportate modifiche alla distribuzione interna oltre che la chiusura di alcune bucatore e la demolizione della divisione con il vano scala comune ad altri beni.

In definitiva l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio di autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione, forma, superficie e volume, bucatore e quant'altro, a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

Si sottolinea inoltre che il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte anche il presente bene, risulta esternamente in stato di parziale abbandono e quindi dovrà essere oggetto di una totale ristrutturazione al fine di renderlo funzionalmente efficiente, che graverà in quota parte sull'eventuale aggiudicatario di tale lotto. Lo stesso dicasi per tutta l'area esterna comune ed indivisa a tutti i lotti in parti uguali, comprensiva della Particella 21 del foglio 10, censita come ente urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e le particelle nn. 19, 163, 441 e 442, censite nel Nuovo Catasto Terreni, che dovranno tutte essere oggetto di bonifica e sistemazione/recinzione, oltre alla rimozione



dei manufatti precari esterni in legno e ferro installati senza autorizzazione.

Tali interventi di manutenzione e ristrutturazione, dovranno essere preliminarmente approvati dal Comune di competenza e dagli Enti sovracomunali preposti ai vincoli per la zona ove ricade il fabbricato.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile.

## LOTTO 4

---

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano 2° (sottotetto)

Trattasi di un immobile destinato ad uffici e sala di attesa, oltre due bagni ed un terrazzo a livello, sito al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, al quale si giunge per mezzo di un vano scala privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Attualmente l'intero piano è risultato chiuso ed abbandonato ed adibito ad abitazione, in quanto è presente sui luoghi anche una cucina ed un camino oltre arredi tipici da camera da letto. Le altezze del bene, proprio per la sua posizione sottotetto, risultano limitate e variano dalla minima di ml. 2,00 a quella massima di ml. 2,60. La destinazione urbanistica, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma, ed è accessibile dalla corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna, per mezzo di una scala esterna che conduce al vano scala che disimpegna anche gli altri beni immobili, facenti parte della presente relazione peritale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 504, Categoria A10 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 207.840,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, da considerarsi dal punto di vista urbanistico destinato ad ufficio e sala di attesa, oltre due bagni ed un terrazzo a livello, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, il tutto come meglio risulta dalla Concessione Edilizia in Sanatoria già meglio descritta e di tutta l'area esterna circostante di proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, comprensiva sia della corte graffata al fabbricato che delle particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni, tutto ricompreso nella presente stima, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo il più recente dei quali dal titolo "Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile", autore Alberto Botti, edito da "Legislazione Tecnica" nel mese di aprile 2013. I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile, catastalmente censito come A/10, dal punto di vista urbanistico ufficio e sala di attesa oltre due bagni e terrazzo a livello, al piano secondo (sottotetto), oltre alla proprietà indivisa in parti uguali su tutta l'area esterna oggetto di pignoramento, il tutto oggetto del presente lotto, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del



reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare. Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie vendibile si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98, computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 50.

### S T I M A

Immobile ad uso ufficio e sala di attesa, oltre due bagni ed un terrazzo a livello, (attualmente privo di utilizzo e risultato chiuso ed abbandonato), catastalmente censito come A/10, ubicato al piano secondo (sottotetto), facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza composto da altri beni tutti oggetto della presente procedura esecutiva, sito nel Comune di Genzano (RM), Via Appia Vecchia (catastalmente Via Appia vecchia nn°4 e 6), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°21, subalterno n°504, Categoria A/10, Rendita € 1.381,52, Piano Secondo (sottotetto).

Unitamente al bene descritto, censito nel N.C.E.U. al Sub. 504, deve intendersi ricompresa nella stima anche la proprietà indivisa in parti uguali con gli altri lotti, su tutta l'area esterna circostante distinta nel N.C.T. al foglio 10 con le particelle nn°19, 163, 441 e 442 oltre alla particella 21 dello stesso foglio che identifica la corte graffata al complesso immobiliare.

Canone annuo di locazione presunto: € 7.800,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 2,00%, pari ad € 156,00; per imposte e registrazione del contratto: il 16%, pari ad € 1.248,00; per quote sfritto ed inesigibilità: l'1,00%, pari ad € 78,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'1,00% pari ad € 78,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.560,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 6.240,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 6.240,00 \text{ diviso } 0,030 = € 208.000,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per uffici e terziario generico, un valore di mercato compreso tra 1.350 e 1.900 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per la zona in oggetto e con destinazione uffici, un valore di mercato compreso tra 800 euro/mq ed un valore di 1.283 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, comprensivo anche della quota di proprietà indivisa in parti uguali con gli altri lotti sulla corte graffata al fabbricato e sull'area esterna adibita a verde, parcheggio, viali privati di comunicazione e di accesso, quello di 1.600 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione privilegiata e di particolare pregio, dello stato di manutenzione sia interno che esterno, del tipo di rifiniture e della posizione all'interno del Comune di Genzano di Roma.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Immobile ad uso ufficio e sala d'attesa, compresi due servizi igienici ed un terrazzo a livello, tutto sito al piano secondo (sottotetto), facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza e terreno circostante di proprietà indivisa in parti uguali con gli altri lotti, sopra meglio descritto,



ricompreso nella stima.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 129,90 x 1.600,00 €/mq = € 207.840,00.

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene n°4 del lotto n°4, oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 207.840,00 = (euro duecentosettemilaottocentoquaranta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano 2° (sottotetto)	129,90 mq	1.600,00 €/mq	€ 207.840,00	100,00%	€ 207.840,00
Valore di stima:					€ 207.840,00

Valore di stima: € 207.840,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 197.448,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 5% dal valore di stima come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato ed occupato da svariato materiale ingombrante da smaltire in discarica autorizzata.

Inoltre tale bene, attualmente destinato ad abitazione è da considerarsi ad uso ufficio e sala di attesa, come riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

In definitiva l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio di autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione d'uso, ecc., a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

Si sottolinea inoltre che il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte anche il presente bene, risulta esternamente in stato di parziale abbandono e quindi dovrà essere oggetto di una totale ristrutturazione al fine di renderlo funzionalmente efficiente, che graverà in quota parte sull'eventuale aggiudicatario di tale lotto. Lo stesso dicasi per tutta l'area esterna comune ed indivisa a tutti i lotti in



parti uguali, comprensiva della Particella 21 del foglio 10, censita come ente urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e le particelle nn. 19, 163, 441 e 442, censite nel Nuovo Catasto Terreni, che dovranno tutte essere oggetto di bonifica e sistemazione/recinzione, oltre alla rimozione dei manufatti precari esterni in legno e ferro installati senza autorizzazione.

Tali interventi di manutenzione e ristrutturazione, dovranno essere preliminarmente approvati dal Comune di competenza e dagli Enti sovracomunali preposti ai vincoli per la zona ove ricade il fabbricato.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile.

## LOTTO 5

---

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 1, piano 1°

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distinto catastalmente con il numero di interno 1, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, interamente oggetto della presente relazione di stima. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Al bene in esame, si giunge dal piazzale indiviso a tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per mezzo di un vano scala, privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. L'intero piano primo, risultato chiuso ed abbandonato, è composto da due distinte e speculari unità immobiliari, con diversa distribuzione interna, destinate dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ad abitazioni per il custode del complesso. La destinazione urbanistica, ad uso abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità oltre che della strada statale "Appia" anche del centro abitato del Comune di Genzano di Roma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 505, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 179.460,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato ad appartamento di civile abitazione, come risulta dalla Concessione Edilizia in Sanatoria già meglio descritta e di tutta l'area esterna circostante indivisa in parti uguali con gli altri lotti, ricompresa nella presente, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo il più recente dei quali dal titolo "Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile", autore Alberto Botti, edito da "Legislazione Tecnica" nel mese di aprile 2013. I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile ad uso appartamento di civile abitazione, distinto catastalmente con il numero di interno 1, un terrazzo ed un balcone, al piano primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, oltre che dell'area esterna indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo derivante dal canone di locazione presunto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto



idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare. Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie vendibile si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98, computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 50.

## S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, attualmente privo di utilizzo e risultato chiuso ed abbandonato, oltre un balcone ed un terrazzo a livello, ubicato al piano primo, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza composto da altri beni tutti oggetto della presente procedura esecutiva, sito nel Comune di Genzano (RM), Via Appia Vecchia (catastalmente Via Appia vecchia nn°4 e 6), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°21, subalterno n°505, Categoria A/2, Rendita € 596,51, Piano Primo, Interno 1.

Unitamente al bene descritto, censito nel N.C.E.U., deve intendersi ricompresa nella stima anche la proprietà indivisa in parti uguali con gli altri lotti, su tutta l'area esterna circostante distinta nel N.C.T. al foglio 10 con le particelle nn°19, 163, 441 e 442 oltre alla particella 21 dello stesso foglio che identifica la corte graffata al complesso immobiliare.

Canone annuo di locazione presunto: € 7.200,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 216,00; per imposte e registrazione del contratto: il 16%, pari ad € 1.152,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'3,00%, pari ad € 216,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 144,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.728,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 5.472,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 5.472,00 \text{ diviso } 0,030 = € 182.400,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per immobili ad uso residenziale, un valore di mercato compreso tra 1.050 e 1.950 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per la zona in oggetto e con destinazione residenziale, un valore di mercato compreso tra 971 euro/mq ed un valore di 1.579 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, comprensivo anche della proprietà indivisa in parti uguali con gli altri lotti, sulla corte graffata al fabbricato e sull'area esterna adibita a verde, parcheggio, viali privati di comunicazione e di accesso, quello di 1.800 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione privilegiata e di particolare pregio oltre che panoramica, dello stato di manutenzione sia interno che esterno, del tipo di rifiniture e della posizione all'interno del Comune di Genzano di Roma, ben collegata con arterie infra-comunali.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso civile abitazione, compresi un balcone ed un terrazzo a livello, catastalmente int. 1, tutto al piano primo, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza oltre la proprietà indivisa in parti uguali con tutti gli altri lotti, sulla corte e sul terreno circostante, sopra meglio descritto, ricompreso nella stima.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq.  $99,70 \times 1.800,00 \text{ €/mq} = € 179.460,00$ .

Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene n°5 del lotto n°5, oggetto



della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 179.460,00 = (euro centosettantanovemilaquattrocentosessanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 1, piano 1°	99,70 mq	1.800,00 €/mq	€ 179.460,00	100,00%	€ 179.460,00
Valore di stima:					€ 179.460,00

Valore di stima: € 179.460,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 161.514,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 10% dal valore di stima come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato ed occupato da svariato materiale ingombrante da smaltire in discarica autorizzata.

Inoltre il bene in esame, non è completamente conforme a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85, per la diversa distribuzione interna.

Pertanto l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio di autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione d'uso, forma, superficie e volume, bucatore e quant'altro, a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

Si sottolinea inoltre che il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte anche il presente bene, risulta esternamente in stato di parziale abbandono e quindi dovrà essere oggetto di una totale ristrutturazione al fine di renderlo funzionalmente efficiente, che graverà in quota parte sull'eventuale aggiudicatario di tale lotto. Lo stesso dicasi per tutta l'area esterna comune ed indivisa a tutti i lotti in parti uguali, comprensiva della Particella 21 del foglio 10, censita come ente urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e delle particelle nn. 19, 163, 441 e 442, censite nel Nuovo Catasto



Terreni, che dovranno tutte essere oggetto di bonifica e sistemazione/recinzione, oltre alla rimozione dei manufatti precari esterni in legno e ferro installati senza autorizzazione.

Tali interventi di manutenzione e ristrutturazione, dovranno essere preliminarmente approvati dal Comune di competenza e dagli Enti sovracomunali preposti ai vincoli per la zona ove ricade il fabbricato.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile.

## LOTTO 6

---

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 2, piano 1°

Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distinto catastalmente con il numero di interno 2, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, interamente oggetto della presente relazione di stima. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Al bene in esame, si giunge dal piazzale indiviso a tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per mezzo di un vano scala, privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. L'intero piano primo, risultato chiuso ed abbandonato, è composto da due distinte e speculari unità immobiliari, con diversa distribuzione interna, destinate dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ad abitazioni per il custode del complesso. La destinazione urbanistica, ad uso abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma, ed è accessibile dalla corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 179.460,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esame, destinato ad appartamento di civile abitazione, come risulta dalla Concessione Edilizia in Sanatoria già meglio descritta e di tutta l'area esterna circostante indivisa in parti uguali tra tutti i lotti, ricompresa nella presente stima, il sottoscritto ha supportato la propria esperienza professionale con le indicazioni di diversi testi di estimo il più recente dei quali dal titolo "Manuale del Consulente Tecnico del Tribunale Civile", autore Alberto Botti, edito da "Legislazione Tecnica" nel mese di aprile 2013. I criteri di stima adottati sono quelli utili alla ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in esame alla luce di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della località, della appetibilità commerciale e dello stato di manutenzione e conservazione.

Il valore attuale dell'immobile ad uso appartamento di civile abitazione, distinto catastalmente con il numero di interno 2, un terrazzo ed un balcone, al piano primo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, oltre che dell'area esterna indivisa in parti uguali con gli altri lotti, sarà determinato analiticamente mediante capitalizzazione del reddito annuo



derivante dal canone di locazione presunto. Il reddito netto sarà ottenuto depurando il ricavo annuo lordo degli oneri a carico della proprietà successivamente capitalizzato ad un saggio ritenuto idoneo in considerazione del tipo di immobile in esame, del rischio di investimento, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, ecc. Il valore scaturito sarà confrontato ed eventualmente mediato con quello determinato sinteticamente applicando il prezzo unitario al metro quadrato corrente di mercato per immobili consimili ricadenti nella stessa zona desunto dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, di Agenzie immobiliari e/o delle quotazioni del Borsino Immobiliare. Nell'applicazione del secondo metodo per la determinazione della superficie vendibile si calcolerà l'intera superficie lorda dell'immobile così come indicato nel D.P.R. 138/98, computando per intero i muri interni e perimetrali fino allo spessore di cm. 50.

### S T I M A

Appartamento ad uso civile abitazione, attualmente privo di utilizzo e risultato chiuso ed abbandonato, oltre un balcone ed un terrazzo a livello, ubicato al primo piano, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza composto da altri beni tutti oggetto della presente procedura esecutiva, sito nel Comune di Genzano (RM), Via Appia Vecchia (catastalmente Via Appia vecchia nn°4 e 6), distinto nel catasto dei fabbricati al foglio 10, con la particella n°21, subalterno n°506, Categoria A/2, Rendita € 596,51, Piano Primo, Interno 2.

Unitamente al bene descritto, censito nel N.C.E.U., deve intendersi ricompresa nella stima anche la proprietà indivisa in parti uguali con gli altri lotti, su tutta l'area esterna circostante distinta nel N.C.T. al foglio 10 con le particelle nn°19, 163, 441 e 442 oltre alla particella 21 dello stesso foglio che identifica la corte graffiata al complesso immobiliare.

Canone annuo di locazione presunto: € 7.200,00. Calcolo delle spese a carico del proprietario: per manutenzione e reintegrazione: il 3,00%, pari ad € 216,00; per imposte e registrazione del contratto: il 16%, pari ad € 1.152,00; per quote sfitto ed inesigibilità: l'3,00%, pari ad € 216,00; per quote condominiali a carico del proprietario: l'2,00% pari ad € 144,00. Totale spese annue a carico del proprietario: € 1.728,00. Reddito netto = reddito lordo meno spese = € 5.472,00. Ritenuto opportuno adottare quale saggio di capitalizzazione per denaro investito su bene immobile del tipo di quello in esame, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, il 3,00%, il valore dell'unità immobiliare resta determinato dalla formula:  $V = 5.472,00 \text{ diviso } 0,030 = € 182.400,00$ .

Per verifica e confronto si è determinato il valore secondo i prezzi correnti di mercato indicati dall'Osservatorio dell'O.M.I. per immobili consimili ricadenti nello stesso Comune. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica per immobili ad uso residenziale, un valore di mercato compreso tra 1.050 e 1.950 euro/mq di superficie lorda, mentre Borsino Immobiliare indica valori medi per la zona in oggetto e con destinazione residenziale, un valore di mercato compreso tra 971 euro/mq ed un valore di 1.579 euro/mq.

Il sottoscritto ritiene congruo adottare quale valore unitario dell'immobile in esame, comprensivo anche della proprietà indivisa in parti uguali tra gli altri lotti, sulla corte graffiata al fabbricato e sull'area esterna adibita a verde, parcheggio, viali privati di comunicazione e di accesso, quello di 1.800 euro/mq., nella media dei valori sopra indicati, tenendo conto della posizione privilegiata e di particolare pregio oltre che panoramica, dello stato di manutenzione sia interno che esterno, del tipo di rifiniture e della posizione all'interno del Comune di Genzano di Roma, ben collegata con arterie infra-comunali.

Il valore dell'immobile in esame scaturisce quindi come segue: Appartamento ad uso civile abitazione, compresi un balcone ed un terrazzo a livello, catastalmente int. 2, tutto al piano primo, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza oltre la proprietà indivisa in parti uguali con tutti gli altri lotti, sulla corte e sul terreno circostante, sopra meglio descritta, ricompresa nella stima.

Superficie totale commerciale omogeneizzata: mq. 99,70 x 1.800,00 €/mq = € 179.460,00.



Considerata la concordanza dei valori scaturiti dai due metodi di stima appare equo al sottoscritto fissare, quale più probabile valore di mercato del bene n°6 del lotto n°6, oggetto della presente, il valore così come appena scaturito pari ad € 179.460,00 = (euro centosettantanovemilaquattrocentosessanta e centesimi zero).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastralmente civici nn°4 e 6), interno 2, piano 1°	99,70 mq	1.800,00 €/mq	€ 179.460,00	100,00%	€ 179.460,00
Valore di stima:					€ 179.460,00

Valore di stima: € 179.460,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 161.514,00**

Appare equo al sottoscritto, procedere con un deprezzamento del 10% dal valore di stima come sopra calcolato, in considerazione del fatto che l'immobile è attualmente chiuso ed abbandonato ed occupato da svariato materiale ingombrante da smaltire in discarica autorizzata.

Inoltre il bene in esame, non è completamente conforme a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85, per la diversa distribuzione interna.

Pertanto l'eventuale acquirente, dovrà assumersi tutti i rischi legati al rilascio di autorizzazioni Comunali, nonché di quelli relativi agli organi preposti ai vincoli sovracomunali, compatibilmente con tutta la normativa vigente nella zona di P.R.G. e con i vincoli presenti nell'area ove è ubicato il fabbricato in oggetto, per ricondurre il bene conforme per destinazione d'uso, forma, superficie e volume, bucatore e quant'altro, a quanto riportato sul grafico di rilievo allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10 luglio 1991 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85.

Si sottolinea inoltre che il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte anche il presente bene, risulta esternamente in stato di parziale abbandono e quindi dovrà essere oggetto di una totale



ristrutturazione al fine di renderlo funzionalmente efficiente, che graverà in quota parte sull'eventuale aggiudicatario di tale lotto. Lo stesso dicasi per tutta l'area esterna comune ed indivisa a tutti i lotti in parti uguali, comprensiva della Particella 21 del foglio 10, censita come ente urbano e graffata al fabbricato di maggiore consistenza e delle particelle nn. 19, 163, 441 e 442, censite nel Nuovo Catasto Terreni, che dovranno tutte essere oggetto di bonifica e sistemazione/recinzione, oltre alla rimozione dei manufatti precari esterni in legno e ferro installati senza autorizzazione.

Tali interventi di manutenzione e ristrutturazione, dovranno essere preliminarmente approvati dal Comune di competenza e dagli Enti sovracomunali preposti ai vincoli per la zona ove ricade il fabbricato.

Infine il bene in esame non gode della garanzia per vizi ai sensi dell'art.1490 del Codice Civile.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Come già precisato per ogni lotto della presente relazione di stima, le particelle distinte nel N.C.T del Comune di Genzano di Roma ai nn°19, 163, 441 e 442 del foglio 10, per una superficie complessiva pari a mq. 43.470, tutte oggetto di pignoramento, risultano fuse e confuse tra di loro e con la particella 21 dello stesso foglio censita come ente urbano di are 60 e centiare 20 e graffata come corte al fabbricato di maggiore consistenza.

Pertanto tutta l'area circostante i beni oggetto della presente, comprensiva sia delle n°4 particelle sopra descritte identificate al N.C.T. che la particella n°21 dello stesso foglio, censita come Ente urbano, devono considerarsi tutte di proprietà indivisa ed in parti uguali tra i n°6 lotti che compongono la presente relazione di stima ed al servizio degli stessi.

In particolare risultano alcune porzioni adibite a parcheggio e ad area di manovra, altre porzioni a strade interne di collegamento ed accessi dalla via pubblica, mentre la restante porzione di maggiore consistenza risulta abbandonata ed occupata da vegetazione spontanea e non completamente recintata o delimitata con proprietà di terzi.

Inoltre tutti i manufatti e le tettoie precarie in ferro e legno non autorizzate e non sanabili, dovranno essere rimosse da parte degli eventuali acquirenti.

Si precisa inoltre, come meglio risulta nella relazione notarile e nella relazione preliminare entrambe in atti della presente procedura esecutiva, che dall'esame della documentazione in atti, non risulta la continuità nel ventennio.

In particolare, il primo atto di provenienza ultraventennale è rappresentato dall'atto di conferimento a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma del 22/10/1979, Rep. 3256 trascritto a Roma 2 il 13/11/1979 alla formalità n.24336/19318 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprietari di 1/2 ciascuno della piena ed indivisa proprietà di quanto in oggetto conferirono gli immobili pignorati alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si evidenzia che tale società, successivamente, (con atto del 17 dicembre 2004 solo registrato e mai trascritto), si è trasformata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per effetto della cui modifica gli immobili oggetto di esecuzione sono passati nella proprietà della predetta ultimo soggetto giuridico.

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.



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1) Comunicazione Pec custode per accesso
- ✓ Altri allegati - 2) Comunicazioni PEC fissazione accessi debitore
- ✓ Altri allegati - 3) Verbali di accesso
- ✓ Altri allegati - 4) Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - 5) Istanza accesso agli atti, ricevuta e protocollo
- ✓ Altri allegati - 6) Doc. fotografica generale
- ✓ Altri allegati - 7) Doc. fotografica Lotto 1
- ✓ Altri allegati - 8) Doc. fotografica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - 9) Doc. fotografica Lotto 3
- ✓ Altri allegati - 10) Doc. fotografica Lotto 4
- ✓ Altri allegati - 11) Doc. fotografica Lotto 5
- ✓ Altri allegati - 12) Doc. fotografica Lotto 6
- ✓ Altri allegati - 13) Interrogazione SIAT
- ✓ Altri allegati - 14) CONTRATTO n. 10 del 12.12.2013 e cessione 01.08.2016
- ✓ Altri allegati - 15) CONTRATTO n. 879 del 20.01.2016
- ✓ Altri allegati - 16) CONTRATTO n. 4784 del 01.10.2014
- ✓ Altri allegati - 17) Notaio Alice Pinna - Cessione canoni
- ✓ Altri allegati - 18) Notaio Bellagamba - Rep. 112877
- ✓ Altri allegati - 19) Notaio Mussolini Rep. 5073 Cessione ramo d'azienda
- ✓ Altri allegati - 20) Notaio Palmieri Rep. 107470
- ✓ Altri allegati - 21) Documentazione P.R.G.
- ✓ Altri allegati - 22) Tavole P.T.P.R. e legende
- ✓ Altri allegati - 23) OMI - Quotazioni Immobiliari Agenzia Entrate-Borsino Imm.
- ✓ Altri allegati - 24) Documentazione regolarità edilizia
- ✓ Altri allegati - 25) Planimetrie di rilievo beni e planimetria generale comune a tutti i lotti
- ✓ Altri allegati - 26) Ricevuta invio perizia al creditore precedente



- ✓ Altri allegati - 27) Ricevuta invio perizia al creditore intervenuto
- ✓ Altri allegati - 28) Ricevuta invio perizia al debitore



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1

Trattasi di un ampio locale al piano S1, facente parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, comprendente oltre a magazzini, anche uffici ed abitazioni, attualmente adibito a supermercato per la vendita al dettaglio di generi alimentari, ma la cui destinazione urbanistica effettiva oggetto di stima è quella di magazzino, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10/07/1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Il bene si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale nonché della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via, principalmente attraverso un'area destinata a parcheggio dotata di ingresso carrabile, che risulta collegata per mezzo di una scalinata anche alla restante porzione di area esterna indivisa, destinata a corte del fabbricato e censita come ente urbano ad uso indiviso ed al servizio in parti uguali tra tutti gli altri lotti, oggetto della presente procedura esecutiva. Il bene si compone di un ambiente principale, destinato attualmente a superficie di vendita, di forma pressochè rettangolare e da una zona adiacente, destinata a magazzini, accessori, lavorazioni carni, ecc. Antistante l'ingresso è installata una tettoia in ferro per tutta la lunghezza del fronte prospiciente il parcheggio, sotto la quale è realizzata una rampa per disabili che conduce al servizio igienico esterno per i clienti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 501, Categoria D8 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso magazzino viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti  
Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area



del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

**Prezzo base d'asta: € 1.084.872,00**

## **LOTTO 2**

---

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), piano S1 - S2

Trattasi di un ampio locale al piano S1 ed un accessorio al piano S2, facenti parte di un complesso immobiliare di maggiore consistenza, comprendente oltre a magazzini, anche uffici e due abitazioni, attualmente adibito a locale commerciale per la vendita al dettaglio di articoli per la ferramenta, agricoltura, casa, giardino, ecc., ma la cui destinazione urbanistica effettiva è quella di magazzino, come risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. L'immobile è composto da un grande locale principale ubicato al piano primo sottostrada oltre un accessorio destinato a centrale termica e magazzino sito al piano S2 (sottostante altro bene facente parte della stessa procedura esecutiva), parzialmente difforme dal grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria e tamponato in tutte le bucaure salvo il portone di ingresso, risultando di fatto non pienamente accessibile e rilevabile. Il bene in esame si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale, oltre che della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene oggetto del presente lotto, avviene dalla pubblica via, principalmente attraverso un'area destinata a parcheggio dotata di ingresso carrabile, che risulta per mezzo di un viale privato interno, collegata anche alla restante porzione di area esterna indivisa, destinata a corte del fabbricato e censita come ente urbano ad uso indiviso ed al servizio in parti uguali tra tutti gli altri lotti, oggetto della presente procedura esecutiva. Il bene si compone di un ambiente principale più ampio su unico livello al piano S1, destinato attualmente a superficie di vendita, di forma pressochè rettangolare con servizi igienici nella zona centrale e da una tettoia in ferro di diversa altezza antistante l'ingresso, parzialmente tamponata e pertanto da ripristinare conforme a quanto riportato sul grafico allegato alla Concessione in Sanatoria e da un vano accessorio sito al piano S2, destinato a locale caldaia, centrale termica, magazzino, ecc. come riportato sul grafico della Concessione in Sanatoria, al quale si accede per mezzo di una rampa posta lateralmente al corpo principale, che conduce direttamente all'accessorio attualmente destinato a magazzino, in mediocre stato di conservazione e manutenzione e parzialmente inaccessibile. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 502, Categoria D8 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso magazzino viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio



risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

**Prezzo base d'asta: € 1.006.026,00**

### **LOTTO 3**

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastralmente civici nn°4 e 6), piano T (rialzato)  
Trattasi di un locale destinato ad uffici ed esposizione con piccolo w.c. annesso ed un ampio terrazzo, sito al piano terra (rialzato) di un fabbricato di maggiore consistenza, la cui destinazione urbanistica, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Attualmente il locale è risultato chiuso ed abbandonato ed occupato da materiali vari ed ingombranti da smaltire in discarica autorizzata. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale oltre che della strada statale "Appia" ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. L'accesso al bene in esame, avviene direttamente dalla strada pubblica, che immette nella corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, attualmente destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna, per mezzo di una scala esterna che immette nel vano scala comune che disimpegna anche altri beni, tutti oggetto della presente procedura esecutiva. Il vano scala comune, attualmente fuso al piano terra con il bene di cui al presente lotto, andrà ripristinato conforme alla planimetria di rilievo allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria sopra meglio descritta. Nel dettaglio il bene è composto da un locale principale a forma di ferro di cavallo destinato ad esposizione, da due piccoli uffici separati tra di loro, un piccolo w.c. con antibagno ed un terrazzo a livello sul lato nord-ovest. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 503, Categoria D8 - Fg. 10, Part. 21,



Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso uffici ed esposizione viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti  
Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

**Prezzo base d'asta: € 458.640,00**

## **LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastralmente civici nn°4 e 6), piano 2° (sottotetto)  
Trattasi di un immobile destinato ad uffici e sala di attesa, oltre due bagni ed un terrazzo a livello, sito al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato di maggiore consistenza, al quale si giunge per mezzo di un vano scala privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Attualmente l'intero piano è risultato chiuso ed abbandonato ed adibito ad abitazione, in quanto è presente sui luoghi anche una cucina ed un camino oltre arredi tipici da camera da letto. Le altezze del bene, proprio per la sua posizione sottotetto, risultano limitate e variano dalla minima di ml. 2,00 a quella massima di ml. 2,60. La destinazione urbanistica, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma, ed è accessibile



dalla corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna, per mezzo di una scala esterna che conduce al vano scala che disimpegna anche gli altri beni immobili, facenti parte della presente relazione peritale. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 10, Part. 21, Sub. 504, Categoria A10 - Fig. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fig. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fig. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fig. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fig. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso uffici e sala di attesa viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti

Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

**Prezzo base d'asta: € 197.448,00**

## **LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 1, piano 1°  
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distinto catastralmente con il numero di interno 1, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, interamente oggetto della presente relazione di stima. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Al bene in esame, si giunge dal piazzale indiviso a tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per mezzo di un vano scala, privo di ascensore, che serve anche altre unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. L'intero piano primo, risultato chiuso ed abbandonato, è composto da due distinte e speculari unità immobiliari, con diversa distribuzione interna, destinate dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in



Sanatoria, ad abitazioni per il custode del complesso. La destinazione urbanistica, ad uso abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità oltre che della strada statale "Appia" anche del centro abitato del Comune di Genzano di Roma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 505, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso abitazione viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti. Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

**Prezzo base d'asta: € 161.514,00**

## **LOTTO 6**

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Appia Vecchia, snc (catastalmente civici nn°4 e 6), interno 2, piano 1°  
Trattasi di un appartamento ad uso civile abitazione, distinto catastalmente con il numero di interno 2, sito al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza, interamente oggetto della presente relazione di stima. Completa il presente bene, la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i sei lotti componenti la presente relazione di stima, sull'area esterna circostante composta dalla corte graffiata al fabbricato, distinta al foglio 10 con la particella 21, oltre le particelle censite nel Nuovo Catasto Terreni dello stesso foglio, con i nn. 19, 163, 441 e 442. Al bene in esame, si giunge dal piazzale indiviso a tutti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per mezzo di un vano scala, privo di ascensore, che serve anche altre



unità immobiliari, tutte oggetto della presente relazione peritale. L'intero piano primo, risultato chiuso ed abbandonato, è composto da due distinte e speculari unità immobiliari, con diversa distribuzione interna, destinate dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria, ad abitazioni per il custode del complesso. La destinazione urbanistica, ad uso abitazione, oggetto della presente relazione di stima, è quella che risulta dal grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°15 del 10.07.1991, rilasciata dal Comune di Genzano di Roma ai sensi della Legge n°47/85. L'immobile in oggetto si trova a ridosso di una principale via di comunicazione infra-comunale ed in prossimità del centro abitato del Comune di Genzano di Roma, ed è accessibile dalla corte indivisa a tutto il complesso immobiliare, destinata a parcheggio e stradina privata di collegamento interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 21, Sub. 506, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 21, Categoria EU al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 19, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 163, Qualità Oliveto - Fg. 10, Part. 441, Qualità Seminativo arborato - Fg. 10, Part. 442, Qualità Seminativo arborato

L'immobile ad uso abitazione viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), mentre l'Ente Urbano ed i terreni per la proprietà indivisa in parti uguali tra tutti i lotti

Destinazione urbanistica: L'area ove insistono tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, in base al P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n°615 del 08/07/2005, come meglio risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24/02/2010 - Rep. 112877, salvo errori od omissioni del certificato stesso, ricade: - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D4" (Aree terziarie e commerciali esistenti); - parte in zona "D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) - Sottozona "D7" (Aree per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero di nuovo impianto); - parte in zona "E" (Aree agricole); - parte in zona "F" (attrezzature di interesse generale) - Sottozona "F6" (aree destinate alla viabilità); - parte in zona "G" (aree per servizi) - Sottozona "G4" (verde di arredo). Inoltre tutta l'area in oggetto è sottoposta a vincolo D. Lgs. n°42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano territoriale paesistico (P.T.P.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di conseguenza l'area è subordinata a tutta la normativa di riferimento che ne deriva da tali Piani, il tutto come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma in data 08/02/2010 ed allegato all'atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 24 febbraio 2010, Rep. 112877, allegato alla presente procedura esecutiva. Pertanto ogni attività edilizia è subordinata oltre che ai pareri comunali, anche al parere dei predetti Enti sovracomunali, nonché alla normativa sulle autorizzazioni in zona sismica subordinate alla competente Area del Genio Civile Regionale. Si allegano stralcio della tavola del P.R.G. del Comune di Genzano di Roma e le relative Norme Tecniche di attuazione per le zone in esame e le tavole "A" e "B" di P.T.P.R. con le relative legende e si precisa che prima della vendita, andrà richiesto nuovamente il certificato di destinazione urbanistica, vista la sua limitata validità temporale. Il sottoscritto C.T.U., fa presente che devono intendersi qui fedelmente riportati e trascritti, tutti i paragrafi costituenti la presente relazione peritale, che formano parte integrante del bando di vendita di ogni singolo lotto.

**Prezzo base d'asta: € 161.514,00**

