



---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Marcello Amati nell'Esecuzione Immobiliare **RGE 146/2025**

promossa da:

**XXXXX**

contro:

**XXXXX**



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	pag.6
<b>Premessa</b> .....	pag.6
<b>Descrizione</b> .....	pag.6
<ul style="list-style-type: none"> <li>- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra</li> <li>- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra</li> <li>- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°</li> <li>- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°</li> <li>- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°</li> <li>- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°</li> <li>- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra</li> </ul>	
<b>Lotti singoli</b> .....	pag.9
<ul style="list-style-type: none"> <li>- LOTTO N.1– Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.1; p.terra</li> <li>- LOTTO N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), p.terra</li> <li>- LOTTO N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.2 ; p.1°</li> <li>- LOTTO N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.3 ; p.2°</li> <li>- LOTTO N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.4 ; p.3°</li> <li>- LOTTO N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°</li> <li>- LOTTO N.7 – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11 (catastale), p.terra</li> </ul>	
<b>Completezza documentazione ex art.567</b> .....	pag.9
<ul style="list-style-type: none"> <li>- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra</li> <li>- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra</li> <li>- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°</li> <li>- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°</li> <li>- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°</li> <li>- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°</li> <li>- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra</li> </ul>	
<b>Titolarità</b> .....	pag.10
<ul style="list-style-type: none"> <li>- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra</li> <li>- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra</li> <li>- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°</li> <li>- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°</li> <li>- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°</li> <li>- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°</li> <li>- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra</li> </ul>	
<b>Confini</b> .....	pag.12
<ul style="list-style-type: none"> <li>- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra</li> <li>- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra</li> </ul>	



- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Consistenza.....pag.13**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Cronistoria dati catastali.....pag.15**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Dai catastali.....pag.16**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Stato conservativo.....pag.20**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Servitù, censo, livello, usi civici .....pag.22**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°



- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

### **Caratteristiche costruttive prevalenti.....pag.22**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

### **Stato di occupazione.....pag.25**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

### **Provenienze ventennali.....pag.27**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

### **Formalità pregiudizievoli.....pag.30**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

### **Normativa urbanistica.....pag.31**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°



- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Regolarità edilizio-urbanistica.....pag.33**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Vincoli od oneri condominiali.....pag.35**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Stima/ Formazione lotti.....pag.37**

- BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 ,int.1, p.terra
- BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra
- BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2, p.1°
- BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2°
- BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4, p.3°
- BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4, p.1°
- BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

**Riserve e/o particolarità da segnalare.....pag.47**

**Riepilogo bandi d'asta.....pag.48**

- LOTTO N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1, p.terra...pag.48
- LOTTO N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra.....pag.48
- LOTTO N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 , p.1° .....pag.48
- LOTTO N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3, p.2° .....pag.48
- LOTTO N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4, p.3° .....pag.49
- LOTTO N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 , p.1° ..... pag.49
- LOTTO N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11 , p.terra.....pag.49

**Elenco Allegati.....pag.50**



## INCARICO

---

Il sottoscritto ing. Marcello Amati con studio in V. Madonna Tufo 44 – 00040 Rocca di Papa- pec [m.amati@pec.ording.roma.it](mailto:m.amati@pec.ording.roma.it) , in data 09/09/2025 veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/09/2025 accettava per via telematica l'incarico.

## PREMESSA

---

L'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti cespiti :

- BENE N.1** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int. 1, p.terra
- BENE N.2** – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , p.terra
- BENE N.3** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.2 , p.1°
- BENE N.4** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.3, p.2°
- BENE N.5** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.4, p.3°
- BENE N.6** – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 , p.1°
- BENE N.7** – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11 (catastale), p.terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENI IMMOBILIARI UBICATI IN GENZANO DI ROMA ALLA VIA APPIA VECCHIA N.2 (catastale) .**

Il fabbricato di cui i **BENI NN. 1-2-3-4-5** oggetto della procedura sono porzione e nella loro totalità costituiscono l'intero, è ubicato fuori dal centro urbano di Genzano in direzione Velletri, zona S.Gennaro, e più precisamente , superato il bivio di Lanuvio, in prossimità del punto di confluenza tra la Via Appia Vecchia e la Via Appia Antica , proprio in corrispondenza di una attività di una rivendita di materiali edili (Abitare 1967) posta su strada. Il contesto è connotato da un tessuto un tempo rurale ma che ora registra la presenza di diverse edificazioni residenziali isolate ed anche di cubature con destinazione commerciale. Il fabbricato insiste su un lotto con caratteristica pianta a forma "a farfalla" . L'intero corpo di fabbrica, con struttura in cemento armato e la cui edificazione risale agli anni '70 , si sviluppa su quattro livelli fuori terra: P.T.-P.1°-P.2°-P.3° aventi destinazione "residenziale". Per l'intero fabbricato, edificato abusivamente, risulta essere stata successivamente rilasciata in data 13.09.1991 Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 39/1991 ex L.47/85.

### **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.1; p.terra (parte)**

Detta porzione immobiliare è parte di un fabbricato di maggior consistenza sito nel Comune di Genzano di Roma con accesso da uno stradello privato che si diparte dalla Via Castello di S.Gennaro n.15 (traversa di Via Appia Vecchia) e più precisamente :

- *Appartamento sito al piano terra composto da soggiorno/pranzo, disimpegno , cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo a livello, oltre a proprietà indivisa della corte comune del fabbricato.*



L'accesso all'appartamento di che trattasi avviene separatamente dai rimanenti piani del fabbricato, direttamente dal piazzale esterno asfaltato comune posto a livello con il calpestio dell'unità immobiliare.

**BENE N.2 – Garage/deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) ; p.terra (parte)**

Detta porzione immobiliare è parte di un fabbricato di maggior consistenza sito nel Comune di Genzano di Roma con accesso da uno stradello privato che si diparte dalla Via Castello di S.Gennaro n.15 (traversa di Via Appia Vecchia ) e più precisamente :

- *Garage/deposito sito al piano terra composto da unico grande vano ed intercapedine d'angolo con esso comunicante.*

L'accesso al garage/deposito di che trattasi avviene separatamente dai rimanenti piani del fabbricato, direttamente dal piazzale esterno asfaltato comune posto a livello con il calpestio dell'unità immobiliare.

**BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.2; p.primo**

Detta porzione immobiliare è parte di un fabbricato di maggior consistenza sito nel Comune di Genzano di Roma con accesso da uno stradello privato che si diparte dalla Via Castello di S.Gennaro n.15 (traversa di Via Appia Vecchia ) e più precisamente :

- *Appartamento sito al piano primo composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere , 2 bagni, terrazzo e balcone a livello e corte pertinenziale esclusiva non a livello.*

L'accesso all'appartamento di che trattasi avviene mediante scala esterna comune agli appartamenti posti ai piani superiori del fabbricato ed accessibile dal piazzale esterno asfaltato comune .

**BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.3; p.secondo**

Detta porzione immobiliare è parte di un fabbricato di maggior consistenza sito nel Comune di Genzano di Roma con accesso da uno stradello privato che si diparte dalla Via Castello di S.Gennaro n.15 (traversa di Via Appia Vecchia ) e più precisamente :

- *Appartamento sito al piano secondo composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere , 2 bagni, terrazzo e balconata angolare a livello .*

L'accesso all'appartamento di che trattasi avviene mediante scala esterna comune agli appartamenti posti ai piani superiori del fabbricato ed accessibile dal piazzale esterno asfaltato comune .

**BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.4; p.terzo e ultimo**

Detta porzione immobiliare è facente parte di un fabbricato di maggior consistenza sito nel Comune di Genzano di Roma con accesso da uno stradello privato che si diparte dalla Via Castello di S.Gennaro n.15 (traversa di Via Appia Vecchia ) e più precisamente :

- *Appartamento mansardato sito al piano terzo composto da soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere, bagno, terrazzo e balconcino a livello .*



L'accesso all'appartamento di che trattasi avviene mediante scala esterna comune agli appartamenti posti ai piani superiori del fabbricato ed accessibile dalla corte pertinenziale esterna comune .

**Separatamente dal fabbricato come sopra descritto , formano oggetto della procedura i seguenti altri n.2 Beni, diversamente ubicati:**

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.primo**

L'edificio di cui il bene in epigrafe oggetto della procedura costituisce porzione, è ubicato nel pieno centro storico di Genzano , su una piazzetta (P.za Don Fabrizi) che si apre sul Corso Italo Belardi (la "strada dell'Infiorata"). Il contesto è caratterizzato da un tessuto completamente urbanizzato costituente il nucleo centrale del paese. Il fabbricato d'interesse possiede struttura in muratura portante con i prospetti esterni intonacati e tinteggiati e si sviluppa in quattro livelli fuori terra (P.T.- P.1°- P.2°-P.3°) aventi destinazione prevalentemente "abitativa", essendo costituito da n. 8 appartamenti, ad eccezione del piano terra con destinazione commerciale. Il fabbricato già esistente al 1942 è stato edificato antecedentemente all'obbligatorietà normativa del titolo urbanistico-abilitativo. La porzione immobiliare di che trattasi, che possiede accesso dalla scala interna comune a servizio del fabbricato la cui entrata è su Piazza Don Filippo Fabrizi n. 4, si affaccia però principalmente ( n.4 vani finestra sui n.5 posseduti) su Corso Belardi e si articola come segue :

- *Appartamento sito al piano primo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cottura, camera, bagno, balconata a livello .*

#### **BENE N.7 – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11 ; p.terra**

Il fabbricato di cui il bene in epigrafe oggetto della procedura costituisce porzione, è ubicato nel centro storico di Lanuvio, nelle immediate adiacenze di Piazza Colonna che è il "cuore" del paese. Il contesto è caratterizzato da un tessuto completamente urbanizzato costituente il nucleo urbano più antico. L'intero corpo di fabbrica possiede struttura in muratura portante con i prospetti esterni intonacati e si sviluppa in n.3 piani fuori terra. L'unità immobiliare qui d'interesse avente destinazione d'uso commerciale (negoziolo/laboratorio) occupa parte del piano terra. Il fabbricato, antecedente al 1942, è stato edificato prima della obbligatorietà normativa del titolo edificatorio.

La porzione immobiliare di che trattasi , avente accesso indipendente dalla Via Sulpicio Quirinio civico 13 (catastalmente 11) , è così composto :

- *Negoziolo/laboratorio sito al piano terra costituito da unico vano e wc di servizio .*



## LOTTE SINGOLI

---

La caratterizzazione dei beni comporta la necessità di procedere alla formazione di "lotti singoli", ciascuno composto dall'unità immobiliare singolarmente censita ed individuabile. Pertanto la vendita dell'intero compendio oggetto di procedura dovrà avvenire separatamente per ciascun immobile, con LOTTE aventi, per immediatezza di attribuzione, numerazione identica ai singoli BENI come sopra identificati:

**LOTTO N.1** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.1 ; p.terra

**LOTTO N.2** – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), p.terra

**LOTTO N.3** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.2 ; p.1°

**LOTTO N.4** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.3 ; p.2°

**LOTTO N.5** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.4 ; p.3°

**LOTTO N.6** – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°

**LOTTO N.7** – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11 (catastale), p.terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N.1** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c.2, risulta completa, il tutto come in dettaglio si evince dalla "Relazione preliminare" del custode giudiziario incaricato, qui allegata (All.1) nonché dalla Relazione notarile del 17.6.2025 per notaio Tiecco versata in atti di procedura.

**BENE N.2** – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c.2, risulta completa, il tutto come in dettaglio si evince dalla "Relazione preliminare" del custode giudiziario incaricato, qui allegata (All.1) nonché dalla Relazione notarile del 17.6.2025 per notaio Tiecco versata in atti di procedura.

**BENE N.3** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c.2, risulta completa, il tutto come in dettaglio si evince dalla "Relazione preliminare" del custode giudiziario incaricato, qui allegata (All.1) nonché dalla Relazione notarile del 17.6.2025 per notaio Tiecco versata in atti di procedura.

**BENE N.4** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.3 ; p.2°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c.2, risulta completa, il tutto come in dettaglio si evince dalla "Relazione preliminare" del custode giudiziario incaricato, qui allegata (All.1) nonché dalla Relazione notarile del 17.6.2025 per notaio Tiecco versata in atti di procedura.

**BENE N.5** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4 ; p.3°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c.2, risulta completa, il tutto come in dettaglio si evince dalla "Relazione preliminare" del custode giudiziario incaricato, qui allegata (All.1) nonché dalla Relazione notarile del 17.6.2025 per notaio Tiecco versata in atti di procedura.



**BENE N.6** – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , c.2, risulta completa, il tutto come in dettaglio si evince dalla "Relazione preliminare" del custode giudiziario incaricato , qui allegata (All.1) nonché dalla Relazione notarile del 17.6.2025 per notaio Tiecco versata in atti di procedura.

**BENE N.7** – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , c.2, risulta completa, il tutto come in dettaglio si evince dalla "Relazione preliminare" del custode giudiziario incaricato , qui allegata (All.1) nonché dalla Relazione notarile del 17.6.2025 per notaio Tiecco versata in atti di procedura.

## TITOLARITA'

**BENE N.1** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra

L'immobile oggetto della procedura appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXX (proprietà 1/1)

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

- XXXXXXX (proprietà 1/1)

L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXX per la quota di 1/1 , in forza dei seguenti titoli (All.2):

1. Atto di donazione per notaio Palmieri Paolo Rep.132749 racc.12378 del 28.2.2007 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma2 il 23.3.2007 al n. 23917 formalità 11682 con il quale l'esecutato riceveva dalla di lui genitrice [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto, che ha sua volta aveva acquistato la proprietà del terreno oggetto di edificazione con atto di acquisto per notaio Rossetti Antonio Rep.27746 del 22.12.1972 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 in data 25.1.1973 formalità n.5680;

**BENE N.2** – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra

L'immobile oggetto della procedura appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXX (proprietà 1/1)

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

- XXXXXXX (proprietà 1/1)

L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXX per la quota di 1/1 , in forza dei seguenti titoli (All.2):

1. Atto di donazione per notaio Palmieri Paolo Rep.132749 racc.12378 del 28.2.2007 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma2 il 23.3.2007 ai nn. 23917 /11682 con il quale l'esecutato riceveva dalla di lui genitrice [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto che ha sua volta aveva acquistato la proprietà del terreno oggetto di edificazione con atto di acquisto per notaio Rossetti Antonio Rep.27746 del 22.12.1972 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 in data 25.1.1973 formalità n.5680;



**BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**

L'immobile oggetto della procedura appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXXX (proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXX (proprietà 1/1)

L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXX per la quota di 1/1 , in forza dei seguenti titoli (All.2):

1. Atto di donazione per notaio Palmieri Paolo Rep.132749 racc.12378 del 28.2.2007 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma2 il 23.3.2007 ai nn. 23917 /11682 con il quale l'esecutato riceveva dalla di lui genitrice [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto che ha sua volta aveva acquistato la proprietà del terreno oggetto di edificazione con atto di acquisto per notaio Rossetti Antonio Rep.27746 del 22.12.1972 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 in data 25.1.1973 formalità n.5680;

**BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

L'immobile oggetto della procedura appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXXX (proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXX (proprietà 1/1)

L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXX per la quota di 1/1 , in forza dei seguenti titoli (All.2) :

1. Atto di donazione per notaio Palmieri Paolo Rep.132749 racc.12378 del 28.2.2007 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma2 il 23.3.2007 ai nn. 23917 /11682 con il quale l'esecutato riceveva dalla di lui genitrice [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto che ha sua volta aveva acquistato la proprietà del terreno oggetto di edificazione con atto di acquisto per notaio Rossetti Antonio Rep.27746 del 22.12.1972 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 in data 25.1.1973 formalità n.5680;

**BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

L'immobile oggetto della procedura appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXXX (proprietà 1/1)

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

- XXXXXXXX (proprietà 1/1)

L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXX per la quota di 1/1 , in forza dei seguenti titoli (All.2):

1. Atto di donazione per notaio Palmieri Paolo Rep.132749 racc.12378 del 28.2.2007 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma2 il 23.3.2007 ai nn. 23917 /11682 con il quale l'esecutato riceveva dalla di lui genitrice [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto che ha sua volta aveva acquistato la proprietà del terreno oggetto di edificazione con atto di



acquisto per notaio Rossetti Antonio Rep.27746 del 22.12.1972 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma 2 in data 25.1.1973 formalità n.5680;

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

L'immobile oggetto della procedura appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXX (proprietà 1/2)
- XXXXXX (proprietà 1/ 2)

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

- **XXXXXX (proprietà 1/ 2)**

L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXXX per la quota di 1/2 , in forza dei seguenti titoli (All.3) :

1. Atto di compravendita per notaio Palmieri Paolo rep.n.136480 racc.14031 del 15.6.2009 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma2 il 01.7.2009 ai nn. 41385/ 21449 con il quale l'esecutato acquistava da ██████████ la proprietà di 1/ 2 dell'immobile in oggetto, unitamente alla sig.ra XXXXXXXXXX che acquistava il restante 1/ 2 .

#### **BENE N.7 – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

L'immobile oggetto della procedura appartiene ai seguenti soggetti:

- XXXXXXXXX (proprietà 1/2)
- XXXXXXXXX (proprietà 1/ 2)

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

- **XXXXXXXXXX (proprietà 1/ 2)**

L'immobile risulta di proprietà di XXXXXXXXX per la quota di 1/2 , in forza dei seguenti titoli (All.4):

1. Atto di compravendita per notaio Tavassi Giorgio rep.n.120581 racc.24198 del 6.6.2007 trascritto presso la Conservatoria RR.II. Roma2 il 7.6.2007 ai nn. 46273/ 22602 con il quale l'esecutato acquistava da ██████████ la proprietà di 1/ 2 dell'immobile in oggetto, unitamente alla sig.ra XXXXXXXXX che acquistava il restante 1/ 2 .

## **CONFINI**

#### **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

Appartamento confinante con proprietà ██████████, intercapedine, spazio di manovra, salvo altri;

#### **BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

Garage/deposito confinante con proprietà ██████████ o suoi aventi causa, intercapedine, spazio di manovra, salvo altri;

#### **BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**



Appartamento confinante con vano scala, proprietà ██████ o suoi aventi causa, distacchi condominiali, salvo altri;

**BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

Appartamento confinante con vano scale, proprietà ██████ o suoi aventi causa, corte comune condominiale, salvo altri;

**BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

Appartamento confinante con vano scala, distacchi condominiali, salvo altri;

**BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

Appartamento confinante con vano scala, proprietà ██████ o suoi aventi causa, piazza Don Fabrizi, salvo altri;

**BENE N.7 – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

Negozio/laboratorio confinante con Via Quirinio, Via Capocroce, proprietà ██████ o suoi aventi causa, salvo altri.

## CONSISTENZA

Per i computi della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto indicato nell'Allegato "C" del DPR 138/98 e alla norma UNI 10750/2005 <sup>1</sup>

**BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

Destinazione	sup.netta	sup.lorda	coefficiente	sup.convenzionale	altezza	piano
Abitazione	89,78	99,40	1	99,40	3,00 m	terra
Terrazzo	.....	46,90	0,25	11,72	.....	terra

Totale superf. convenzionale mq. 111,12  
 Incidenza condominiale 0,00%

**Superf. convenzionale compless.mq. 111,12**

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/1)

Si evidenzia che per quanto riguarda la corte comune del fabbricato individuata separatamente al Catasto Fabbricato come p.lla 501 come BCNC (bene comune non censibile) essa è da intendersi di proprietà comune indivisa in parti uguali tra tutti i beni costituenti il fabbricato.

**BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

Destinazione	sup.netta	sup.lorda	coefficiente	sup.convenzionale	altezza	piano
Garage/deposito	68,13	78,36	1*	78,36	3,00 m	terra

**\*Nota : si espone coeff. pari ad 1 poiché il valore unitario individuato da applicare sarà proprio quello relativo a dest.uso garage**

Totale superf. convenzionale mq 78,36

<sup>1</sup> I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto sino ad uno spessore massimo di 25 cm.



Incidenza condominiale 0,00%

**Superf. convenzionale compless.mq. 78,36**

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/ 1)

Si evidenzia che per quanto riguarda la corte comune del fabbricato individuata separatamente al Catasto Fabbricato come p.lla 501 come BCNC (bene comune non censibile) essa è da intendersi di proprietà comune indivisa in parti uguali tra tutti i beni costituenti il fabbricato.

### BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°

Destinazione	sup.netta	sup.lorda	coefficiente	sup.convenzionale	altezza	piano
Abitazione	120,40	139,84	1	139,84	3,00 m	1°
Balcone	.....	19,60	0,25	4,91	.....	1°
Giardino	.....	214,72	0,02	4,29	.....	1°
Totale superf. convenzionale mq.				149,04		
Incidenza condominiale				0,00%		

**Superf. convenzionale compless.mq. 149,04**

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/ 1)

Si evidenzia che per quanto riguarda la corte comune del fabbricato individuata separatamente al Catasto Fabbricato come p.lla 501 come BCNC (bene comune non censibile) essa è da intendersi di proprietà comune indivisa in parti uguali tra tutti i beni costituenti il fabbricato. Si evidenzia ulteriormente che nella planimetria catastale, una parte dello spazio esterno comune antistante ed a livello con l'unità in argomento, risulta separato (muro) ed attribuito in via esclusiva all'appartamento. Tale separazione non è contemplata nel grafico assentito con la Concessione in sanatoria e non è stata di fatto rilevata nel sopralluogo effettuato, restando tutto lo spazio esterno a livello nell'uso comune (tale spazio consente tra l'altro l'accesso alla scala esterna di collegamento ai piani superiori).

### BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°

Destinazione	sup.netta	sup.lorda	coefficiente	sup.convenzionale	altezza	piano
Abitazione	110,30	127,26	1	127,26	3,00 m	2°
Terrazzo	.....	17,64	0,25	4,41	.....	2°
Balcone	.....	36,40	0,25	9,10	.....	2°
Totale superf. convenzionale mq.				140,77		
Incidenza condominiale				0,00%		

**Superf. convenzionale compless.mq. 140,77**

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/ 1)

Si evidenzia che per quanto riguarda la corte comune del fabbricato individuata separatamente al Catasto Fabbricato come p.lla 501 come BCNC (bene comune non censibile) essa è da intendersi di proprietà comune indivisa in parti uguali tra tutti i beni costituenti il fabbricato.

### BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°

Destinazione	sup.netta	sup.lorda	coefficiente	sup.convenzionale	altezza	piano
Abitazione	54,49	66,85	1	66,85	2,35 m	3°
Terrazzo	.....	21,20	0,25	5,30	.....	3°
Balconcino	.....	1,25	0,25	0,31	.....	3°
Totale superf. Convenzionale mq.				72,46		
Incidenza condominiale				0,00%		

**Superf. convenzionale compless.mq. 72,46**



Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/ 1)

Si evidenzia che per quanto riguarda la corte comune del fabbricato individuata separatamente al Catasto Fabbricato come p.lla 501 come BCNC (bene comune non censibile) essa è da intendersi di proprietà comune indivisa in parti uguali tra tutti i beni costituenti il fabbricato.

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

Destinazione	sup.netta	sup.lorda	coefficiente	sup.convenzionale	altezza	piano
Abitazione	38,70	49,90	1	49,90	3,00	primo
Balcone	.....	5,04	0,25	1,26	.....	primo
Totale superf. Convenzionale mq.				51,16		
Incidenza condominiale				0,00%		
<b>Superf. convenzionale compless.mq</b>				<b>51,16</b>		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/ 2)

#### **BENE N.7 – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

Destinazione	sup.netta	sup.lorda	coefficiente	sup.convenzionale	altezza	piano
Negozio/labor.	17,50	22,47	1	22,47	3,00	terra
Totale superf. convenzionale mq.				22,47		
Incidenza condominiale				0,00%		
<b>Superf. convenzionale compless.mq.</b>				<b>22,47</b>		

Il bene non è divisibile in natura e viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/ 2)

## CRONISTORIA DEI DATI CATASTALI

#### **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile oggetto di vendita, come da visura storica catastale allegata (All.7) . Non risulta, pertanto, necessario rappresentare la storia catastale dell'immobile pignorato.

#### **BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile oggetto di vendita, come da visura storica catastale allegata (All.7). Non risulta, pertanto, necessario rappresentare la storia catastale dell'immobile pignorato.

#### **BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**



I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile oggetto di vendita, come da visura storica catastale allegata (All.7). Non risulta, pertanto, necessario rappresentare la storia catastale dell'immobile pignorato.

#### **BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile oggetto di vendita, come da visura storica catastale allegata (All.7). Non risulta, pertanto, necessario rappresentare la storia catastale dell'immobile pignorato.

#### **BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile oggetto di vendita, come da visura storica catastale allegata (All.7). Non risulta, pertanto, necessario rappresentare la storia catastale dell'immobile pignorato.

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile oggetto di vendita, come da visura storica catastale allegata (All.7). Non risulta, pertanto, necessario rappresentare la storia catastale dell'immobile pignorato.

#### **BENE N.7 – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

I dati catastali contenuti nel pignoramento corrispondono a quelli attuali ed identificano l'immobile oggetto di vendita, come da visura storica catastale allegata (All.7). Non risulta, pertanto, necessario rappresentare la storia catastale dell'immobile pignorato.

## DATI CATASTALI

#### **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita	Piano	Graff.
13	406	503			A/2	2	5 vani	123 mq	632,66	T	/

L'immobile risulta correttamente accatastato. Se ne allega visura storica e planimetria catastale (All.9) La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del Catasto.

#### **Corrispondenza catastale**

Il confronto tra l'attuale planimetria catastale, in atti al catasto dal 25.09.2006 e lo stato dei luoghi, ha evidenziato la seguente difformità: demolizione/realizzazione di tramezzature che hanno modificato il distributivo interno rispetto a quanto assentito col titolo edilizio ed alla planimetria accatastata. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna del fabbricato, comune ed indivisa tra tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, censita separatamente in catasto fabbricati come p.lla 501 (bene comune non censibile) occorre rilevare che la stessa (a meno di una imprecisione già indicata e riferita alla porzione antistante



l'unità ubicata al piano primo individuata col sub 504) è rispondente per forma e dimensione con l'"Elaborato planimetrico catastale" 1:500 dell'intera particella 406 (All.10.)

## BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF) Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita Piano	Graff.
13	406	502		C/6		5	83mq	88 mq	360,07	T /

L'immobile risulta correttamente accatastato. Se ne allega visura storica e planimetria catastale (All.9) La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del Catasto.

### **Corrispondenza catastale**

Il confronto tra l'attuale planimetria catastale, in atti al catasto dal 25.9.2006, nonché di quanto assentito col titolo edilizio e lo stato dei luoghi, ha evidenziato la seguente leggera difformità: assenza della porta interna di comunicazione con l'adiacente "intercapedine" (rectius: volume "ex centrale termica") che possiede il suo accesso indipendente dall'esterno ed è spazio comune. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna del fabbricato, comune ed indivisa tra tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, censita separatamente in catasto fabbricati come p.lla 501 (bene comune non censibile) occorre rilevare che la stessa (a meno di una imprecisione già indicata e riferita alla porzione antistante l'unità ubicata al piano primo individuata col sub 504) è rispondente per forma e dimensione con l'"Elaborato planimetrico catastale" 1:500 dell'intera particella 406 (All.10.)

## BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF) Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita Piano	Graff.
13	406	504		A/2		1	6 vani	160 mq	650,74	1 /

L'immobile risulta correttamente accatastato. Se ne allega visura storica e planimetria catastale (All.9) La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del Catasto.

### **Corrispondenza catastale**

Il confronto tra l'attuale planimetria catastale, in atti al catasto dal 25.9.2006, nonché di quanto assentito col titolo edilizio e lo stato dei luoghi, ha evidenziato la seguente difformità: realizzazione di un divisorio leggero con doppia lastra in cartogesso nel vano soggiorno/pranzo. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna del fabbricato, comune ed indivisa tra tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, censita separatamente in catasto fabbricati come p.lla 501 (bene comune non censibile) occorre rilevare che la stessa (a meno di una imprecisione già indicata e riferita alla porzione antistante l'unità ubicata al piano primo individuata col sub 504) è rispondente per forma e dimensione con l'"Elaborato planimetrico catastale" 1:500 dell'intera particella 406 (All.10) .



**BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita Piano	Graff.
13	406	505		A/2	1	6,5 vani	141 mq	704,96	2	/

L'immobile risulta correttamente accatastato. Se ne allega visura storica e planimetria catastale (All.9) La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del Catasto.

**Corrispondenza catastale**

Il confronto tra l'attuale planimetria catastale, in atti al catasto dal 25.9.2006 , nonché di quanto assentito col titolo edilizio e lo stato dei luoghi, non ha evidenziato difformità.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna del fabbricato, comune ed indivisa tra tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, censita separatamente in catasto fabbricati come p.lla 501 (bene comune non censibile) occorre rilevare che la stessa (a meno di una imprecisione già indicata e riferita alla porzione antistante l'unità ubicata al piano primo individuata col sub 504) è rispondente per forma e dimensione con l'“Elaborato planimetrico catastale” 1:500 dell'intera particella 406 (All.10).

**BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita Piano	Graff.
13	406	506		A/2	2	5 vani	84 mq	632,66	3	/

L'immobile risulta correttamente accatastato. Se ne allega visura storica e planimetria catastale (All.9) La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del Catasto.

**Corrispondenza catastale**

Il confronto tra l'attuale planimetria catastale, in atti al catasto dal 25.9.2006, nonché di quanto assentito col titolo edilizio e lo stato dei luoghi, ha evidenziato le seguenti difformità: realizzazione di un trancantone in cartongesso nell'angolo del vano soggiorno tra prospetto principale e lato terrazzino ; realizzazione di un camino con camera di combustione sporgente sul terrazzino; chiusura volumetrica della porzione di terrazzino in adiacenza al muro perimetrale dell'appartamento mediante divisorio leggero e copertura in legno . Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo “Regolarità edilizia”.

Per quanto riguarda la corrispondenza tra l'area esterna del fabbricato, comune ed indivisa tra tutte le unità immobiliari che lo costituiscono, censita separatamente in catasto fabbricati come p.lla 501 (bene comune non censibile) occorre rilevare che la stessa (a meno di una imprecisione già indicata e riferita alla porzione antistante l'unità ubicata al piano primo individuata col sub 504) è rispondente per forma e dimensione con l'“Elaborato planimetrico catastale” 1:500 dell'intera particella 406 (All.10).

**BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF)						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita Piano	Graff.
11	504	507		A/4	2	3 vani	57 mq	154,94	1°	/

L'immobile risulta correttamente accatastato. Se ne allega visura storica e planimetria catastale (All.9)



La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del Catasto.

### **Corrispondenza catastale**

Il confronto tra l'attuale planimetria catastale in atti al catasto dal 4.5.2010 , nonché di quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi ha evidenziato la seguente difformità: foderatura interna di uno dei vani finestra della camera da letto affacciante su corso Belardi. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

## **BENE N.7 – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

Dati identificativi				Catasto fabbricati (CF) Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Sup.catastale	Rendita Piano	Graff.
8	431	501			C/3	3	16mq	23 mq	636,27 T	/

L'immobile risulta correttamente accatastato. Se ne allega visura storica e planimetria catastale (All.9) La descrizione del bene pignorato, riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione identifica ed è conforme alla descrizione attuale del bene, così come censito nella banca dati del Catasto.

### **Corrispondenza catastale**

Il confronto tra l'attuale planimetria catastale in atti al catasto dal 10.1.2008 , nonché di quanto assentito con l'ultimo titolo edilizio e lo stato dei luoghi non ha evidenziato difformità di sorta .

\*\*\*\*\*

Per quegli immobili tra tutti quelli sopra indicati nei quali sono state rilevate nello stato di fatto delle difformità rispetto alla pianta catastale, tutte regolarizzabili, lo scrivente ha ritenuto di non procedere al momento a formalizzare ai competenti Uffici variazioni di sorta lasciando all'eventuale aggiudicatario del bene provvedere agli adempimenti che riterrà necessari.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **Premessa**

Come premessa generale relativa al fabbricato costituito dai BENI nn. 1-2-3-4-5 occorre precisare che le sue parti comuni si presentano in pessimo stato di manutenzione e bisognose di lavori urgenti di manutenzione straordinaria. Oltre alle finiture dei prospetti esterni (parte in cortina di grés/laterizio, parte intonacati) ed in particolare marcapiani, frontalini e sottobalconi, il sopralluogo ha evidenziato deterioramenti di elementi strutturali (travi /pilastri) del telaio in cemento armato che in alcune parti (si rimanda in proposito alla documentazione fotografica All.5) mostra consistenti perdite del copriferro con la messa a nudo e l'ossidazione di staffe e filanti di armatura in acciaio. Anche le superfici esterne di aree pavimentate comuni ed in particolare quella a livello del piano primo soprastante il locale garage, di passaggio per accedere alla scala di collegamento tra i piani superiori, richiedono interventi urgenti per la perdita di funzionalità dei manti impermeabili che lasciano infiltrare l'acqua piovana ai volumi sottostanti . Per tener conto del costo relativo ai futuri lavori straordinari , si è ritenuto opportuno attribuire un deprezzamento forfettario del 10% ai valori determinati per ciascuna delle unità immobiliari costituenti il fabbricato (a loro volta proporzionali alla diversa consistenza posseduta) portandone in detrazione il relativo importo.

## **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**



L'unità immobiliare, con finiture che in parte si presentano di più recente fattura rispetto all'epoca di realizzazione del fabbricato, si trova internamente in buono stato di manutenzione ad eccezione del terrazzo esterno di proprietà esclusiva che mostra diversi punti il distacco delle piastrelle di pavimentazione e financo la crescita di vegetazione nelle parti mancanti e/o nelle giunzioni. I serramenti sono in legno douglas lavorati all'inglese con vetro singolo e persiane esterne, con carenze manutentive; le porte interne in legno tamburato; i pavimenti sono in listelli di grés posati a spina (ceramici i pavimenti del bagno ed i rivestimenti di bagno /cucina); le pareti intonacate e tinteggiate (i soffitti rivestiti con perlinato in legno); gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento servito da caldaia murale autonoma dichiarata funzionante dall'inquilino ed alimentata con bombola gas (in assenza di metano di rete o di bombolone GPL) . Si rimanda in proposito alla documentazione fotografica allegata (All.5).

#### **BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

L'unità immobiliare, con finiture /impianti coevi con l'epoca di realizzazione del fabbricato e pur considerata la sua destinazione d'uso, si trova in pessimo stato di manutenzione per la diffusa presenza di umidità , con travi e pilastri e cemento armato aventi armature in acciaio diffusamente scoperte per la perdita del copriferro nonché con le pignatte in laterizio costituenti il solaio a soffitto interessate in più punti da "sfornellamento" (caduta del fondello dell'elemento) presumibilmente per le protratte infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal terrazzo comune soprastante. Si rimanda in proposito alla documentazione fotografica allegata (All.5).

#### **BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**

L'unità immobiliare, con finiture /impianti coevi con l'epoca di realizzazione del fabbricato , si trova in discreto stato di manutenzione, ad eccezione della balconata ed al camminamento pavimentato esterni perimetrali nonché di una localizzata infiltrazione d'acqua (ancora in essere?) all'angolo alto della cucina (a sx della finestra). I serramenti sono in legno douglas con vetro singolo e persiane esterne, con carenze manutentive; le porte interne in legno tamburato; i pavimenti interni dei vari ambienti sono con piastrelle ceramiche di diverso formato (così come pavimenti/rivestimenti dei servizi igienici); le pareti/soffitti intonacati e tinteggiati; gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento servito da caldaia murale autonoma dichiarata funzionante dall'inquilino ed alimentata con bombola gas (in assenza di metano di rete o di bombolone GPL). Viene anche rilevata la presenza di impianto di condizionamento caldo/freddo (unità split interna e motore esterno) alimentato ad energia elettrica. Si rimanda in proposito alla documentazione fotografica allegata (All.5).

#### **BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

L'unità immobiliare risulta con il soffitto in parte spiovente nei vani affaccianti sui prospetti e con finiture /impianti coevi con l'epoca di realizzazione del fabbricato. Si trova internamente in discreto stato di manutenzione ed eccezione della balconata e del terrazzino esterno ad uso esclusivo, che mostrano diversi punti fessurazioni murarie con umidità diffuse e ammaloramenti/cadute d'intonaco nonché distacchi di piastrelle di pavimentazione. I serramenti sono in legno douglas all'inglese con vetro singolo e persiane esterne, con carenze manutentive; le porte interne in legno tamburato; i pavimenti interni sono con piastrelle di diverso formato così come i rivestimenti dei bagni/cucina ; le pareti/soffitti intonacati e tinteggiati; gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento servito da caldaia murale autonoma dichiarata funzionante dall'inquilino ed alimentata



con bombole a gas (in assenza di metano di rete o di bombolone GPL). Si rimanda in proposito alla documentazione fotografica allegata (All.5).

#### **BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

L'immobile risulta mansardato con altezza massima al colmo di circa m.2,35 ed altezza minima di circa m.1,80. Internamente si presenta con finiture /impianti coevi con l'epoca di realizzazione del fabbricato ed in scadente stato di manutenzione, in particolare il terrazzino esterno. I serramenti sono in legno douglas con vetro singolo e persiane esterne, con carenze manutentive; le porte interne in legno tamburato; i pavimenti interni dei vari ambienti sono con piastrelle ceramiche di diverso formato (così come pavimenti/rivestimenti dei servizi igienici); le pareti/soffitti intonacati e tinteggiati; gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia (il quadro elettrico si presentava all'atto del sopralluogo con "frutti" mancanti e conduttori a vista); l'imp. riscaldamento, per quanto dichiarato dall'inquilino, è assicurato da un camino che è stato trasformato artigianalmente in "termocamino" ad acqua. Si rimanda in proposito alla documentazione fotografica allegata (All.5).

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

L'immobile risulta internamente con soffitto il legno a cassettoni nei vani principali e controsoffittato nel corridoio/bagno ed altezza d'interpiano di circa m. 3,00. Si trova in eccellente stato di manutenzione essendo stato all'evidenza oggetto di lavori interni di rifacimento finiture ed impianti in tempi recenti. I serramenti sono in legno laccato con profilo a tenuta termica/vetrocamera e persiane esterne in alluminio; le porte interne in legno laccato; i pavimenti sono in parquet a listoni (ceramici i pavimenti/rivestimenti di bagno /cottura); le pareti intonacate; gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento/a.c.s. servito da caldaia murale autonoma alimentata a metano di rete; dotato di allaccio alla pubblica fognatura. Si rimanda in proposito alla documentazione fotografica allegata (All.5).

#### **BENE N.7 – Negozio/laboratorio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p. terra**

L'immobile risulta internamente con soffitto piano intonacato e tinteggiato con altezza d'interpiano di circa m. 3,00. Si trova in buono stato di manutenzione essendo stato all'evidenza oggetto di lavori interni di rifacimento finiture ed impianti in tempi recenti. I serramenti porta/finestra di accesso e finestra sono con telaio in ferro e lastra di vetro pesante antisfondamento; le pareti intonacate; gli impianti elettrico ed idrico sottotraccia; non risulta presente di impianto di riscaldamento; dotato di allaccio alla pubblica fognatura. Si rimanda in proposito alla documentazione fotografica allegata (All.5).



## SERVITU', CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Per nessuno dei beni oggetto della procedura risultano gravami di servitù, censi, livelli od usi civici. Si segnala, con riferimento al fabbricato in Genzano Via Appia Vecchia n.2 composto dai Beni nn.1-2-3-4-5 ed in particolare allo stradello privato di accesso, che detto stradello insiste non solo sulla p.la 406 oggetto della procedura, ma in parte su particella estranea al pignoramento, intestata ad altri soggetti. Le indagini effettuate per acclarare una formale esistenza di servitù di passaggio hanno consentito di individuare (Atto compravendita per notaio Antonio Rossetti rep 22746 del 22.12.1972, con il quale la sig.ra ██████████ dante causa degli attuali esecutati ha a suo tempo acquistato il fondo su cui è stato costruito il fabbricato oggetto di procedura) che esiste una formale servitù di passaggio a favore della particella oggetto di procedura (406) atta a garantire l'accesso dalla strada pubblica (Via Castello di S.Gennaro) al fondo su cui insiste il fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

Il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione presenta le caratteristiche esterne e strutturali seguenti:

- Struttura con telaio in cemento armato;
- Copertura a tetto con falda rivestita con tegole in laterizio;
- Pareti esterne rivestite in cortina di laterizio

Per quanto è stato possibile accertare i solai sono del tipo tradizionale , gettati in opera, con travetti di nervatura ed alleggerimento in “pignatte” di laterizio.

L'unità immobiliare presenta inoltre le caratteristiche interne seguenti :

- Tramezzi con intonaci di tipo tradizionale , con pareti tinteggiate e soffitti rivestiti in doghettato;
- Pavimento in listelli di grés posati a spina nei vari ambienti e in piastrelle di ceramica nel bagno ;
- Rivestimenti servizi in piastrelle di ceramica ;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Infissi esterni in legno douglas lavorati all'inglese e vetro singolo, con persiane esterne oscuranti
- Impianto elettrico con schemature di linea sottotraccia e quadro elettrico dotato di interruttori di comando e controllo (non conforme alla attuale normativa vigente)
- Impianto idrico con schemature di linea sottotraccia
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma (quest'ultima di impossibile verifica funzionale e di conformità normativa)

Lo scrivente è stato impossibilitato a verificare il funzionamento degli impianti presenti e conseguentemente non può esprimersi in proposito. Non risulta disponibile alcuna certificazione di conformità. L'eventuale acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art.1488 c.c. assume l'alea delle mancate risposdenze/funzionalità degli impianti stessi.



**BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

Il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione presenta le caratteristiche esterne e strutturali seguenti:

- Struttura con telaio in cemento armato;
- Copertura a tetto con falda rivestita con tegole in laterizio;
- Pareti esterne rivestite in cortina di laterizio

Per quanto è stato possibile accertare i solai sono del tipo tradizionale, gettati in opera, con travetti di nervatura ed alleggerimento in “pignatte” di laterizio.

L'unità immobiliare presenta inoltre le caratteristiche interne seguenti :

- Soffitti con pignatte e travetti a vista e pareti con lecablock a vista;
- Pavimento in piastrelle di grés rosso;
- Serramento esterno di accesso costituito da basculante in lamiera di ferro zincata;

Lo scrivente è stato impossibilitato a verificare il funzionamento dell'impianto elettrico/punti luce presenti e conseguentemente non può esprimersi in proposito. Non risulta disponibile alcuna certificazione di conformità. L'eventuale acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art.1488 c.c. assume l'alea delle mancate risposdenze/funzionalità degli impianti stessi.

**BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**

Il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione presenta le caratteristiche esterne e strutturali seguenti:

- Struttura con telaio in cemento armato;
- Copertura a tetto con falda rivestita con tegole in laterizio;
- Pareti esterne rivestite in cortina di laterizio

Per quanto è stato possibile accertare i solai sono del tipo tradizionale , gettati in opera, con travetti di nervatura ed alleggerimento in “pignatte” di laterizio.

L'unità immobiliare presenta inoltre le caratteristiche interne seguenti:

- Tramezzi con intonaci di tipo tradizionale tinteggiati e soffitti rivestiti con doghettato;
- Pavimento in listelli di grés posati a spina (ceramico nel bagno);
- Rivestimenti servizi in piastrelle di ceramica vario formato;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Infissi esterni in legno douglas e vetro singolo, con persiane esterne oscuranti;
- Impianto elettrico con schemature di linea sottotraccia e quadro elettrico dotato di interruttori di comando e controllo (non conforme alla attuale normativa vigente)
- Impianto idrico con schemature di linea sottotraccia
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma (quest'ultima di impossibile verifica funzionale e di conformità normativa)

Lo scrivente è stato impossibilitato a verificare il funzionamento degli impianti presenti e conseguentemente non può esprimersi in proposito. Non risulta disponibile alcuna certificazione di conformità. L'eventuale acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art.1488 c.c. assume l'alea delle mancate risposdenze/funzionalità degli impianti stessi.

**BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

Il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione presenta le caratteristiche esterne e strutturali seguenti:

- Struttura con telaio in cemento armato;
- Copertura a tetto con falda rivestita con tegole in laterizio;
- Pareti esterne rivestite in cortina di laterizio



Per quanto è stato possibile accertare i solai sono del tipo tradizionale , gettati in opera, con travetti di nervatura ed alleggerimento in “pignatte” di laterizio.

L'unità immobiliare presenta inoltre le caratteristiche interne seguenti :

- Tramezzi con intonaci di tipo tradizionale , con soffitti e pareti tinteggiate;
- Pavimento in piastrelle di ceramica di vario formato;
- Rivestimenti servizi in piastrelle di ceramica di vario formato;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Infissi esterni in legno douglas e vetro singolo, con persiane esterne oscuranti;
- Impianto elettrico con schemature di linea sottotraccia e quadro elettrico dotato di interruttori di comando e controllo (non conforme alla attuale normativa vigente)
- Impianto idrico con schemature di linea sottotraccia
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma (quest'ultima di impossibile verifica funzionale e di conformità normativa)

Lo scrivente è stato impossibilitato a verificare il funzionamento degli impianti presenti e conseguentemente non può esprimersi in proposito. Non risulta disponibile alcuna certificazione di conformità. L'eventuale acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art.1488 c.c. assume l'alea delle mancate risposdenze/funzionalità degli impianti stessi.

#### **BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.4; p.3°**

Il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione presenta le caratteristiche esterne e strutturali seguenti:

- Struttura con telaio in cemento armato;
- Copertura a tetto con falda rivestita con tegole in laterizio;
- Pareti esterne rivestite in cortina di laterizio

Per quanto è stato possibile accertare i solai sono del tipo tradizionale, gettati in opera, con travetti di nervatura ed alleggerimento in “pignatte” di laterizio.

L'unità immobiliare presenta inoltre le caratteristiche interne seguenti:

- Tramezzi con intonaci di tipo tradizionale , con soffitti e pareti tinteggiate;
- Pavimento in piastrelle di ceramica di vario formato;
- Rivestimenti servizi in piastrelle di ceramica di vario formato;
- Infissi interni in legno tamburato;
- Infissi esterni in legno douglas e vetro singolo, con persiane esterne oscuranti;
- Impianto elettrico con schemature di linea sottotraccia e quadro elettrico dotato di interruttori di comando e controllo (non conforme alla attuale normativa vigente)
- Impianto idrico con schemature di linea sottotraccia
- Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma (quest'ultima di impossibile verifica funzionale e di conformità normativa)

Lo scrivente è stato impossibilitato a verificare il funzionamento degli impianti presenti e conseguentemente non può esprimersi in proposito. Non risulta disponibile alcuna certificazione di conformità. L'eventuale acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art.1488 c.c. assume l'alea delle mancate risposdenze/funzionalità degli impianti stessi.

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

Il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione presenta le caratteristiche esterne e strutturali seguenti:

- Struttura d'epoca in muratura portante;
- Copertura a tetto con falda rivestita con tegole in laterizio;



- Pareti esterne intonacate e tinteggiate

Non è stato possibile accertare la tipologia dei solai che all'intradosso, internamente all'appartamento, presentano soffitto in legno a cassettoni (vani principali) e controsoffitto in cartongesso (ingresso/bagno).

L'unità immobiliare presenta inoltre le caratteristiche interne seguenti :

- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Pavimento in parquet di legno a listoni nei vani principali;
- Pavimento/Rivestimento bagno in ceramica;
- Infisso interno in legno laccato, porta accesso blindata ;
- Infissi esterni in legno laccato bianco con vetrocamera e persiane esterne in alluminio;
- Impianto elettrico con schemature di linea sottotraccia e quadro di comando e controllo dotato di interruttori prese/luci e differenziale ;
- Impianto idrico (di impossibile verifica tipologica), funzionante al momento sopralluogo;
- Impianto riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna alimentata a gas metano rete;

Lo stato dei luoghi mostra l'avvenuta esecuzione di lavori di rinnovamento per finiture ed impianti effettuati in tempi recenti. Per quanto è stato di possibile verifica gli impianti (elettrico, idrico, gas) sono tutti funzionanti, benché non sia stato possibile acquisire le formali certificazioni di conformità previste dalla normativa vigente. L'eventuale acquirente, in ogni caso, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art.1488 c.c. assume l'alea delle mancate risposdenze/funzionalità.

### **BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

Il fabbricato di cui il bene pignorato è porzione presenta le caratteristiche esterne e strutturali seguenti:

- Struttura d'epoca in muratura portante;
- Copertura a tetto con falda rivestita con tegole in laterizio;
- Pareti esterne intonacate e tinteggiate

Non è stato possibile accertare la tipologia dei solai che all'intradosso, internamente al vano, si presentano piani, intonacati e tinteggiati.

L'unità immobiliare presenta inoltre le caratteristiche interne seguenti:

- Pareti intonacate e tinteggiate ;
- Pavimenti e rivestimento wc in piastrelle di grés grande formato ;
- Portoncino di accesso su strada con telaio in ferro e lastra di vetro pesante antisfondamento;
- Impianto elettrico con schemature di linea sottotraccia e quadro elettrico di comando e controllo dotato di interruttore luci/prese e differenziale;
- Impianto idrico wc con schemature sottotraccia;

Lo stato dei luoghi mostra l'avvenuta esecuzione di lavori di rinnovamento finiture ed impianti effettuati in tempi recenti. Lo scrivente è stato impossibilitato a verificare il funzionamento degli impianti presenti (elettrico/ idrico) stante l'assenza di alimentazione: conseguentemente non può esprimersi in proposito. L'eventuale acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art.1488 c.c. assume l'alea delle mancate risposdenze/funzionalità .

## STATO DI OCCUPAZIONE

### **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

L'immobile, alla data del sopralluogo del 13.10.2025 (All.6) , risultava occupato da conduttore con regolare contratto di locazione abitativo a canone concordato di anni 3+2 (tre+due) registrato presso



l'Agenzia delle entrate di Albano Laziale in data 8.05.2024, decorrente dal 22.04.2024 e avente prima scadenza al 21.04.2027, con rinnovo automatico alla scadenza di anni 2 (due) in assenza di disdetta delle Parti. Pertanto, risultando detto titolo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, è opponibile all'esecuzione.

#### **BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p. terra**

L'immobile, alla data del sopralluogo del 13.10.2025 (All.6), risultava in uso gratuito al conduttore dell'unità abitativa int.2 e da questi occupato senza formale titolo.

#### **BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2; p.1°**

L'immobile, alla data del sopralluogo del 13.10.2025 (All.6), risultava occupato da conduttore con regolare contratto di locazione abitativo a canone concordato di anni 3+2 (tre+due) registrato presso l'Agenzia delle entrate di Albano laziale in data 3.3.2020, decorrente dall'1.03.2020 ed avente prima scadenza al 28.2.2025, al momento automaticamente rinnovatosi con registrazione sino al 28.02.2027, in assenza di disdetta delle Parti. Pertanto, risultando detto titolo ed i successivi rinnovi antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, esso è opponibile all'esecuzione.

#### **BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

L'immobile, alla data del sopralluogo del 14.10.2025 (All.6), risultava occupato da conduttore con regolare contratto di locazione abitativo a canone concordato di anni 3+2 (tre+due) registrato presso l'Agenzia delle entrate di Albano Laziale in data 27.6.2023 decorrente dall'1.8.2023 ed avente prima scadenza al 31.7.2026. Pertanto, risultando detto titolo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, esso è opponibile all'esecuzione.

#### **BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

L'immobile , alla data del sopralluogo del 13.10.2025 (All.6), risultava occupato da conduttore con regolare contratto di locazione abitativo a canone concordato di anni 3+2 (tre+due) registrato presso l'Agenzia delle entrate di Albano Laziale in data 29.7.2021 , decorrente dall' 1.8.2021 ed avente prima scadenza al 31.7.2024, al momento automaticamente rinnovatosi con registrazione sino al 31.7.2026, in assenza di disdetta delle Parti. Pertanto, risultando detto titolo ed il successivo rinnovo antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento, esso è opponibile all'esecuzione.

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

L'immobile alla data del sopralluogo dell'8.10.25 (All.6) risultava occupato da conduttore con regolare contratto di locazione abitativo a canone libero di anni 4+4 (quattro + quattro) registrato presso l'Agenzia delle entrate di Albano Laziale in data 16.12.2023 , decorrente dal 16.12.2023 ed avente prima scadenza 15.12.2027. Pertanto, risultando detto titolo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, esso è opponibile all'esecuzione.

#### **BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

L'immobile alla data del sopralluogo dell' 8.10.25 (All.6) risultava occupato da conduttore con regolare contratto di locazione commerciale di anni 6+6 (sei+sei) registrato presso l'Agenzia delle entrate di Albano Laziale in data 30.5.2023, decorrente dall'1.06.2023 ed avente prima scadenza al 31.05.2029 . Pertanto, risultando detto titolo antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, esso è opponibile all'esecuzione.



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra

Si rimanda in proposito per il dettaglio alla Relazione del Custode Giudiziario incaricato (All.1.) ed alla Relazione notarile preliminare versata in atti.

periodo	Proprietà	atti			
(data trascr.pignor.) 29.04.2025	XXXXXX Proprietario per 1/1	<b>Donazione</b>			
		Rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		<b>Notaio Palmieri</b>	<b>28.02.2007</b>	<b>132749</b>	<b>12378</b>
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.Part.
	Cons.Roma2	23.03.2007		11680	
Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		Trascrizione			
		presso	Data	Rep.n.	Racc.n.

Si conferma qui, per comodità di lettura, che esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio pregresso e vi è piena correttezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutato all'epoca del pignoramento.

### BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra

Si rimanda in proposito per il dettaglio alla Relazione del Custode Giudiziario incaricato (All.1.) ed alla Relazione notarile preliminare versata in atti della procedura.

Periodo	proprietà	Atti			
(data trascr.pignor.) 29.04.2025	XXXXXX Proprietario per 1/1	<b>Donazione</b>			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		<b>Notaio Palmieri</b>	<b>28.02.2007</b>	<b>132749</b>	<b>12378</b>
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.Part.
	Cons.Roma2	23.03.2007		11680	
Periodo	proprietà	Atti			
		Compravendita			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		Trascrizione			
		presso	Data	Rep.n.	Racc.n.



Si conferma qui, per comodità di lettura, che esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio pregresso e vi è piena correttezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutato all'epoca del pignoramento.

### BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°

Si rimanda in proposito per il dettaglio alla Relazione del Custode Giudiziario incaricato (All.1) ed alla Relazione notarile preliminare versata in atti della procedura.

Periodo	proprietà	Atti			
(data trascr.pignor.) 29.04.2025	XXXXXX Proprietario per 1/1	<b>Donazione</b>			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		<b>Notaio Palmieri</b>	<b>28.02.2007</b>	<b>132749</b>	<b>12378</b>
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.Part.
	<b>Cons.Roma2</b>	<b>23.03.2007</b>		<b>11680</b>	
Periodo	proprietà	Atti			
		Compravendita			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		Trascrizione			
		presso	Data	Rep.n.	Racc.n.

Si conferma qui, per comodità di lettura, che esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio pregresso e vi è piena correttezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutato all'epoca del pignoramento.

### BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°

Si rimanda in proposito per il dettaglio alla Relazione del Custode Giudiziario incaricato (All.1) ed alla Relazione notarile preliminare versata in atti della procedura.

periodo	proprietà	Atti			
(data trascr.pignor.) 29.04.2025	XXXXXX Proprietario per 1/1	<b>Donazione</b>			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		<b>Notaio Palmieri</b>	<b>28.02.2007</b>	<b>132749</b>	<b>12378</b>
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.Part.
	<b>Cons.Roma2</b>	<b>23.03.2007</b>		<b>11680</b>	
periodo	proprietà	Atti			
		Compravendita			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		Trascrizione			
		presso	Data	Rep.n.	Racc.n.



Si conferma qui, per comodità di lettura, che esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio pregresso e vi è piena correttezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutato all'epoca del pignoramento.

### BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°

Si rimanda in proposito per il dettaglio alla Relazione del Custode Giudiziario incaricato (All.1) ed alla Relazione notarile preliminare versata in atti della procedura.

Periodo	proprietà	Atti			
(data trascr.pignor.) 29.04.2025	XXXXXX Proprietario per 1/1	<b>Donazione</b>			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		<b>Notaio Palmieri</b>	<b>28.02.2007</b>	<b>132749</b>	<b>12378</b>
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.Part.
	<b>Cons.Roma2</b>	<b>23.03.2007</b>		<b>11680</b>	
Periodo	proprietà	Atti			
		Compravendita			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		Trascrizione			
		presso	Data	Rep.n.	Racc.n.

Si conferma qui, per comodità di lettura, che esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio pregresso e vi è piena correttezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutato all'epoca del pignoramento.

### BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°

Si rimanda in proposito per il dettaglio alla Relazione del Custode Giudiziario incaricato (All.1) ed alla Relazione notarile preliminare versata in atti della procedura.

Periodo	proprietà	Atti			
		<b>Donazione</b>			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.Part.
Periodo	proprietà	Atti			
data trascr.pignor. 29.04.2025	Proprietario per ½ XXXXXXX Proprietario per ½ XXXXXXX	<b>Compravendita</b>			
		rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		<b>Notaio Palmieri</b>	<b>15.06.2009</b>	<b>136480</b>	<b>14031</b>
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg.gen.	Reg.part.
	<b>Conserv.Roma2</b>	<b>01.07.2009</b>		<b>21449</b>	



Si conferma qui, per comodità di lettura, che esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio pregresso e vi è piena correttezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutato all'epoca del pignoramento.

### **BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

Si rimanda in proposito per il dettaglio alla Relazione del Custode Giudiziario incaricato (All.1) ed alla Relazione notarile preliminare versata in atti della procedura.

Periodo	proprietà	Atti			
		Donazione			
		Rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
		Trascrizione			
		Presso	data	Reg.gen.	Reg.Part.
Periodo	proprietà	Atti			
(data trascr.pignor.)		Compravendita			
29.04.2025	Proprietario per ½ <b>XXXXXX</b>	Rogante	Data	Rep.n.	Racc.n.
	Proprietario per ½ <b>XXXXXX</b>	Notaio Tavassi	06.06.2007	120581	24198
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg.gen.	Reg.Part.
		Conserv.Roma2	08.06.2007		22602

Si conferma qui, per comodità di lettura, che esiste continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio pregresso e vi è piena correttezza sulla titolarità dell'immobile in capo all'esecutato all'epoca del pignoramento.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N.1** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra

**BENE N.2** – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra

**BENE N.3** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°

**BENE N.4** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°

**BENE N.5** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°

**BENE N.6** – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°

**BENE N.7** – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra



Vista la Relazione notarile agli atti del fascicolo e quanto riportato nella sua Relazione preliminare dal custode giudiziario incaricato (All.1) a seguito di specifiche ispezioni ipotecarie sul bene, si richiamano qui le seguenti formalità pregiudizievoli risultanti:

#### **Iscrizioni**

- Ipoteca giudiziale n.85 del 4.1.2018 a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXX per importo di 1.000.000,00 derivante da decreto ingiuntivo: pubbl. Uff. Trib.Velletri rep.5594 del 9.12.2017;
- Ipoteca giudiziale n.6149 del 19.7.2018 a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXX per importo di 850.000,00 derivante da decreto ingiuntivo: pubbl. Uff. Trib.Velletri rep.1378 del 22.05.2018 ;

#### **Trascrizioni**

- Atto di pignoramento immobiliare n.17507 del 29.4.2025 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX: pubbl. Uff. Trib.Velletri rep.1686 del 7.04.25.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato dal SIT Sistema Informativo Territoriale della città metropolitana di Roma, ricade in "Zona D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) sottozona "D5" (Aree terziarie e commerciali di completamento e ristrutturazione) in base al P.R.G. vigente del Comune di Genzano di Roma approvato con D.G.R. n.615/08.07.2005. Inoltre tutta l'area è sottoposta a vincolo ex D.Lgs. n.42 /2004 e quindi alla seguente normativa: Piano Territoriale Paesistico (P.T.R.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) restando l'area soggetta a tutti i vincoli che ne derivano. Conseguentemente ogni attività edilizia è subordinata oltre che alle autorizzazioni comunali, anche ai pareri dei suddetti Amm.ni/Enti sovracomunali, nonché alle autorizzazioni in zona sismica soggette alla competente Area del Genio Civile Regione Lazio.

### **BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato dal SIT Sistema Informativo Territoriale della città metropolitana di Roma, ricade in "Zona D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) sottozona "D5" (Aree terziarie e commerciali di completamento e ristrutturazione) in base al P.R.G. vigente del Comune di Genzano di Roma approvato con D.G.R. n.615/08.07.2005. Inoltre tutta l'area è sottoposta a vincolo ex D.Lgs. n.42/2004 e quindi alla seguente normativa: Piano Territoriale Paesistico (P.T.R.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) restando l'area soggetta a tutti i vincoli che ne derivano. Conseguentemente ogni attività edilizia è subordinata oltre che alle autorizzazioni comunali , anche ai pareri dei suddetti Amm.ni/Enti sovracomunali , nonché alle autorizzazioni in zona sismica soggette alla competente Area del Genio Civile Regione Lazio.

### **BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**



L'area su cui insiste il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato dal SIT Sistema Informativo Territoriale della città metropolitana di Roma , ricade in "Zona D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) sottozona "D5" ( Aree terziarie e commerciali di completamento e ristrutturazione) in base al P.R.G. vigente del Comune di Genzano di Roma approvato con D.G.R. n.615/08.07.2005. Inoltre tutta l'area è sottoposta a vincolo ex D.Lgs. n.42 /2004 e quindi alla seguente normativa: Piano Territoriale Paesistico (P.T.R.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) restando l'area soggetta a tutti i vincoli che ne derivano. Conseguentemente ogni attività edilizia è subordinata oltre che alle autorizzazioni comunali , anche ai pareri dei suddetti Amm.ni/Enti sovracomunali , nonché alle autorizzazioni in zona sismica soggette alla competente Area del Genio Civile Regione Lazio.

#### **BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato dal SIT Sistema Informativo Territoriale della città metropolitana di Roma , ricade in "Zona D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) sottozona "D5" ( Aree terziarie e commerciali di completamento e ristrutturazione) in base al P.R.G. vigente del Comune di Genzano di Roma approvato con D.G.R. n.615/08.07.2005. Inoltre tutta l'area è sottoposta a vincolo ex D.Lgs. n.42 /2004 e quindi alla seguente normativa: Piano Territoriale Paesistico (P.T.R.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) restando l'area soggetta a tutti i vincoli che ne derivano. Conseguentemente ogni attività edilizia è subordinata oltre che alle autorizzazioni comunali , anche ai pareri dei suddetti Amm.ni/Enti sovracomunali , nonché alle autorizzazioni in zona sismica soggette alla competente Area del Genio Civile Regione Lazio.

#### **BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato dal SIT Sistema Informativo Territoriale della città metropolitana di Roma , ricade in "Zona D" (Aree a prevalente destinazione produttiva) sottozona "D5" ( Aree terziarie e commerciali di completamento e ristrutturazione) in base al P.R.G. vigente del Comune di Genzano di Roma approvato con D.G.R. n.615/08.07.2005. Inoltre tutta l'area è sottoposta a vincolo ex D.Lgs. n.42 /2004 e quindi alla seguente normativa: Piano Territoriale Paesistico (P.T.R.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) restando l'area soggetta a tutti i vincoli che ne derivano. Conseguentemente ogni attività edilizia è subordinata oltre che alle autorizzazioni comunali , anche ai pareri dei suddetti Amm.ni/Enti sovracomunali , nonché alle autorizzazioni in zona sismica soggette alla competente Area del Genio Civile Regione Lazio.

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

L'area su cui insiste il fabbricato, di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato dal SIT Sistema Informativo Territoriale della città metropolitana di Roma , ricade in "Zona A" ( Centro storico) sottozona "A2" (Edifici di interesse documentario architettonico ambientale) in base al P.R.G. vigente del Comune di Genzano di Roma approvato con D.G.R. n.615/08.07.2005. Inoltre tutta l'area è sottoposta a vincolo ex D.Lgs. n.42 /2004 e quindi alla seguente normativa: Piano Territoriale Paesistico (P.T.R.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) restando l'area soggetta a tutti i vincoli che ne derivano. In particolare soggiace a vincolo ex art.134 c.1 lettera c) "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" .

#### **BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**



L'area su cui insiste il fabbricato , di cui il cespite pignorato è porzione, come verificato dal SIT Sistema Informativo Territoriale della città metropolitana di Roma , ricade in "Zona A " ( Centro storico) in base al P.R.G. vigente del Comune di Lanuvio approvato con D.G.C. n.37/08.09.2008. Inoltre tutta l'area è sottoposta a vincolo ex D.Lgs. n.42 /2004 e quindi alla seguente normativa: Piano Territoriale Paesistico (P.T.R.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) restando l'area soggetta a tutti i vincoli che ne derivano. In particolare soggiace a vincolo ex art.134 c.1 lettera c) "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" .

## REGOLARITA' EDILIZIA

### **BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

Il Comune di Genzano a seguito di richiesta di accesso agli atti prodotta dallo scrivente con pec prot.30830/16.9.25 e riferimento al fabbricato di cui fa parte il bene in questione ha rilasciato copia della Concessione edilizia in sanatoria n. 39 del 13.9.1991 (All.11) . L'elaborato grafico assentito con la detta Concessione mostra per l'unità immobiliare una planimetria rispondente con la risultanza catastale ma non con lo stato effettivo dei luoghi. Il diverso distributivo degli ambienti interni rilevato al momento del sopralluogo è stato reso graficamente dal sottoscritto come da planimetria allegata (All.14) . Lo stato di fatto potrà essere regolarizzato urbanisticamente mediante la presentazione di una apposita pratica CILA in sanatoria. Il costo per tale pratica (comprensiva di pagamento sanzione, costi tecnico-professionali e variazione catastale) può essere stimato in complessivi euro 2.500 (duemilacinquecento). Detto importo verrà portato in detrazione alla valorizzazione risultante per il bene.

### **BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

Il Comune di Genzano a seguito di richiesta di accesso agli atti prodotta dallo scrivente con pec prot.30830/16.9.25 e riferimento al fabbricato di cui fa parte il bene in questione ha rilasciato copia della Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 (All.11) . L'elaborato grafico assentito con la detta Concessione mostra per l'unità immobiliare una planimetria non perfettamente conforme con la risultanza catastale ma rispondente con lo stato effettivo dei luoghi. In particolare deve essere "scorporato" dalla pianta il piccolo volume della ex centrale termica ora rappresentato come "intercapedine", che non fa parte dell'unità immobiliare. Lo stato di fatto potrà essere regolarizzato con la sola graficizzazione e deposito di una planimetria catastale aggiornata avente causale "esatta rappresentazione" dei luoghi. Il costo per tale pratica può essere stimato in complessivi euro 500 (cinquecento). Detto importo verrà portato in detrazione alla valorizzazione risultante per il bene.

### **BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**

Il Comune di Genzano a seguito di richiesta di accesso agli atti prodotta dallo scrivente con pec prot.30830/16.9.25 e con riferimento al fabbricato di cui fa parte il bene in questione ha rilasciato copia della Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 (All.11) . L'elaborato grafico assentito



con la detta Concessione mostra per l'unità immobiliare una planimetria rispondente con la risultanza catastale ma non esattamente con lo stato effettivo dei luoghi. Il divisorio leggero con doppia lastra in cartongesso rilevato nel vano soggiorno/pranzo potrà essere facilmente rimosso per riportare lo stato di fatto in conformità con quanto approvato. Il costo per tali lavori (demolizione cartongesso, caricamento, trasporto e conferimento materiale di risulta a discarica autorizzata) può essere stimato in complessivi euro 500 (cinquecento). Detto importo verrà portato in detrazione alla valorizzazione risultante per il bene.

#### **BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

Il Comune di Genzano a seguito di richiesta di accesso agli atti prodotta dallo scrivente con pec prot.30830/16.9.25 e con riferimento al fabbricato di cui fa parte il bene in questione ha rilasciato copia della Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 (All.11) . L'elaborato grafico assentito con la detta Concessione mostra per l'unità immobiliare una rispondenza planimetrica sia con la risultanza catastale sia con lo stato effettivo dei luoghi.

#### **BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

Il Comune di Genzano a seguito di richiesta di accesso agli atti prodotta dallo scrivente con pec prot.30830/16.9.25 e riferimento al fabbricato di cui fa parte il bene in questione ha rilasciato copia della Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 (All.11) . L'elaborato grafico assentito con la detta Concessione mostra per l'unità immobiliare una planimetria rispondente con la risultanza catastale ma non con lo stato effettivo dei luoghi. Dovranno essere rimossi il traccanone in cartongesso nell'angolo del vano soggiorno tra prospetto principale e lato terrazzino nonché il camino; dovrà inoltre essere smontata la chiusura leggera in legno su parte del terrazzino al fine di ripristinare lo stato primitivo dei luoghi. Il costo per tali lavori (demolizioni, smontaggi, caricamenti, trasporti e conferimento materiali di risulta a discarica autorizzata) può essere stimato in complessivi euro 1.000 (mille) . Detto importo verrà portato in detrazione alla valorizzazione risultante per il bene.

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

Il fabbricato cui fa parte il bene in questione risulta facente parte della "spina" originaria del centro storico di Genzano affacciante sulla strada "dell'Infiorata". E' di tutta evidenza, pertanto, che la sua edificazione risulta antecedente sia al R.D. n.1125/1934 che al successivo R.D. 1150/1942 con il quale veniva stabilito l'obbligo di licenza edilizia per nuovi edifici situati nei centri abitati o per loro modifiche rilevanti. Conseguentemente il fabbricato è urbanisticamente legittimo pur in assenza di formale titolo abilitativo originario . Successivamente alla sua edificazione sono state eseguite in tempi recenti diversa distribuzione interna e ristrutturazione . In relazione a ciò, a seguito di richiesta di accesso agli atti prodotta dallo scrivente al Comune di Genzano con pec prot. 36513/6.10.25, è emerso che per detti lavori risulta presentata pratica DIA n.171 del 2009 (All.12). La planimetria prodotta con detta pratica è rispondente allo stato effettivo dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo, ad eccezione dell'avvenuta "foderatura" interna di uno dei vani finestra della camera da letto. Tale difformità può essere facilmente eliminata con il ripristino del corretto stato dei luoghi , vale a dire con la rimozione della foderatura e lo spostamento della caldaia murale a gas (ora alloggiata nel vano venutosi a creare) in altra posizione. Il costo di ripristino del vano finestra originario (che sul prospetto esterno risulta peraltro ancora esistente con relativa persiana apribile) è quantificabile forfettariamente ed in prima approssimazione in euro 1.500 (millecinquecento) e sarà portato in detrazione alla valorizzazione risultante per il bene.



**BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

Il fabbricato cui fa parte il bene in questione risulta facente parte del “nucleo” originario del centro storico di Lanuvio immediatamente a ridosso di palazzo Colonna e , pertanto, la sua edificazione risulta antecedente all’obbligo normativo di rilascio licenza edilizia per nuovi edifici situati nei centri abitati o per loro modifiche rilevanti. Conseguentemente il fabbricato è urbanisticamente legittimo pur in assenza di formale titolo abilitativo originario . Successivamente alla sua edificazione ed in tempi recenti si registra l’avvenuto cambio di destinazione d’uso del locale da cantina a commerciale . A tal riguardo a seguito di richiesta di accesso agli atti prodotta dallo scrivente al Comune di Lanuvio con applicazione portale telematico SUE del 9.10.25 , è stata reperita presso gli Uffici competenti del Comune copia della pratica DIA n. 289/2008 del 19/11/2008 (All.13) . L’accesso all’ unità immobiliare avviene da strada in corrispondenza al civico 13 (catastalmente 11) di Via Sulpicio Quirinio . E’ presente formale certificazione di abitabilità , rilasciata a seguito della suddetta pratica edilizia (All.13). La planimetria assentita col ripetuto titolo urbanistico è coincidente con quella catastale nonché conforme con lo stato effettivo dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo .

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

**Per tutti i beni (n.7) oggetto della procedura e laddove esistenti i relativi impianti, si segnala che :**

- NON ricorre (per il locale negozio/laboratorio e per il garage/deposito, non riscaldati) ovvero NON è disponibile (per gli appartamenti) il certificato energetico /APE ex D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i. ;
- NON è disponibile il certificato di conformità ex. L.46/90 e s.m.i. dell’imp.elettrico;
- NON ricorre (per il locale negozio/laboratorio e per il garage/deposito, non riscaldati) ovvero NON è disponibile il certificato di conformità ex. D.M. n. 37/2008 e s.m.i. per l’ impianto riscaldamento.
- NON è disponibile una formale certificazione di abitabilità/agibilità, ad eccezione del BENE N.7.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da complessive n.5 unità immobiliari , dove non risulta costituito formale Condominio ma dotato di parti comuni . Si richiama qui che per parti comuni debbono intendersi tutti gli elementi strutturali, gli impianti a rete, la copertura, le recinzioni, la raccolta e gli scarichi delle acque pluviali e reflue, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l’immobile fa parte, come normalmente prescritto dai Regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile. Si richiama qui ulteriormente (vedi sopra capitolo “Dati catastali”) che al fabbricato principale comprendente tutti i subalterni oggetto della presente procedura, compete un’area esterna separatamente identificata con la p.lla 501, destinata in parte a strada di accesso, in parte a parcheggio, in parte a sistemazioni esterne ed a collegamento tra i vari piani dell’edificio, che di fatto risulta indivisa ed a servizio di tutto il complesso immobiliare. Pertanto, tutta detta area esterna deve considerarsi in comune ed indivisa con attribuzione in parti uguali tra i n.5 beni (lotti) costituenti e quindi per 1/5 ciascuno.



**BENE N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da complessive n.5 unità immobiliari , dove non risulta costituito formale Condominio ma dotato di parti comuni . Si richiama qui che per parti comuni debbono intendersi tutti gli elementi strutturali, gli impianti a rete, la copertura, le recinzioni, la raccolta e gli scarichi delle acque pluviali e reflue, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai Regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile. Si richiama qui ulteriormente (vedi sopra capitolo "Dati catastali") che al fabbricato principale comprendente tutti i subalterni oggetto della presente procedura, compete un'area esterna separatamente identificata con la p.lla 501, destinata in parte a strada di accesso, in parte a parcheggio, in parte a sistemazioni esterne ed a collegamento tra i vari piani dell'edificio, che di fatto risulta indivisa ed a servizio di tutto il complesso immobiliare. Pertanto, tutta detta area esterna deve considerarsi in comune ed indivisa con attribuzione in parti uguali tra i n.5 beni (lotti) costituenti e quindi per 1/5 ciascuno.

**BENE N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da complessive n.5 unità immobiliari , dove non risulta costituito formale Condominio ma dotato di parti comuni . Si richiama qui che per parti comuni debbono intendersi tutti gli elementi strutturali, gli impianti a rete, la copertura, le recinzioni, la raccolta e gli scarichi delle acque pluviali e reflue, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai Regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile. Si richiama qui ulteriormente (vedi sopra capitolo "Dati catastali") che al fabbricato principale comprendente tutti i subalterni oggetto della presente procedura, compete un'area esterna separatamente identificata con la p.lla 501, destinata in parte a strada di accesso, in parte a parcheggio, in parte a sistemazioni esterne ed a collegamento tra i vari piani dell'edificio, che di fatto risulta indivisa ed a servizio di tutto il complesso immobiliare. Pertanto, tutta detta area esterna deve considerarsi in comune ed indivisa con attribuzione in parti uguali tra i n.5 beni (lotti) costituenti e quindi per 1/5 ciascuno.

**BENE N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da complessive n.5 unità immobiliari , dove non risulta costituito formale Condominio ma dotato di parti comuni . Si richiama qui che per parti comuni debbono intendersi tutti gli elementi strutturali, gli impianti a rete, la copertura, le recinzioni, la raccolta e gli scarichi delle acque pluviali e reflue, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai Regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile. Si richiama qui ulteriormente (vedi sopra capitolo "Dati catastali") che al fabbricato principale comprendente tutti i subalterni oggetto della presente procedura, compete un'area esterna separatamente identificata con la p.lla 501, destinata in parte a strada di accesso, in parte a parcheggio, in parte a sistemazioni esterne ed a collegamento tra i vari piani dell'edificio, che di fatto risulta indivisa ed a servizio di tutto il complesso immobiliare. Pertanto, tutta detta area esterna deve considerarsi in comune ed indivisa con attribuzione in parti uguali tra i n.5 beni (lotti) costituenti e quindi per 1/5 ciascuno.

**BENE N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da complessive n.5 unità immobiliari , dove non risulta costituito formale Condominio ma dotato di parti comuni . Si richiama qui che per parti comuni debbono intendersi tutti gli elementi strutturali, gli impianti a rete, la copertura, le recinzioni, la raccolta e gli scarichi delle acque pluviali e reflue, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai Regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile. Si richiama qui ulteriormente (vedi sopra capitolo "Dati catastali") che al fabbricato principale comprendente tutti i subalterni oggetto della presente procedura, compete un'area esterna separatamente identificata con la p.lla 501, destinata in parte a strada di accesso, in parte a parcheggio, in parte a sistemazioni esterne ed a collegamento tra i vari piani dell'edificio, che di fatto risulta indivisa ed a servizio di tutto il complesso immobiliare. Pertanto,



tutta detta area esterna deve considerarsi in comune ed indivisa con attribuzione in parti uguali tra i n.5 beni (lotti) costituenti e quindi per 1/5 ciascuno.

#### **BENE N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da complessive n.8 unità immobiliari dove risulta costituito formale Condominio. All'unità oggetto di procedura competono 106,97/1000imi della Tab. A (proprietà) e 101,37/1000imi della Tab.B (scale) . L'amministratore pro tempore, interrogato dallo scrivente con email 10.10.25 e con successivi contatti verbali su eventuali debenze allo stato in essere per l'unità immobiliare in argomento, ha fornito informazioni con propria email 13.10.25 e per le vie brevi circa l'intervenuta deliberazione di lavori straordinari di rifacimento della copertura del fabbricato in relazione ai quali, alla data del 9.9.2025, risultano ancora da pagare quote per complessivi Euro 5.426,23 . Tale somma comprende , oltre quanto sino ad oggi deliberato per i lavori veri e propri anche i successivi costi (di giudizio) per un A.T.P. (accertamento tecnico preventivo) che il Condominio ha allo stato in corso nei confronti della ditta esecutrice dei lavori e del D.L. . Al suddetto importo occorre ancora aggiungere, per le preventivate spese di gestione ordinaria esercizio 2025-2026 (dall'1.6.25 al 31.5.26) maturate sino all'ottobre 2025, il rateo relativo alla deliberata quota annuale complessiva di euro 1.200,00. Pertanto :  $5/12 \text{ anno} * \text{euro}/\text{anno} 1.200 = \text{euro } 500,00$  . In totale , quindi, euro  $(5.426,23 + 500,00) = 5.926,23$ . Tale somma sarà portata in decurtazione al valore stimato per il bene .

#### **BENE N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza composto da complessive n.5 unità immobiliari dove non risulta costituito formale Condominio ma dotato di parti comuni . Si richiama qui che per parti comuni debbono intendersi tutti gli elementi strutturali, gli impianti a rete, la copertura, le recinzioni, la raccolta e gli scarichi delle acque pluviali e reflue, ecc. del fabbricato di maggiore consistenza del quale l'immobile fa parte, come normalmente prescritto dai Regolamenti condominiali e dalle norme del Codice Civile.

## STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato che i beni pignorati sono individualmente identificabili e distinti , lo scrivente ha ritenuto opportuno ai fini della vendita procedere alla formazione di n.7 singoli lotti, così costituiti:

#### **LOTTO N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) int.1 ; p.terra**

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genzano di Roma (RM) alla Via Appia Vecchia n.2 e precisamente :
  - *Appartamento sito al piano terra (P.T.) composto da soggiorno/pranzo, disimpegno , cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo a livello.*

Il fabbricato di cui il bene fa parte è ubicato fuori dal centro urbano di Genzano in direzione Velletri in prossimità del tracciato dell'Appia Vecchia, all'altezza di una attività commerciale di rivendita di materiali edili (Abitare 1967). L'intero corpo di fabbrica con struttura in cemento armato si sviluppa su quattro piani fuori terra (P.T.-P.1°-P.2°-P.3°) destinati ad abitativo. Per l'intero edificio risulta rilasciata ex L.47/85 Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 . L'accesso carrabile e pedonale all'area dell'intero fabbricato pignorato avviene da uno stradello privato che si imbecca dalla Via Castello di S.Gennaro n.15. L'accesso all'appartamento di che trattasi avviene in modo indipendente rispetto ai piano soprastanti del fabbricato dall'area esterna comune a livello. Sono presenti difformità urbanistiche sanabili,



rimandandosi per il dettaglio al paragrafo "Regolarità edilizia". Non è presente formale certificazione di abitabilità. Identificato al catasto fabbricati al **F. 13 p.lla 406 sub 503** categoria A/2 vani 5 rendita Euro 632,66.

Il bene viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1 / 1)**"

**Valore di stima del Lotto : euro 116.880**

### **LOTTO N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), p.terra**

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genzano di Roma (RM) alla Via Appia Vecchia n.2 e precisamente :
  - o *Garage/deposito sito al piano terra (P.T.) composto da unico vano .*

Il fabbricato di cui il bene fa parte è ubicato fuori dal centro urbano di Genzano in direzione Velletri in prossimità del tracciato dell'Appia Vecchia, all'altezza di una attività commerciale di rivendita di materiali edili (Abitare 1967). L'intero corpo di fabbrica con struttura in cemento armato si sviluppa su quattro piani fuori terra (P.T.-P.1°-P.2°-P.3°) destinati ad abitativo. Per l'intero edificio risulta rilasciata ex L.47/85 Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 . L'accesso carrabile e pedonale all'area dell'intero fabbricato pignorato avviene da uno stradello privato che si imbecca dalla Via Castello di S.Gennaro n.15. L'accesso al garage/deposito di che trattasi avviene in modo indipendente rispetto ai piani soprastanti del fabbricato dall'area esterna comune a livello. Sono presenti difformità rispetto alla pianta catastale depositata, emendabili, rimandandosi per il dettaglio al paragrafo "Regolarità edilizia". Non è presente formale certificazione di abitabilità. Identificato al catasto fabbricati al **F. 13 p.lla 406 sub 502** categoria C/6 consistenza 83 mq rendita Euro 360,07.

Il bene viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1 / 1)**"

**Valore di stima del Lotto : euro 35.200**

### **LOTTO N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.2 ; p.1°**

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genzano di Roma (RM) alla Via Appia Vecchia n.2 e precisamente :
  - o *Appartamento sito al piano primo (P.1°) composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere , 2 bagni, terrazzo e balcone a livello e corte pertinenziale esclusiva non a livello*

Il fabbricato di cui il bene fa parte è ubicato fuori dal centro urbano di Genzano in direzione Velletri in prossimità del tracciato dell'Appia Vecchia, all'altezza di una attività commerciale di rivendita di materiali edili (Abitare 1967). L'intero corpo di fabbrica con struttura in cemento armato si sviluppa su quattro piani fuori terra (P.T.-P.1°-P.2°-P.3°) destinati ad abitativo. Per l'intero edificio risulta rilasciata ex L.47/85 Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 . L'accesso carrabile e pedonale all'area dell'intero fabbricato pignorato avviene da uno stradello privato che si imbecca dalla Via Castello di S.Gennaro n.15. L'accesso all'appartamento di che trattasi avviene mediante scala esterna comune ai piani soprastanti del fabbricato. Sono presenti difformità urbanistiche sanabili, rimandandosi per il dettaglio al paragrafo "Regolarità edilizia". Non è presente formale certificazione di abitabilità . Identificato al catasto fabbricati al **F. 13 p.lla 406 sub 504** categoria A/2 vani 6 rendita Euro 650,74.

Il bene viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1 / 1)**"

**Valore di stima del Lotto : euro 134.500**



**LOTTO N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.3 ; p.2°**

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genzano di Roma (RM) alla Via Appia Vecchia n.2 e precisamente :
  - o *Appartamento sito al piano secondo (P.2°) composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere , 2 bagni, terrazzo e balconata angolare a livello .*

Il fabbricato di cui il bene fa parte è ubicato fuori dal centro urbano di Genzano in direzione Velletri in prossimità del tracciato dell'Appia Vecchia, all'altezza di una attività commerciale di rivendita di materiali edili (Abitare 1967). L'intero corpo di fabbrica con struttura in cemento armato si sviluppa su quattro piani fuori terra (P.T.-P.1°-P.2°-P.3°) destinati ad abitativo. Per l'intero edificio risulta rilasciata ex L.47/85 Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 . L'accesso carrabile e pedonale all'area dell'intero fabbricato pignorato avviene da uno stradello privato che si imbecca dalla Via Castello di S.Gennaro n.15. L'accesso all'appartamento di che trattasi avviene mediante scala esterna comune ai piani soprastanti del fabbricato. Non Sono presenti difformità urbanistiche , rimandandosi per il dettaglio al paragrafo "Regolarità edilizia". Non è presente formale certificazione di abitabilità . Identificato al catasto fabbricati al **F. 13 p.lla 406 sub 505** categoria A/2 vani 6,5 rendita Euro 704,96.

Il bene viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1 / 1)**"  
**Valore di stima del Lotto : euro 131.090**

**LOTTO N.5 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.4 ; p.3°**

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genzano di Roma (RM) alla Via Appia Vecchia n.2 e precisamente :
  - \**Appartamento sito al piano terzo (P.3°) composto da soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere, bagno, terrazzo e balconcino a livello .*

Il fabbricato di cui il bene fa parte è ubicato fuori dal centro urbano di Genzano in direzione Velletri in prossimità del tracciato dell'Appia Vecchia, all'altezza di una attività commerciale di rivendita di materiali edili (Abitare 1967). L'intero corpo di fabbrica con struttura in cemento armato si sviluppa su quattro piani fuori terra (P.T.-P.1°-P.2°-P.3°) destinati ad abitativo. Per l'intero edificio risulta rilasciata ex L.47/85 Concessione edilizia in sanatoria n.39 del 13.9.1991 . L'accesso carrabile e pedonale all'area dell'intero fabbricato pignorato avviene da uno stradello privato che si imbecca dalla Via Castello di S.Gennaro n.15. L'accesso all'appartamento di che trattasi avviene mediante scala esterna comune ai piani soprastanti del fabbricato. Non Sono presenti difformità urbanistiche , rimandandosi per il dettaglio al paragrafo "Regolarità edilizia". Non è presente formale certificazione di abitabilità. Identificato al catasto fabbricati al **F. 13 p.lla 406 sub 506** categoria A/2 vani 5 rendita Euro 632,66.

Il bene viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1 / 1)**"  
**Valore di stima del Lotto : euro 70.090**

**LOTTO N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Genzano di Roma (RM) alla Piazza Don Filippo Fabrizi n.4 e precisamente :
  - \**Appartamento sito al piano primo (P.1°) composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cottura, camera , bagno, balconata a livello .*



Il fabbricato di cui il bene fa parte è ubicato nel pieno centro storico di Genzano in adiacenza al Municipio su Viale Italo Belardi (la "salita dell'Infiorata"). L'intero corpo di fabbrica con struttura in muratura portante si sviluppa su quattro piani fuori terra (P.T.- P.1°-P.2°-P.3°) destinati ad abitazione, eccezion fatta per il P.Terra destinato al commerciale. Per l'intero edificio, facente parte della "spina originaria" dell'abitato di Genzano non può risultare alcuna Licenza edilizia risalendo la sua edificazione a ben prima della L.1150/42 che ne istituì l'obbligo nei centri urbani. Per lavori di diversa distribuzione interna e ristrutturazione eseguiti sul bene di che trattasi in periodo più recente, è stata reperita presso gli Uffici competenti del Comune copia della pratica DIA n.171 del 2009. L'accesso alle n.8 unità abitative costituenti il fabbricato avviene dal civico 4 della piazzetta Don Fabrizi. Una scala interna comune (il fabbricato è privo di ascensore) consente di arrivare al primo piano su cui si apre il portoncino dell'appartamento. Rispetto alla planimetria assentita con la suddetta CILA è stata rilevata una unica modesta difformità rimandandosi per il dettaglio al paragrafo "Regolarità edilizia". Non è presente formale certificazione di abitabilità. Identificato al catasto fabbricati al **F. 11 p.lla 504 sub 507** categoria A/4 vani 3 rendita Euro 154,94.

Il bene viene posto in vendita per il ridotto diritto "**Proprietà (1 / 2)**"

**Valore di stima del 50% Lotto : euro 44.650**

#### **LOTTO N.7 – Negozio in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

- Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Lanuvio (RM) alla Via Sulpicio Quirinio n.11 e precisamente :

*\*Negozio sito al piano terra (P.T) composto da unico vano finestrato con wc .*

Il fabbricato di cui il bene fa parte è ubicato nel cuore del centro storico di Lanuvio nella immediata prossimità di Palazzo Colonna. L'intero corpo di fabbrica con struttura in muratura portante si sviluppa su tre livelli fuori terra (P.T.-P.1°-P.2°), con il P.Terra destinato ad uso commerciale e la rimanente parte ad abitativo. Per l'intero edificio, facente parte del nucleo costitutivo dell'abitato di Lanuvio non può risultare alcun titolo edilizio risalendo la sua edificazione a prima della normativa che ne istituì l'obbligo nei centri urbani. Per cambio di destinazione d'uso da cantina a commerciale eseguito sul bene di che trattasi in periodo più recente, è stata reperita presso gli Uffici competenti del Comune copia della pratica DIA n. 289/2008 del 19/11/2008. L'accesso all'unità immobiliare avviene da strada in corrispondenza al civico 13 (catastalmente 11) di Via Sulpicio Quirinio. Non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria assentita con la suddetta DIA. E' presente formale certificazione di abitabilità. Identificato al catasto fabbricati al **F. 8 p.lla 431 sub 501** categoria C/3 consistenza mq.16 rendita Euro 636,27.

Il bene viene posto in vendita per il ridotto diritto "**Proprietà (1 / 2)**"

**Valore di stima del 50% Lotto : euro 14.385**

Ai fini dell'elaborazione della stima di valore di beni oggetto di procedura sono stati applicati principi e criteri correnti di prassi estimativa, come di seguito illustrati. Nel caso di specie, oltre all'approccio di stima "sintetico-comparativo", basato come è noto sul confronto diretto tra il bene da stimare e quello di un bene campionario, risultando tutte le unità immobiliari messe a reddito locativo con la possibilità di ancorare a canoni realmente corrisposti la metodica di capitalizzazione dei redditi ritraibili, si rende realisticamente praticabile anche una quantificazione di tipo "analitico". L'indagine, quindi, è stata sviluppata partendo da verifiche all'attualità sul mercato delle compravendite immobiliari nelle zone in cui sono presenti i beni da stimare, mediante consultazione delle principali banche dati



disponibili (Borsino Immobiliare, Agenzia Entrate-OMI, ecc.) e degli operatori specializzati nell'intermediazione i cui risultati vengono di seguito riportati.

**LOTTO N.1** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra

**LOTTO N.2** – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra

**LOTTO N.3** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°

**LOTTO N.4** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°

**LOTTO N.5** – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°

Per tutti i suddetti cespiti valgono le seguenti risultanze:

**BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI –OMI**

Valori aggiornati al 1°SEM 2025 (ultimo disponibile) , invariati rispetto al semestre precedente

Comune : Genzano di Roma

Zona : E1 suburbana (la zona omogenea più esterna all'abitato con dati disponibili, in mancanza di quelli propri della zona R4 extraurbana)

Destinazione : Residenziale

Tipologia : *Abitazioni civili*

Valori di mercato : MIN euro/mq 1.150 - MAX euro/mq 1.650 (in stato d'uso NORMALE)

Tipologia : *Box - Garage*

Valori : MIN euro/mq 650 - MAX euro/mq 950 (in stato d'uso NORMALE)

**BORSINO IMMOBILIARE**

Valori aggiornati all'attualità

Comune : Genzano di Roma

Zona : extraurbana

Destinazione : *Residenziale*

Tipologia : *Abitazioni civili di fascia media*

Valori di mercato : MIN euro/mq 999- MAX euro/mq 1.224

Tipologia : *Box-garage*

Valori : MIN euro/mq 506 - MAX euro/mq 760

Vedasi relative schede in allegato (All.15)

VALORE "MEDIO" del minimo della "forchetta" :

residenziale : euro/mq ( (1.150+ 999) /2 ) = euro/mq 1.075;

box-garage : euro/mq ( (650+ 506) /2 ) = euro/mq 578.

**AGENZIE IMMOBILIARI su portali telematici (Immobiliare.it, Idealista.it; Casa.it; ecc.)**

Al momento di stesura della stima è stato di possibile individuazione sul mercato un solo bene campionario ubicato, uscendo da Genzano, su Via Appia Vecchia, 4-6 (altezza bivio Montecagnoletto). Tale annuncio pubblicizzato sul portale Immobiliare.it da diversi intermediari riguarda la vendita una intera palazzina plurilivello composta da n.2 appartamenti , ciascuno avente superficie di circa mq 100 , oltre ad altre unità con destinazione terziaria, oggetto di procedura esecutiva RGE 249/2020 (vedi scheda allegata All.16) . La stima di valore sviluppata dal tecnico incaricato, per ognuno di detti appartamenti (di identica consistenza pari a circa mq 100), ha consentito di fissare un prezzo iniziale base asta di euro 161.514 per ciascuno di essi. La prima asta del 16.12.2024 è andata deserta. L'asta successiva, da esperirsi in concomitanza con la stesura della presente relazione, vede fissato per la vendita un prezzo base asta ribassato ad euro 122.000 , pari a euro/mq. 1.220 (ma con offerta minima riducibile di un ulteriore - 25% ) . Benché il suddetto ultimo prezzo d'asta non possa identificarsi "tout court" col valore venale del bene, può comunque costituire un utile riferimento per il corrispettivo a cui si perverrà con la presente stima, tenuto conto che , al di là della teorica valutazione definita con ogni stima, il reale valore posseduto da un bene viene determinato dal libero mercato (incontro tra prezzo di domanda e offerta).



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche complessive dei beni oggetto di procedura, si orienta l'individuazione del loro valore unitario su quello medio del minimo di "forchetta" come sopra indicato (euro/mq 1.075 per gli appartamenti; euro/mq 578 per il garage) con degli ulteriori apprezzamenti o deprezzamenti in dipendenza delle diverse condizioni interne rilevate per ciascuna unità (buone: +5%; discrete : 0% ; scadenti: -5%; pessime -10%) .

### **LOTTO N.1 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.1 ; p.terra**

#### **Metodo sintetico-comparativo**

Euro/mq 1.075 \* +5% (condizioni interne buone) = euro/mq 1.128 in cifra tonda  
Euro/mq 1.128 \* mq commerciali 111,12 = Euro 125.300 ( in cifra tonda)

#### **Metodo analitico**

Poiché il bene risulta affittato con regolare contratto e con un canone mensile di euro 500,00 che si ritiene congruo per il mercato , si ha di fatto il seguente reddito ritraibile :

reddito annuo lordo = euro/mese 500 \* 12 mesi = euro 6.000

Al suddetto importo occorre detrarre forfettariamente un 30% per tener conto delle spese a carico del proprietario quali tasse statali e locali, manutenzioni straord., sfitti/inesigibilità, ecc.:

reddito annuo netto = euro 6.000 \* - 30% = euro 4.200

Capitalizzando il suddetto reddito netto con il saggio del 3% annuo, che si ritiene congruo per le specifiche caratteristiche del bene (e che equivale ad un ritorno del capitale investito a valori correnti in 33,3 anni) si ottiene :

euro 4.200 annui / 3% = Euro 140.000

Conseguentemente lo scrivente estimatore reputa che il più probabile valore di mercato all'attualità del bene, ottenuto mediando le risultanze dei valori a cui si è pervenuti per via sintetica-comparativa e per via analitica, possa essere così individuato:

euro (125.300 + 140.000) / 2 = euro 132.650

#### **Detrazioni al valore di stima**

Al valore di stima come sopra determinato, debbono però essere apportate le detrazioni sotto indicate.

Regolarizzazione urbanistica : euro 2.500

Costi lav.straord. parti comuni 10%: euro 13.265

totale euro 15.765

Pertanto :

euro 132.650 (valore di stima) – euro 15.765 (deprezzamento) = euro 116.885

**Valore di stima finale : euro 116.880,00 (centosedicimilaottocentottanta) in cifra tonda .**

### **LOTTO N.2 – Garage/Deposito in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, p.terra**

#### **Metodo sintetico-comparativo**

Euro/mq 578 \* -10% (condizioni interne pessime) = euro/mq 520 in cifra tonda

Euro/mq 520 \* mq commerciali 78,36 = Euro 40.747 ( in cifra tonda)

#### **Metodo analitico**

Anche se il bene non risulta formalmente affittato, viene utilizzato come deposito/rimessaggio a servizio di uno degli appartamenti dello stabile di cui fa parte e, sulla base dei valori locativi unitari minimi riportati sulla scheda OMI- Agenzia Entrate (euro/mq.lordo 3,00 \*mese) è possibile ipotizzare un canone mensile ritraibile di : euro/mq.lordo 3,00 \* mq. lordi 78 = mq sia intorno ad euro/mese 230 in cifra tonda.

reddito annuo lordo = euro/mese 230 \* 12 mesi = euro 2.760

Al suddetto importo occorre detrarre forfettariamente un 30% per tener conto delle spese a carico del proprietario quali tasse (IMU, IRPEF o cedolare secca, ecc.) nonché manutenzioni straordinarie:

reddito annuo netto = euro 2.760 \* - 30% = euro 1.932 .



Capitalizzando il suddetto reddito netto con il saggio del 5% annuo, che si ritiene congruo per la maggiore redditività di un locale box, si ottiene :  
euro 1.932 annui / 5% = Euro 38.640

Conseguentemente lo scrivente estimatore reputa che il più probabile valore di mercato all'attualità del bene, ottenuto mediando le risultanze dei valori a cui si è pervenuti per via sintetica-comparativa e per via analitica, possa essere così individuato:  
euro (40.747 + 38.640) / 2 = euro 39.690 (in cifra tonda)

**Detrazioni al valore di stima**

Al valore di stima come sopra determinato, debbono però essere apportate le detrazioni sotto indicate.

Regolarizzazione urbanistica : euro 500  
Costi lav.straord. parti comuni 10%: euro 3.969  
totale euro 4.469

Pertanto :

euro 39.690 (valore di stima) – euro 4.469 (deprezzamento) = euro 35.221

**Valore di stima finale : euro 35.200,00 (trentacinquemiladuecento) .**

**LOTTO N.3 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2, int.2 ; p.1°**

**Metodo sintetico-comparativo**

euro/mq 1.075 \* +0% (condizioni interne discrete) = euro/mq 1.075  
euro/mq 1.075 \* mq commerciali 149,04 = euro 160.218 ( in cifra tonda)

**Metodo analitico**

Poiché il bene risulta affittato con regolare contratto e con un canone mensile di euro 500,00 che si ritiene congruo per il mercato , si ha di fatto il seguente reddito ritraibile :

reddito annuo lordo = euro/mese 500 \* 12 mesi = euro 6.000

Al suddetto importo occorre detrarre forfettariamente un 30% per tener conto delle spese a carico del proprietario quali tasse statali e locali, manut.straord., sfitti/inesigibilità, ecc.:

reddito annuo netto = euro 6.000 \* - 30% = euro 4.200

Capitalizzando il suddetto reddito netto con il saggio del 3% annuo, che si ritiene congruo per le specifiche caratteristiche del bene (e che equivale ad un ritorno del capitale investito a valori correnti in 33,3 anni) si ottiene :

euro 4.200 annui / 3% = Euro 140.000

Conseguentemente lo scrivente estimatore reputa che il più probabile valore di mercato all'attualità del bene, ottenuto mediando le risultanze dei valori a cui si è pervenuti per via sintetica-comparativa e per via analitica, possa essere così individuato:

euro (160.218 + 140.000) / 2 = euro 150.109

**Detrazioni al valore di stima**

Al valore di stima come sopra determinato, debbono però essere apportate le detrazioni sotto indicate.

Regolarizzazione urbanistica : euro 500  
Costi lav.straord. parti comuni 10%: euro 15.110  
totale euro 15.610

Pertanto :

euro 150.109 (valore di stima) – euro 15.610 (deprezzamento) = euro 134.499

**Valore di stima finale : euro 134.500,00 (centotrentaquattromilacinquecento) .**

**LOTTO N.4 – Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.3 ; p.2°**

**Metodo sintetico-comparativo**



Euro/mq 1.075 \* +0% (condizioni interne discrete) = euro/mq 1.075 in cifra tonda

Euro/mq 1.075 \* mq commerciali 140,77 = Euro 151.327 ( in cifra tonda)

#### **Metodo analitico**

Poiché il bene risulta affittato con regolare contratto e con un canone mensile di euro 500,00 che si ritiene congruo per il mercato , si ha di fatto il seguente reddito ritraibile :

reddito annuo lordo = euro/mese 500 \* 12 mesi = euro 6.000

Al suddetto importo occorre detrarre forfettariamente un 30% per tener conto delle spese a carico del proprietario quali tasse statali e locali, manutenzioni straord., sfitti/inesigibilità, ecc.:

reddito annuo netto = euro 6.000 \* - 30% = euro 4.200

Capitalizzando il suddetto reddito netto con il saggio del 3% annuo, che si ritiene congruo per le specifiche caratteristiche del bene (e che equivale ad un ritorno del capitale investito a valori correnti in 33,3 anni) si ottiene :

euro 4.200 annui / 3% = Euro 140.000

Conseguentemente lo scrivente estimatore reputa che il più probabile valore di mercato all'attualità del bene, ottenuto mediando le risultanze dei valori a cui si è pervenuti per via sintetica-comparativa e per via analitica, possa essere così individuato:

euro (151.327 + 140.000) / 2 = euro 145.663

#### **Detrazioni al valore di stima**

Al valore di stima come sopra determinato, debbono però essere apportate le detrazioni sotto indicate.

Regolarizzazione urbanistica : euro 0

Costi lav.straord. parti comuni 10%: euro 14.566

totale euro 14.566

Pertanto :

euro 145.663 (valore di stima) - euro 14.566 (deprezzamento) = euro 131.097

**Valore di stima finale : euro 131.090,00 (centotrentunomilanovanta) in cifra tonda .**

### **LOTTO N.5 - Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 , int.4 ; p.3°**

#### **Metodo sintetico-comparativo**

Euro/mq 1.075 \* -5% (condizioni interne scadenti) = euro/mq 1.021 in cifra tonda

Euro/mq 1.021 \* mq commerciali 72,46 = Euro 73.981 ( in cifra tonda)

#### **Metodo analitico**

Poiché il bene risulta affittato con regolare contratto e con un canone mensile di euro 300,00 che si ritiene congruo per il mercato, si ha di fatto il seguente reddito ritraibile :

reddito annuo lordo = euro/mese 300 \* 12 mesi = euro 3.600

Al suddetto importo occorre detrarre forfettariamente un 30% per tener conto delle spese a carico del proprietario quali tasse statali e locali, manutenzioni straord., sfitti/inesigibilità, ecc.:

reddito annuo netto = euro 3.600 \* - 30% = euro 2.520

Capitalizzando il suddetto reddito netto con il saggio del 3% annuo, che si ritiene congruo per le specifiche caratteristiche del bene (e che equivale ad un ritorno del capitale investito a valori correnti in 33,3 anni) si ottiene :

euro 2.520 annui / 3% = Euro 84.000

Conseguentemente lo scrivente estimatore reputa che il più probabile valore di mercato all'attualità del bene, ottenuto mediando le risultanze dei valori a cui si è pervenuti per via sintetica-comparativa e per via analitica, possa essere così individuato:

euro (73.981 + 84.000) / 2 = euro 78.990

#### **Detrazioni al valore di stima**

Al valore di stima come sopra determinato, debbono però essere apportate le detrazioni sotto indicate.

Regolarizzazione urbanistica : euro 1.000

Costi lav.straord. parti comuni 10%: euro 7.899



totale euro 8.899

Pertanto :

euro 78.990 (valore di stima) – euro 8.899 (deprezzamento) = euro 70.091

**Valore di stima finale : euro 70.090 (settantamilanovanta) .**

## **LOTTO N.6 – Appartamento in Genzano di Roma P.za Don Filippo Fabrizi n.4 ; p.1°**

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI –OMI**

Valori aggiornati al 1°SEM 2025 (ultimo disponibile), invariati rispetto al semestre precedente

Comune : Genzano di Roma

Zona : B1 centro storico

Destinazione : Residenziale

Tipologia : *Abitazioni civili*

Valori di mercato : MIN euro/mq 1.100 - MAX euro/mq 1.600

### **BORSINO IMMOBILIARE**

Valori aggiornati all'attualità

Comune : Genzano di Roma

Zona : centro storico

Destinazione : Residenziale

Tipologia : *Abitazioni civili*

Valori di mercato 1° fascia (quella di maggior pregio) : MIN euro/mq 1.089- MAX euro/mq 1.694

Vedasi relative schede in allegato (All.15)

**AGENZIE IMMOBILIARI su portali telematici (Immobiliare.it, Idealista.it; Casa.it; ecc.)**

Non sono stati reperiti al momento di stesura della stima beni "campionari" con quelli oggetto di stima (sia per zona di ubicazione sia per caratteristiche comparabili).

VALORE "MEDIO" del massimo della "forchetta" :

residenziale : euro/mq ( (1.600+ 1.694) / 2 ) = euro/mq 1.647;

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche complessive proprie del bene oggetto di procedura , si orienta l'individuazione del suo valore unitario su quello medio del massimo di "forchetta" come sopra indicato (euro/mq 1.647) .

### **Metodo sintetico-comparativo**

Euro/mq 1.647 \* mq commerciali 51,16 = Euro 84.260 ( in cifra tonda)

### **Metodo analitico**

Poiché il bene risulta affittato con regolare contratto e con un canone mensile di euro 650,00 che si ritiene congruo per il mercato , si ha di fatto il seguente reddito ritraibile :

reddito annuo lordo = euro/mese 650 \* 12 mesi = euro 7.800

Al suddetto importo occorre detrarre forfettariamente un 30% per tener conto delle spese a carico del proprietario quali tasse (IMU, IRPEF o cedolare secca, ecc.) nonché manutenzioni straordinarie:

reddito annuo netto = euro 7.800 \* - 30% = euro 5.460

Capitalizzando il suddetto reddito netto con il saggio del 5% annuo, per tener conto della piccola taglia molto commerciale e della particolare ubicazione possedute dal bene (che equivale ad un ritorno dell'intero capitale investito a valori correnti in 20 anni) si ottiene :

euro 5.460 annui / 5% = Euro 109.200

Conseguentemente lo scrivente estimatore reputa che il più probabile valore di mercato all'attualità del bene, ottenuto mediando le risultanze dei valori a cui si è pervenuti per via sintetica-comparativa e per via analitica, possa essere così individuato:

euro (84.260 +109.200) / 2 = euro 96.730

### **Detrazioni al valore di stima**



Al valore di stima come sopra determinato, debbono però essere apportate le detrazioni sotto indicate.

Regolarizzazione urbanistica : euro 1.500

Costi lav.straord.condom+es.ord. : euro 5.926

totale euro 7.426

Pertanto :

euro 96.730 (valore di stima) – euro 7.426 (deprezzamento) = euro 89.304

Valore di stima finale al 100% : euro 89.300 (ottantottomilatrecento) in cifra tonda .

**Valore di stima finale al 50% : euro 44.650 (quarantaquattromilaseicentocinquanta)**

## **LOTTO N.7 – Negozio/laborat. in Lanuvio Via Sulpicio Quirinio n.11, p.terra**

### **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI –OMI**

Valori aggiornati al 1°SEM 2025 (ultimo disponibile), invariati rispetto al semestre precedente

Comune : Lanuvio

Zona : centro storico

Destinazione : commerciale

Tipologia : *Negozio*

Valori di mercato : MIN euro/mq 1.100 - MAX euro/mq 1.600

### **BORSINO IMMOBILIARE**

Valori aggiornati all'attualità

Comune : Lanuvio

Zona : centro storico

Destinazione : commerciale

Tipologia : *Negozio*

Valori di mercato fascia unica : MIN euro/mq 974 - MAX euro/mq 1.586

Vedasi relative schede in allegato (All.15)

**AGENZIE IMMOBILIARI su portali telematici (Immobiliare.it, Idealista.it; Casa.it)**

Non sono stati reperiti al momento di stesura della stima beni campionari con quello oggetto di stima (sia per zona di ubicazione sia per caratteristiche comparabili)

VALORE "MEDIO" della media dell'intervallo di ciascuna "forchetta" :

commerciale : euro/mq ( (1.350+ 1.280 / 2 ) = euro/mq 1.315;

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche complessive del bene oggetto di procedura , si orienta l'individuazione del suo valore unitario sul valore risultante dalla media come sopra ottenuta .

### **Metodo sintetico-comparativo**

Euro/mq 1.315 \* mq commerciali 22,47 = Euro 29.548 ( in cifra tonda)

### **Metodo analitico**

Poiché il bene risulta affittato con regolare contratto e con un canone mensile di euro 200,00 che si ritiene congruo per il mercato , si ha di fatto il seguente reddito ritraibile :

reddito annuo lordo = euro/mese 200 \* 12 mesi = euro 2.400

Al suddetto importo occorre detrarre forfettariamente un 30% per tener conto delle spese a carico del proprietario quali tasse (IMU, IRPEF o cedolare secca, ecc.) nonché manutenzioni straordinarie:

reddito annuo netto = euro 2.400 \* - 30% = euro 1.680

Capitalizzando il suddetto reddito netto con un saggio del 6% annuo, che pur tenendo conto della maggiore potenziale redditività ritraibile da una destinazione d'uso commerciale deve però recepire



l'attuale grave crisi per le attività di commercio al piccolo dettaglio (che equivale ad un ritorno dell'intero capitale investito a valori correnti in 16,66 anni) si ottiene :  
euro 1.680 annui / 6% = Euro 28.000

Conseguentemente lo scrivente estimatore reputa che il più probabile valore di mercato all'attualità del bene, ottenuto mediando le risultanze dei valori a cui si è pervenuti per via sintetica-comparativa e per via analitica, possa essere così individuato:  
euro (29.548 +28.000 ) / 2 = euro 28.774

**Detrazioni al valore di stima**

Al valore di stima come sopra determinato, non debbono essere apportate detrazioni di sorta .  
Pertanto :

Valore di stima finale al 100% : euro 28.770 (ventottomilasettecentosettanta) in cifra tonda .  
**Valore di stima finale al 50% : euro 14.385 (quattordicimilatrecentottantacinque) .**

## RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Con riferimento ai BENI NN.1-2-3-4-5 oggetto della procedura costituenti il fabbricato sito in Genzano alla Via Appia Vecchia n.2 , si ripete qui che l'accesso a detto fabbricato avviene da uno stradello privato che solo parzialmente insiste sulla p.lla 406 oggetto della procedura, ricadendone altra parte su particella estranea al pignoramento, intestata ad altri soggetti. Le indagini effettuate per acclarare una formale esistenza di servitù di passaggio hanno consentito di individuare (Atto compravendita per notaio Antonio Rossetti rep 22746 del 22.12.1972, con il quale la sig.ra ██████████ dante causa degli attuali esecutari ha a suo tempo acquistato il fondo su cui è stato costruito il fabbricato oggetto di procedura) che esiste una formale servitù di passaggio costituita a favore della particella oggetto di procedura (406) ed atta a garantire l'accesso dalla strada pubblica (Via Castello di S.Gennaro) al fabbricato che sulla stessa insiste.

Si evidenzia inoltre che , in occasione dei sopralluoghi, a margine del piccolo piazzale asfaltato di arrivo al fabbricato attualmente adibito a posteggio , è stata rilevata la presenza di un cancello carrabile (chiuso con catena e lucchetto e del quale non sono state di possibile reperimento le chiavi) che, tramite una rampa inclinata, funge da collegamento tra la corte del fabbricato oggetto di procedura e la aliena confinante particella 570 su cui insistono cubature commerciali .

Si evidenzia , ancora, per quanto riguarda la corte comune del fabbricato separatamente individuata al Catasto Fabbricato come subalterno 501, qualificato BCNC (bene comune non censibile) privo di intestazione e di rendita (vedasi relativa visura catastale All.8) che la stessa non risulta formalmente inserita nei cespiti oggetto di procedura , non risultando specificamente richiamata né nell'atto di pignoramento né nella relazione notarile allegata, ma che di fatto resta accessoria ed a servizio di tutte le altre unità immobiliari pignorate costituenti il fabbricato. Pur non volendo sconfinare in valutazioni estranee alle competenze tecniche dello scrivente , sembra opportuno a tal riguardo solamente qui richiamare , poiché specifica sul tema, la recente sentenza del 5.08.2025 emessa Tribunale di Tivoli a firma del G.E. Lupia che nel solco dell'orientamento maggioritario della pregressa giurisprudenza conclude : *"...deve escludersi che i Beni Comuni Non Censibili possiedano*



un'individuazione catastale autonoma.....da ciò discende come il pignoramento deve stimarsi esteso a detti beni anche laddove l'atto di pignoramento o la nota di trascrizione non li contemplino".

## RIEPILOGO BANDI ASTA

### LOTTO 1

**Bene N.1** - Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) , int.1 ; p.terra  
Identificato al catasto fabbricati **F. 13 p.lla 406 sub 503** categoria A/2

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

**Piena ed esclusiva proprietà** della seguente porzione immobiliare sita nel **Comune di Genzano di Roma (RM)** e precisamente :

**Appartamento** , con accesso da stradello privato dipartentesi da Via Castello S. Gennaro n.15 , sito al piano terra (P.T.) composto da soggiorno/pranzo, disimpegno , cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo a livello. L'unità immobiliare confina con proprietà ██████████ , intercapedine, spazio di manovra, salvo altri;

Identificato al catasto fabbricati al F. 13 p.lla 406 sub 503 categoria A/2

**Prezzo base asta : euro 116.880,00** (centosedicimilaottocentottanta)

### LOTTO 2

**Bene N.2** - Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale) ; p.terra  
Identificato al catasto fabbricati **F. 13 p.lla 406 sub 503** categoria A/2

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

**Piena ed esclusiva proprietà** della seguente porzione immobiliare sita nel **Comune di Genzano di Roma (RM)** e precisamente :

**Garage/deposito** , con accesso da stradello privato dipartentesi da Via Castello di S. Gennaro n.15 , sito al piano terra (P.T.) composto da unico vano . L'unità immobiliare confina con proprietà ██████████ o suoi aventi causa, intercapedine, spazio di manovra, salvo altri;

Identificato al catasto fabbricati al F. 13 p.lla 406 sub 503 categoria C/6

**Prezzo base asta : euro 35.200,00** (trentacinquemiladuecento)

### LOTTO 3

**Bene N.3** - Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.2 ; p.primo  
Identificato al catasto fabbricati **F. 13 p.lla 406 sub 504** categoria A/2

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

**Piena ed esclusiva proprietà** della seguente porzione immobiliare sita nel **Comune di Genzano di Roma (RM)** e precisamente :

**Appartamento** , con accesso da stradello privato dipartentesi da Via Castello di S. Gennaro n.15, sito al piano primo (P.1°) composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere , 2 bagni, terrazzo e balcone a livello, corte pertinenziale esclusiva . L'unità immobiliare confina con vano scala, proprietà ██████████ o suoi aventi causa, distacchi condominiali, salvo altri;

Identificato al catasto fabbricati al F. 13 p.lla 406 sub 504 categoria A/2

**Prezzo base asta : euro 134.500,00** (centotrentaquattromilacinquecento)

### LOTTO 4

**Bene N.4** - Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.3 ; p.secondo

Identificato al catasto fabbricati **F. 13 p.lla 406 sub 505** categoria A/2

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



**Piena ed esclusiva proprietà** della seguente porzione immobiliare sita nel **Comune di Genzano di Roma (RM)** e precisamente :

**Appartamento** , con accesso da stradello privato dipartentesi da Via Castello di S. Gennaro n.15, sito al piano secondo (P.2°) composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 3 camere , 2 bagni, terrazzo e balconata angolare a livello . L'unità immobiliare confina con vano scale, proprietà ████████ o suoi aventi causa, corte comune condominiale, salvo altri;

Identificato al catasto fabbricati al F. 13 p.lla 406 sub 503 categoria A/2

**Prezzo base asta : euro 131.090,00 (centotrentunomilanovanta)**

### **LOTTO 5**

**Bene N.5** - Appartamento in Genzano di Roma Via Appia Vecchia n.2 (catastale), int.4 ; p.terzo

Identificato al catasto fabbricati **F. 13 p.lla 406 sub 506** categoria A/2

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

**Piena ed esclusiva proprietà** della seguente porzione immobiliare sita nel **Comune di Genzano di Roma (RM)** e precisamente :

**Appartamento** , con accesso da stradello privato dipartentesi da Via Castello di S. Gennaro n.15 , sito al piano terzo (P.3°) composto da soggiorno/pranzo, cucina, 2 camere , bagno, terrazzo e balconcino a livello. L'unità immobiliare confina con vano scala e distacchi condominiali, salvo altri;

Identificato al catasto fabbricati al F. 13 p.lla 406 sub 506 categoria A/2

**Prezzo base asta : euro 70.090 (settantamilanovanta)**

### **LOTTO 6**

**Bene N.6** - Appartamento in Genzano di Roma Piazza Don Filippo Fabrizi n.4, int.2, p.primo

Identificato al catasto fabbricati **F. 11 p.lla 504 sub 507** categoria A/4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1 / 2)**"

**50% di proprietà** della seguente porzione immobiliare sita nel **Comune di Genzano di Roma (RM)** e precisamente :

**Appartamento** , con accesso da Piazza Don Filippo Fabrizi n.4 , sito al piano primo (P.1°) composto da soggiorno/pranzo, disimpegno , cucina, bagno, ripostiglio e terrazzo a livello. Il fabbricato condominiale di cui fa parte non è dotato di ascensore. L'unità immobiliare confina con vano scala, proprietà ████████ o suoi aventi causa, piazza Don Fabrizi, salvo altri;

Identificato al catasto fabbricati al F. 11 p.lla 504 sub 507 categoria A/4

**Prezzo base asta del 50% : euro 44.650 (quarantaquattromilaseicentocinquanta)**

### **LOTTO 7**

**Bene N.7** - Appartamento in Lanuvio (RM) Via Sulpicio Quirinio n.11 (catastale), p.terra

Identificato al catasto fabbricati **F. 8 p.lla 431 sub 1** categoria C/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto "**Proprietà (1 / 2)**"

**50% di proprietà** della seguente porzione immobiliare sita nel **Comune di Lanuvio (RM)** e precisamente :

**Negoziolaboratorio** , con accesso da Via Sulpicio Quirinio n.13 , sito al piano terra (P.T.) composto da unico vano finestrato e wc. L'unità immobiliare confina con Via Quirinio, Via Capocroce, proprietà ████████ o suoi aventi causa , salvo altri;

Identificato al catasto fabbricati al F. 8 p.lla 431 sub 1 categoria C/3

**Prezzo base asta del 50% : euro 14.385 (quattordicimilatrecentottantacinque)**

Ritenendo di aver assolto al proprio mandato , il sottoscritto Esperto ex art.568 c.p.c. deposita per via telematica la presente Relazione di stima presso Codesto Spett. Tribunale, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Rocca di Papa,.....

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marcello Amati



**ELENCO ALLEGATI:**

- 1- Relazione iniziale 22.10.25 del Custode Giudiziario incaricato
- 2- Atto provenienza BENI NN.1-2-3-4-5
- 3- Atto provenienza BENE N.6
- 4- Atto provenienza BENE N.7
- 5- Documentazione fotografica BENI NN.1-2-3-4-5-6-7
- 6- Verbali sopralluoghi (n.5) sui BENI NN.1-2-3-4-5-6-7
- 7- Visure catastali storiche (n.7) BENI NN.1-2-3-4-5-6-7
- 8- Visura catastale storica corte comune p.lla 501
- 9- Planimetrie catastali (n.7) BENI NN.1-2-3-4-5-6-7
- 10- Elaborato planimetrico catastale (corografia) p.lla 406 attuale e storico
- 11- Concessione edilizia a sanatoria BENI NN.1-2-3-4-5
- 12- Pratica DIA 2009 lavori su BENE N.6
- 13- Pratica DIA 2008 lavori su BENE N.7
- 14- Planimetria rilievo stato di fatto BENE N.1
- 15- Schede banche dati valori immobiliari Agen.Entrate e Borsino BENI NN.1-2-3-4-5-6-7
- 16- Scheda pubblicizzazione vendita asta Genzano Via Appia Vecchia 4-6
- 17- Copia ricevuta invio pec soggetto precedente Relazione finale stima
- 18- Copia ricevute invio soggetti esegutati (3) Relazione finale stima .

