

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Corbo Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 174/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1.....	10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	12
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 174/2023 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 96.000,00	24





All'udienza del 28/05/2025, il sottoscritto Geom. Corbo Davide, con studio in Via Dei Tigli,17 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email geomcorbo@gmail.com, PEC davide.corbo@geopec.it, Tel. 3382923029, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed un balcone.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in condizioni manutentive sufficienti. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in legno, mentre le superfici murarie interne (pareti e soffitti) risultano rifinite con tinta lavabile.

Gli impianti presenti risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Il garage, situato al piano terra in Vicolo Corsi n. 6, è costituito da un unico vano. Al momento del sopralluogo si presentava in condizioni mediocri, privo di pavimentazione e senza intonaco alle pareti.

Sebbene catastalmente classificato come garage, l'immobile non dispone di accesso Carrabile a causa della presenza di una scala pubblica(Vicolo Corsi)che impedisce il transito dei veicoli.

Per la sua ubicazione e conformazione, il locale risulta pertanto utilizzabile unicamente come cantina o deposito.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**** Omissis ****

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'appartamento confinante con distacco vicolo corsi; distacco P.lla 283 ; distacco P.lla 303;distacco p.lla 265

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

La cantina confina con distacco vicolo corsi; distacco P.lla 283 ; distacco P.lla 303;distacco p.lla 265

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	101,00 mq	1	101,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				101,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Garage	27,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,25 m	T
Totale superficie convenzionale:				30,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1999 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 282, Sub. 9 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 82,63 Piano 1 Graffato Fg 34 Part. 283 Sub. 15
Dal 28/06/2007 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 282, Sub. 9 Categoria A5 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 82,63 Graffato fg 34 p.lla 283 sub 15
Dal 22/07/2010 al 29/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 282, Sub. 9 Categoria A5 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 82,63 Piano 1 Graffato fg 34 p.lla 283 sub 15
Dal 29/12/2010 al 05/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 282, Sub. 503 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 134,80 Piano 1 Graffato fg 34 p.lla 283 sub 503

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1999 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 282, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 16,73

		Piano T
Dal 28/06/2007 al 20/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 282, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 16,73 Piano T
Dal 22/07/2010 al 29/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 282, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 16,73 Piano T
Dal 29/12/2010 al 01/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 282, Sub. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 27 Superficie catastale 27 mq Rendita € 16,73 Piano T

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	282	503		A4	1	4,5	126 mq	134,8 €	1	F. 34 P. 283 sub 503

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Diversa distribuzione spazi interni per la realizzazione di un bagno apertura finestre nell'ingresso

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	282	2		C6	4	27	27 mq	16,73 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'immobile è occupato senza titolo

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile è LIBERO

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

nulla

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

nulla

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'immobile si presenta in un sufficiente stato di manutenzione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'immobile fa parte di fabbricato residenziale di maggior consistenza , di tre piani fuori terra ,non risultano censiti beni comuni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile fa parte di fabbricato residenziale di maggior consistenza , di tre piani fuori terra ,non risultano censiti beni comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'abitazione non è gravata da Servitù, censo, livello, usi civici accertati

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

Esposizione:Nord-Sud pareti in aderenza

Altezza interna utile: variabile da ml 2.10 a 2.65

Struttura verticale: muratura

Copertura: a tetto

Pareti esterne : non rifinite

Pareti interne : muratura rifinite a tinta lavabile

Pavimentazione interna: parte in ceramica Infissi esterni ed interni: ante al battente in legno ,porte tamburate, portone d'ingresso in legno

Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia ,privo di impianto termico , non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Esposizione: Nord-Sud pareti in aderenza

Str. verticali: muratura

Solaio a Volta in muratura

Pareti esterne : non rifinite

Pareti interne : muratura non rifinite

Privo di impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Dalla verifica effettuata presso ADE non risultano contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato(allegato9)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 09/07/1999 al 28/06/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PESIRI	09/07/1999	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	20/07/1999	25575	16649

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/06/2007 al 22/07/2010	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TIVOLI	28/06/2007	160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	05/10/2007	75405	37836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 29/12/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCA LOREDANA	22/07/2010	21879	15303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/07/2010	46725	26963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2010 al 03/07/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCA	29/12/2010	22347	15622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	31/12/2020	75360	43950
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** Omissis ****
 **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1999 al 28/06/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PESIRI	09/07/1999	32457	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	20/07/1999	25575	16649
Dal 28/06/2007 al 22/07/2010	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI TIVOLI	28/06/2007	160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio	05/10/2007	75405	37836

		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/07/2010 al 29/12/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCA LOREDANA	22/07/2010	21879	15303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	28/07/2010	46725	26963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2010 al 03/07/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BOCCA	29/12/2010	22347	15622
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2	31/12/2020	75360	43950
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Trascritto a ROMA 2 il 31/12/2010
Reg. gen. 75307 - Reg. part. 17614
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 24/12/2021
Reg. gen. 71040 - Reg. part. 51402
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 31/08/2022
Reg. gen. 49756 - Reg. part. 3546
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 2 il 18/05/2023
Reg. gen. 27801 - Reg. part. 19451
Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

**** Omissis ****
**** Omissis ****
**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio aggiornate al 03/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**
Trascritto a ROMA 2 il 31/12/2010
Reg. gen. 75307 - Reg. part. 17614
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 24/12/2021
Reg. gen. 71040 - Reg. part. 51402
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 31/08/2022
Reg. gen. 49756 - Reg. part. 3546
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 2 il 18/05/2023
Reg. gen. 27801 - Reg. part. 19451
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'immobile ricade in Zona A del PRG d GENAZZANO
L'immobile é stato realizzato antecedentemente al 1942

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile ricade in Zona A del PRG d GENAZZANO
L'immobile é stato realizzato antecedentemente al 1942

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1942 COME ATTESTA LA PLANIMETRIA CATASTALE STORICA DEL 27/02/1940 PROT. T142971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale ,sono emerse difformità dovute alla diversa distribuzione degli spazi interni per la realizzazione di un bagno nel soggiorno , l'apertura di due finestre nell'ingresso le quali dovranno essere richiuse ed il balcone presenta una conformazione diversa. Gli oneri di regolarizzazione edilizia saranno di seguito indicati e saranno a carico dell'aggiudicatario

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1942

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'IMMOBILE E' STATO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE AL 1942

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 4 , EDIFICIO UNICO , PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENAZZANO (RM) - VICOLO CORSI N. 6, EDIFICIO UNICO , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1
L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed un balcone. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in condizioni manutentive sufficienti. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in legno, mentre le superfici murarie interne (pareti e soffitti) risultano rifinite con tinta lavabile. Gli impianti presenti risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 282, Sub. 503, Categoria A4, Graffato F. 34 P. 283 sub 503
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 101.000,00



Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Genazzano

Fascia/zona: centrale -centro abitato

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia ABITAZIONI CIVILI; Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €750.00-€1300.00

Agenzie immobiliari €900.00-€1400,00

Borsino immobiliare €700,00-€ 950.00

Parametro utilizzato €1000,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA:MANCATA CILA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI;AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE E CHISURA FINESTRE
TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE €3000,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T
Il garage, situato al piano terra in Vicolo Corsi n. 6, è costituito da un unico vano. Al momento del sopralluogo si presentava in condizioni mediocri, privo di pavimentazione e senza intonaco alle pareti. Sebbene catastalmente classificato come garage, l'immobile non dispone di accesso Carrabile a causa della presenza di una scala pubblica(Vicolo Corsi)che impedisce il transito dei veicoli. Per la sua ubicazione e conformazione, il locale risulta pertanto utilizzabile unicamente come cantina o deposito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 282, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili. Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliare, le banche dati, e quelle riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato (€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Genazzano

Fascia/zona: centrale -centro abitato

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia BOX AUTO -CANTINE ;

Destinazione: non residenziale € 500.00-€ 750.00

Agenzie immobiliari €200.00-€ 400,00

Borsino immobiliare non quotato

Parametro utilizzato €300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1	101,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 101.000,00	100,00%	€ 101.000,00
Bene N° 2 - Garage Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T	30,00 mq	300,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 110.000,00

Valore di stima: € 110.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Valore finale di stima: € 96.000,00

Il criterio di stima adottato è quello sintetico, cioè per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili . Conseguentemente dopo un'indagine effettuata sulle pubblicazioni del settore immobiliari, le banche dati, e quelle riportate dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto reputa di usare come parametro di comparazione il valore al metro quadrato(€/m²), moltiplicato per la Superficie Virtuale, ritenendo tale metodo come quello più consono al fine di giungere al più probabile valore di mercato.

Parametri di mercato aventi caratteristiche simili a quello di stima

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA Comune :Genazzano

Fascia/zona: centrale -centro abitato

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia ABITAZIONI CIVILI; Destinazione: Residenziale

Destinazione: residenziale €750.00-€1300.00

Agenzie immobiliari €900.00-€1400,00

Borsino immobiliare €700,00-€ 950.00

Parametro utilizzato €1000,00

Tipologia BOX AUTO -CANTINE ;

Destinazione: non residenziale € 500.00-€ 750.00

Agenzie immobiliari €200.00-€ 400,00

Borsino immobiliare non quotato

Parametro utilizzato €300,00

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA: PER MANCATA CILA DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE E CHIUSURA FINESTRE
TOTALE ONERI DI REGOLARIZZAZIONE €3000.00

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

Guidonia Montecelio, li 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Corbo Davide

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 2 Altri allegati - TITOLO PROPRIETA' ESECUTATO
- ✓ N° 3 Altri allegati - ISCRIZIONI E TRASCIRIZIONI
- ✓ N° 4 Altri allegati - TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
- ✓ N° 5 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ N° 6 Altri allegati - ORTOFOTO SATELLITARE
- ✓ N° 7 Altri allegati - PLANIMETRIA INDICATIVA STATO DI FATTO
- ✓ N° 8 Altri allegati - REPORTAGE FOOGRAFICO
- ✓ N° 9 Altri allegati - RISPOSTA ADE INESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1
L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed un balcone. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in condizioni manutentive sufficienti. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in legno, mentre le superfici murarie interne (pareti e soffitti) risultano rifinite con tinta lavabile. Gli impianti presenti risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 282, Sub. 503, Categoria A4, Graffato F. 34 P. 283 sub 503
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona A del PRG d GENAZZANO L'immobile é stato realizzato antecedentemente al 1942
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T
Il garage, situato al piano terra in Vicolo Corsi n. 6, è costituito da un unico vano. Al momento del sopralluogo si presentava in condizioni mediocri, privo di pavimentazione e senza intonaco alle pareti. Sebbene catastalmente classificato come garage, l'immobile non dispone di accesso Carrabile a causa della presenza di una scala pubblica(Vicolo Corsi)che impedisce il transito dei veicoli. Per la sua ubicazione e conformazione, il locale risulta pertanto utilizzabile unicamente come cantina o deposito.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 282, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona A del PRG d GENAZZANO L'immobile é stato realizzato antecedentemente al 1942

Prezzo base d'asta: € 96.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 4 , edificio UNICO , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 282, Sub. 503, Categoria A4, Graffato F. 34 P. 283 sub 503	Superficie	101,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un sufficiente stato di manutenzione		
Descrizione:	L'unità immobiliare ad uso civile abitazione, ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno ed un balcone. Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in condizioni manutentive sufficienti. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica, gli infissi in legno, mentre le superfici murarie interne (pareti e soffitti) risultano rifinite con tinta lavabile. Gli impianti presenti risultano vetusti e necessitano di interventi di manutenzione e verifica al fine di accertarne la conformità alla normativa vigente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genazzano (RM) - VICOLO CORSI n. 6, edificio UNICO , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 282, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un mediocre stato di manutenzione		
Descrizione:	Il garage, situato al piano terra in Vicolo Corsi n. 6, è costituito da un unico vano. Al momento del sopralluogo si presentava in condizioni mediocri, privo di pavimentazione e senza intonaco alle pareti. Sebbene catastalmente classificato come garage, l'immobile non dispone di accesso Carrabile a causa della presenza di una scala pubblica(Vicolo Corsi)che impedisce il transito dei veicoli. Per la sua ubicazione e conformazione, il locale risulta pertanto utilizzabile unicamente come cantina o deposito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		