

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 460/2022 del R.G.E.

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riserve e particolarità da segnalare.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalità da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>



## INCARICO

---

In data 16/02/2023, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

Trattasi di appartamento su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare.

L'ingresso avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il Cancellone carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. All'interno della corte vi è una zona recintata con un cancello pedonale che immette in un piccolo giardino posto di fronte alla abitazione.

Sempre nella corte, una rampa carrabile conduce all'ingresso al locale garage (sub 95). Sempre all'interno della corte è situato il posto auto (sub 9)

Dal portico cui si arriva dal detto giardino, si entra nel piano terra della abitazione (sub 93) composto da soggiorno, cucina, camera e bagno. Qui un corpo scala conduce ai piani seminterrato e primo. Il primo piano è composto da un piccolo disimpegno, una camera, un bagno ed un balcone. Al piano seminterrato si trovano gli ambienti a destinazione garage. La zona destinata a garage è suddivisa in due ambienti. La scala interna posta nel soggiorno dell'appartamento immette in un primo ambiente che comunica attraverso una porta con l'ambiente cui si accede direttamente dalla rampa esterna.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Trattasi di due ambienti a destinazione garage/autorimessa annessi ad un appartamento disposto su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari.

Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il cancello carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. Nella corte, una



rampa carrabile conduce all'ingresso al locale garage in oggetto (sub 95). Gli ambienti a destinazione garage si trovano nel piano seminterrato. Trattasi di due ampi ambienti: il primo cui si accede da due porte basculanti poste al termine della rampa; ed uno cui si accede da una porta, e che ha accesso anche dall'interno della abitazione. I due ambienti sono comunicanti tra loro

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Trattasi di posto auto scoperto annesso ad un appartamento disposto su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso al bene avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari.

Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il cancello carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. Nella suddetta corte, carrabile si trova il posto auto in oggetto (sub 9).

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

si veda relazione preliminare redatta dall'IVG di Roma a cura del dott. Andrea Renzi

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

si veda relazione preliminare redatta dall'IVG di Roma a cura del dott. Andrea Renzi

#### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

si veda relazione preliminare redatta dall'IVG di Roma a cura del dott. Andrea Renzi



## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

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

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

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

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

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

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

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

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

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

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

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

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

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

## Confini

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile confina con il sub 92, sub 94, sub 16, via A. Grandi, salvo altri



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

L'immobile confina con il sub 92, sub 94, sub 16, via A. Grandi, salvo altri

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

L'immobile confina con il sub 92, sub 94, sub 16, via A. Grandi, salvo altri

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,50 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	2,70 m	S1, T, 1
Veranda	16,00 mq	16,00 mq	0,95	15,20 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	35,80 mq	35,80 mq	0,25	8,95 mq	0,00 m	1
balcone coperto	5,20 mq	5,20 mq	0,40	2,08 mq	0,00 m	1
Giardino	93,38 mq	93,38 mq	0,18	16,81 mq	0,00 m	T
Corte	282,62 mq	282,62 mq	0,10	28,26 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>172,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>172,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

non è stata computata la superficie della tettoia e del pergolato in quanto da legittimare

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	44,00 mq	50,50 mq	1	50,50 mq	2,60 m	S1
Posto auto coperto	81,65 mq	94,00 mq	0,5	47,00 mq	2,60 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>97,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>97,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2013 al 09/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 32,23 Piano T
Dal 23/10/2013 al 09/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 93 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 968,36 Piano S1-T-1
Dal 09/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 32,23 Piano T
Dal 09/07/2014 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 93 Categoria A7 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 108 mq Rendita € 968,36 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2015 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,23 Piano T



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2013 al 09/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 95 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 36 mq Rendita € 113,41 Piano S1
Dal 09/07/2014 al 10/10/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 95 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 36 mq Rendita € 113,41 Piano S1
Dal 10/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 95 Categoria C6 Cl.5, Cons. 117 Superficie catastale 13 mq Rendita € 507,57 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 27/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 95 Categoria C6 Cl.5, Cons. 117 Superficie catastale 46 mq Rendita € 507,57 Piano S1
Dal 27/01/2016 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 95 Categoria C6 Cl.7, Cons. 42 Superficie catastale 46 mq Rendita € 249,45 Piano S1

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/2013 al 09/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 32,23 Piano T
Dal 09/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Rendita € 32,23



		Piano T
Dal 09/11/2015 al 07/11/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 32,23 Piano T

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1883	93		A7	4	5	108 mq	968,36 €	S1-T-1	
	3	1883	9		C6	2	12	13 mq	32,23 €	T	

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1883	95		C6	7	42	46 mq	249,45 €	S1	

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1883	9		C6	2	12	13 mq	32,23 €	T	



## PRECISAZIONI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

occupato da terzi in virtù di preliminare di compravendita del 11/02/2017 registrato alla agenzia delle entrate di Roma II il 01/03/2017 al n.376 e di contratto di affitto stipulato nel 2019.  
Per i dettagli della documentazione, si veda relazione del custode delegato

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

occupato da terzi in virtù di preliminare di compravendita del 11/02/2017 registrato alla agenzia delle entrate di Roma II il 01/03/2017 al n.376 e di contratto di affitto stipulato nel 2019.  
Per i dettagli della documentazione, si veda relazione del custode delegato

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

occupato da terzi in virtù di preliminare di compravendita del 11/02/2017 registrato alla agenzia delle entrate di Roma II il 01/03/2017 al n.376 e di contratto di affitto stipulato nel 2019.  
Per i dettagli della documentazione, si veda relazione del custode delegato



## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

l'immobile si trova in buono stato. Fatta eccezione per la camera posta al piano primo in quanto, a causa della cattiva manutenzione dell'appartamento sito al secondo piano, sono presenti evidenti episodi di muffe ed umidità (si veda documentazione fotografica allegata)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Gli ambienti sono in buone condizioni.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

nulla

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

Si veda documentazione relativa alle parti condominiali allegata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Si veda documentazione relativa alle parti condominiali allegata.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Si veda documentazione relativa alle parti condominiali allegata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

nulla

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

nulla



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

nulla

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

Il comune di Genzano non ha fornito al CTU una relazione tecnica cui rinvenire le specifiche tecniche della costruzione, pertanto il CTU si atterrà solo a quanto visibilmente individuabile.

Altezza interna utile: 2,70

Pareti esterne ed interne: tinteggiate con maioliche per 3/4 della altezza nella cucina e nei bagni  
Pavimentazione interna: parquet

Infissi esterni ed interni: legno

Impianto elettrico: si

idrico, termico: si, a gas

altri impianti: telefonico

Terreno esclusivo: corte esclusiva divisa in due zone, una a giardino prospiciente l'abitazione ed una quale spazio di manovra carrabile.

Posto auto: posto auto scoperto sito nella corte carrabile

Soffitta, cantina o simili: garage al piano S1

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Il comune di Genzano non ha fornito al CTU una relazione tecnica cui rinvenire le specifiche tecniche della costruzione, pertanto il CTU si atterrà solo a quanto visibilmente individuabile.

Altezza interna utile: 2,60

Pareti esterne ed interne: grezze

Pavimentazione interna: grezzo

Infissi esterni ed interni: porte vasistas in alluminio

Impianto elettrico: si



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Il posto auto è sito all'interno della corte privo di recinzioni o indicazioni che ne delimitino la superficie

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

Occupato da soggetto diverso dal debitore.

occupato da terzi in virtù di preliminare di compravendita del 11/02/2017 registrato alla agenzia delle entrate di Roma II il 01/03/2017 al n.376 e di contratto di affitto stipulato nel 2019.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Occupato da soggetto diverso dal debitore.

occupato da terzi in virtù di preliminare di compravendita del 11/02/2017 registrato alla agenzia delle entrate di Roma II il 01/03/2017 al n.376 e di contratto di affitto stipulato nel 2019.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Occupato da soggetto diverso dal debitore..

occupato da terzi in virtù di preliminare di compravendita del 11/02/2017 registrato alla agenzia delle entrate di Roma II il 01/03/2017 al n.376 e di contratto di affitto stipulato nel 2019.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---



Si veda certificazione notarile redatta dal dott. Niccolò Tiecco in data 21/12/2022 e relazione preliminare redatta dal IVG in data 20/07/2023

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Si veda certificazione notarile redatta dal dott. Niccolò Tiecco in data 21/12/2022 e relazione preliminare redatta dal IVG in data 20/07/2023

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Si veda certificazione notarile redatta dal dott. Niccolò Tiecco in data 21/12/2022 e relazione preliminare redatta dal IVG in data 20/07/2023

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

#### *Oneri di cancellazione*

Si veda certificazione notarile redatta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/12/2022 e relazione preliminare redatta dalla dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2023

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

#### *Oneri di cancellazione*

Si veda certificazione notarile redatta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/12/2022 e relazione preliminare redatta dalla dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2023

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

#### *Oneri di cancellazione*

Si veda certificazione notarile redatta dal dott. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 21/12/2022 e relazione preliminare redatta dalla dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 20/07/2023



## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

Nulla

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Nulla

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

Nulla

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

L'edificio di cui fa parte l'immobile è parte di un complesso immobiliare realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

Permesso di Costruire n.09/2009 del 25/05/2009 prot. 14784

Permesso di costruire in variante n.09/2009 del 07/05/2010 prot.14505

Nulla Osta paesaggistico n.8/2010 del 16/02/2010 prot.5080

Nulla Osta del Parco dei Castelli del n.1944 del 30/03/2010

Nulla Osta del Parco dei Castelli n.3985 del 31/08/2011

D.I.A. del 12/12/2012 prot.36432

C.I.L. del 29/11/2013 prot.32514

La comunicazione del Fine Lavori è stata depositata in data 23/12/2013 al protocollo n.34704

L'appartamento risulta conforme ai grafici, fatta eccezione per una finestra che non risulta essere stata realizzata al piano terra. Questa difformità è sanabile con una CILA in Sanatoria.

All'esterno invece è stata realizzata una struttura removibile fatta di piccoli pilastrini in legno, parte coperta con un tavolato in legno, ed parte a pergolato coperto in tessuto.

Detta difformità può essere sanata trasformando in pergolato anche la parte coperta con il tavolato rimuovendo lo stesso, in quanto i pergolati rientrano nell'edilizia libera, oppure rimuovere tutto il manufatto in quanto non sanabile.

Per quanto riguarda le aree esterne e la loro distribuzione vi sono delle difformità rispetto ai grafici assentiti che hanno in parte modificato la consistenza delle singole pertinenze esterne ma non hanno modificato la consistenza dell'intero bene (complesso dell'edificio B) bensì solo la divisione interna.

Queste si possono ritenere legittime in quanto nella comunicazione di fine lavori viene riportato testualmente: "...le opere sono state eseguite ed ultimate in conformità ai titoli abilitativi sopra riportati fatta eccezione di piccol ed influenti modifiche/adequamenti della sistemazione esterna



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32,  
EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

L'edificio di cui fa parte l'immobile è parte di un complesso immobiliare realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

Permesso di Costruire n.09/2009 del 25/05/2009 prot. 14784

Permesso di costruire in variante n.09/2009 del 07/05/2010 prot.14505

Nulla Osta paesaggistico n.8/2010 del 16/02/2010 prot.5080

Nulla Osta del Parco dei Castelli del n.1944 del 30/03/2010

Nulla Osta del Parco dei Castelli n.3985 del 31/08/2011

D.I.A. del 12/12/2012 prot.36432

C.I.L. del 29/11/2013 prot.32514

La comunicazione del Fine Lavori è stata depositata in data 23/12/2013 al protocollo n.34704

Vi sono alcune difformità rilevate dal CTU: L'ingresso al bene avviene un ambiente chiuso accessibile attraverso due porte vasistas poste alla fine della rampa carrabile mentre nei grafici del DIA questo rappresentato quale 'spazio di manovra coperto' ma privo di porte di accesso. (si veda foto allegate)

Detta difformità non ha comportato aumento di superficie o di volume. Allo stato dei luoghi non vi è una porta che comunicava con il piano S1 del confinante int.1 che invece nella DIA del 2012 risultava essere presente. Detta apertura non risulta essere mai stata realizzata in quanto le schede catastali di impianto non la riportano sin dal primo accatastamento, presentato con le varianti alla distribuzione ed assegnazione degli spazi interni già segnalate e che, come detto, sono legittimate dalla dichiarazione che risulta nella Comunicazione di Fine Lavori, dove viene riportato testualmente: "...le opere sono state eseguite ed ultimate in conformità ai titoli abilitativi sopra riportati fatta eccezione di piccoli ed ininfluenti modifiche/adequamenti della sistemazione esterna". Pertanto si ipotizza che la mancata realizzazione del vano, sia stata una conseguenza delle varianti apportate alla distribuzione delle aree esterne, che hanno prodotto anche delle varianti alle pertinenze esclusive ed agli ingressi esclusivi dei subalterni, e che ha assegnato all'int.4 l'esclusività dell'area di ingresso alla rampa di accesso.

Si sottolinea anche che, in virtù del fatto che al momento del frazionamento/modifica delle aree di pertinenza il proprietario era lo stesso per tutti gli immobili, eventuali modifiche alla consistenza delle aree esterne attribuite ai subalterni ed ai collegamenti interni, erano possibili poichè non hanno modificato la consistenza dell'intero bene ma solo la suddivisione interna.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32,  
EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

L'edificio di cui fa parte l'immobile è parte di un complesso immobiliare realizzato in virtù delle seguenti autorizzazioni:

Permesso di Costruire n.09/2009 del 25/05/2009 prot. 14784

Permesso di costruire in variante n.09/2009 del 07/05/2010 prot.14505

Nulla Osta paesaggistico n.8/2010 del 16/02/2010 prot.5080

Nulla Osta del Parco dei Castelli del n.1944 del 30/03/2010

Nulla Osta del Parco dei Castelli n.3985 del 31/08/2011

D.I.A. del 12/12/2012 prot.36432

C.I.L. del 29/11/2013 prot.32514

La comunicazione del Fine Lavori è stata depositata in data 23/12/2013 al protocollo n.34704



Il posto auto nei grafici allegati alla DIA del 2012 era situato in adiacenza all'ingresso dell'area di manovra coperta.

Nell'elaborato planimetrico del 2015 è invece posto all'interno della corte esclusiva dell'int.4.

Questa difformità rispetto ai grafici della DIA, è spiegata nella dichiarazione presente nella comunicazione di fine lavori, dove viene riportato testualmente: "...le opere sono state eseguite ed ultimate in conformità ai titoli abilitativi sopra riportati fatta eccezione di piccole ed ininfluenti modifiche/adequamenti della sistemazione esterna".

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1-T-1**

---

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

Si veda documentazione relativa alle parti condominiali allegata.

Le spese condominiali annue ammontano, come da dichiarazione degli occupanti, circa ad € 734,00

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

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

Si veda documentazione relativa alle parti condominiali allegata.

Le spese condominiali annue ammontano, come da dichiarazione degli occupanti, circa ad € 734,00

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA ACHILLE GRANDI N.32, EDIFICIO B, INTERNO 4, PIANO S1**

---

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

Si veda documentazione relativa alle parti condominiali allegata.

Le spese condominiali annue ammontano, come da dichiarazione degli occupanti, circa ad € 734,00

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

i beni formeranno un unico lotto in quanto non è possibile accedere in modo indipendente al garage ed al posto macchina.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1-T-1

Trattasi di appartamento su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il Cancellone carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. All'interno della corte vi è una zona recintata con un cancello pedonale che immette in un piccolo giardino posto di fronte alla abitazione. Sempre nella corte, una rampa carrabile conduce all'ingresso al locale garage (sub 95). Sempre all'interno della corte è situato il posto auto (sub 9) Dal portico cui si arriva dal detto giardino, si entra nel piano terra della abitazione (sub 93) composto da soggiorno, cucina, camera e bagno. Qui un corpo scala conduce ai piani seminterrato e primo. Il primo piano è composto da un piccolo disimpegno, una camera, un bagno ed un balcone. Al piano seminterrato si trovano gli ambienti a destinazione garage. La zona destinata a garage è suddivisa in due ambienti. La scala interna posta nel soggiorno dell'appartamento immette in un primo ambiente che comunica attraverso una porta con l'ambiente cui si accede direttamente dalla rampa esterna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 93, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 327.370,00

si sono comparate le quotazioni del BIR e dell'OMI, si è quindi presa in considerazione l'andamento del Mercato Immobiliare 2023 di Genzano di Roma che attesta per i beni simili a quello in oggetto e ubicati nella zona ove è sito l'immobile, la quotazione oscilla tra i 1.850,00 €/mq ed i 2.200,00 €/mq. Considerate le buone condizioni del bene, considerato che sarà necessario procedere alla regolarizzazione del bene come meglio specificato nel quesito sulla regolarità urbanistica, si è ritenuto di stimare il bene in 1.900,00 €/mq.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1

Trattasi di due ambienti a destinazione garage/autorimessa annessi ad un appartamento disposto su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il cancello carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. Nella corte, una rampa carrabile conduce all'ingresso al locale garage in oggetto (sub 95). Gli ambienti a destinazione garage si trovano nel piano seminterrato. Trattasi di due ampi ambienti: il primo cui si accede da due porte basculanti poste al termine della rampa; ed uno cui si accede da una porta, e che ha accesso anche dall'interno della abitazione. I due ambienti sono comunicanti tra loro

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 95, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 43.875,00

Il CTU ha considerato che il bene non può essere distinto fisicamente dalla abitazione, in quanto non possiede un ingresso indipendente, pertanto sarà valutato quale pertinenza.

Pertanto in virtù di quanto premesso, e delle spese da affrontare per la legittimazione del bene, il CTU ritiene di valutare il bene stimandolo 400,00 €/mq

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1

Trattasi di posto auto scoperto annesso ad un appartamento disposto su 3 livelli sito in un



edificio quadrifamiliare. L'ingresso al bene avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il cancello carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. Nella suddetta corte, carrabile si trova il posto auto in oggetto (sub 9).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 1883, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.600,00

trattandosi di posto auto scoperto, sito all'interno della corte esclusiva, si ritiene quale quotazione congrua quella di 200,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1-T-1	172,30 mq	1.900,00 €/mq	€ 327.370,00	100,00%	€ 327.370,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1	97,50 mq	450,00 €/mq	€ 43.875,00	100,00%	€ 43.875,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1	13,00 mq	200,00 €/mq	€ 2.600,00	100,00%	€ 2.600,00
Valore di stima:					€ 373.845,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come meglio specificato nella risposta al quesito sulla regolarità edilizia, sarà necessario ripristinare alcune difformità, quali la finestra non realizzata al piano terra e le porte vesistas poste all'ingresso del garage.

Queste difformità potranno essere sanate con una CILA in sanatoria, e per quanto riguarda la finestra non realizzata e la sistemazione esterna, queste sono confortate anche dal fatto che lo stato di fatto corrisponde al primo accatastamento di impianto e che quindi sono state compiute in corso d'opera.

Per quanto riguarda la tettoia come detto sarà anche qui necessario legittimare lo stato dei luoghi non con una CILA ma come risposto nel quesito sulla regolarità edilizia.

La necessità di dover legittimare il bene sarà considerata ai fini della stima.



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

Velletri, li 19/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zani Simona



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - PdC in variante (Aggiornamento al 06/07/2023)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - RGE 460-2022\_DIA del 12-12-2012\_prot-36432 (Aggiornamento al 06/07/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 460-2022\_DIA del 12-12-2012\_RelAsseverata
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 460-2022\_DIA del 12-12-2012\_Conf\_Ig\_Sanitaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 460-2022\_DIA del 12-12-2012\_Dich\_Prog\_Impianti
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 460-2022\_DIA del 12-12-2012\_Dich\_Sup\_BarriereArch
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 460-2022\_DIA del 12-12-2012\_Prospect\_Limiti\_AttEdif
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - RGE 460-2022\_AutorizzazionePaesaggistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 460-2022\_NO\_ParcoDeiCastelli2011
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - RGE 460-2022\_NO\_ParcoDeiCastelli2012
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - RGE 460-2022\_DIA del 12-12-2012\_grafici allegati\_Tav3
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 460-2022\_PdC 09-2009\_variante\_Collaudofinale
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE 460-2022\_comunicazioneFineLavori
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - RGE460-22\_storicaF3\_1883\_sub95
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - RGE460-22\_storicaF3\_1883\_sub93
- ✓ N° 1 Altri allegati - RGE460-22\_storicaF3\_1883\_sub9
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE460-22\_estratto di mappa
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE460-22\_elaborato planimetrico\_
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE460-22\_PLN\_F3\_1883\_sub9
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE460-22\_PLN\_F3\_1883\_sub93
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - RGE460-22\_PLN\_F3\_1883\_sub95
- ✓ N° 1 Foto - RGE 460-2022\_documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Google maps - RGE 460-22\_FotoGoogleMaps
- ✓ N° 10 Altri allegati - RGE 460-22\_rilievo del CTU
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - RGE 460-2022\_DIA del 12-12-2012\_grafici allegati\_Tav1
- ✓ N° 1 Altri allegati - Preliminare di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di affitto
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbal di sopralluogo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1-T-1  
Trattasi di appartamento su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il Cancellone carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. All'interno della corte vi è una zona recintata con un cancello pedonale che immette in un piccolo giardino posto di fronte alla abitazione. Sempre nella corte, una rampa carrabile conduce all'ingresso al locale garage (sub 95). Sempre all'interno della corte è situato il posto auto (sub 9) Dal portico cui si arriva dal detto giardino, si entra nel piano terra della abitazione (sub 93) composto da soggiorno, cucina, camera e bagno. Qui un corpo scala conduce ai piani seminterrato e primo. Il primo piano è composto da un piccolo disimpegno, una camera, un bagno ed un balcone. Al piano seminterrato si trovano gli ambienti a destinazione garage. La zona destinata a garage è suddivisa in due ambienti. La scala interna posta nel soggiorno dell'appartamento immette in un primo ambiente che comunica attraverso una porta con l'ambiente cui si accede direttamente dalla rampa esterna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 93, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nulla
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1  
Trattasi di due ambienti a destinazione garage/autorimessa annessi ad un appartamento disposto su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il cancello carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. Nella corte, una rampa carrabile conduce all'ingresso al locale garage in oggetto (sub 95). Gli ambienti a destinazione garage si trovano nel piano seminterrato. Trattasi di due ampi ambienti: il primo cui si accede da due porte basculanti poste al termine della rampa; ed uno cui si accede da una porta, e che ha accesso anche dall'interno della abitazione. I due ambienti sono comunicanti tra loro  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 95, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nulla
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1  
Trattasi di posto auto scoperto annesso ad un appartamento disposto su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso al bene avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il cancello carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. Nella suddetta corte, carrabile si trova il posto auto in oggetto (sub 9).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nulla



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 460/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 93, Categoria A7 - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	172,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si trova in buono stato. Fatta esazione per la camera posta al piano primo in quanto, a causa della cattiva manutenzione dell'appartamento sito al secondo piano, sono presenti evidenti episodi di muffe ed umidità (si veda documentazione fotografica allegata)		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il Cancellone carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. All'interno della corte vi è una zona recintata con un cancello pedonale che immette in un piccolo giardino posto di fronte alla abitazione. Sempre nella corte, una rampa carrabile conduce all'ingresso al locale garage (sub 95). Sempre all'interno della corte è situato il posto auto (sub 9) Dal portico cui si arriva dal detto giardino, si entra nel piano terra della abitazione (sub 93) composto da soggiorno, cucina, camera e bagno. Qui un corpo scala conduce ai piani seminterrato e primo. Il primo piano è composto da un piccolo disimpegno, una camera, un bagno ed un balcone. Al piano seminterrato si trovano gli ambienti a destinazione garage. La zona destinata a garage è suddivisa in due ambienti. La scala interna posta nel soggiorno dell'appartamento immette in un primo ambiente che comunica attraverso una porta con l'ambiente cui si accede direttamente dalla rampa esterna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 95, Categoria C6	<b>Superficie</b>	97,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli ambienti sono in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di due ambienti a destinazione garage/autorimessa annessi ad un appartamento disposto su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il cancello carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. Nella corte, una rampa carrabile conduce all'ingresso al locale garage in oggetto (sub 95). Gli ambienti a destinazione garage si trovano nel piano seminterrato. Trattasi di due ampi ambienti: il primo cui si accede da due porte basculanti poste al termine della rampa; ed uno cui si accede da una porta, e che ha accesso anche dall'interno della abitazione. I due ambienti sono comunicanti tra loro		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		



<b>Bene N° 3 - Posto auto</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genzano di Roma (RM) - Via Achille Grandi n.32, edificio B, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1883, Sub. 9, Categoria C6	<b>Superficie</b>	13,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	nulla		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di posto auto scoperto annesso ad un appartamento disposto su 3 livelli sito in un edificio quadrifamiliare. L'ingresso al bene avviene dal civico 32 di via Achille Grandi che immette in una viale dove si trovano gli ingressi a più unità immobiliari. Entrando nel viale, un breve tratto posto sulla sinistra conduce in un piccolo piazzale dove si trova, tra gli altri, il cancello carrabile di ingresso al bene che immette nella corte annessa. Nella suddetta corte, carrabile si trova il posto auto in oggetto (sub 9).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

