



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 134/2025
del R.G.E.

promossa da



**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2025 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 11.760,91	13

All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni, con studio in Via Arturo Reali, 2 - 00047 - Marino (RM), email studionasta@libero.it, PEC b.nasta@pec.ording.ing.roma.it, Tel. 06 93 84 888, Fax 06 93 84 888, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Roma n.62 _ Palazzina A, edificio Unico, scala Unica, piano Quinto



DESCRIZIONE

Cantina allo stato grezzo formata da un corridoio con altezza interna pari a 2.17 m con un unico finestrone posizionato nella parte finale, da un ambiente 1 con wc e un ambiente 2, entrambi con altezza variabile da max 2,17 m a min. 1,15 m, da adeguare al "Progetto per la realizzazione di cantinole nel sottotetto ai sensi della legge n.457/78 art.31/b" autorizzato dal Sindaco di Genzano di Roma in data 3 Febbraio 1994 e da riportare effettuati i lavori di ripristino, nella categoria catastale C2, confinante per tre lati con proprietà condominiale e per un lato confinante con il comparto D, salvo altri.

Nell'atto di pignoramento immobiliare è riportato: Piena proprietà per 1/1 di abitazione di tipo civile - cat.A2 : in realtà l'immobile è da considerarsi cantina in quanto, la richiesta inoltrata dall'amministratore unico della soc. GE.CO.LA.srl in data 24 Settembre 1994 protocollo com.n.16845 per il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da cantina in residenza, è stata dichiarata improcedibile dall'Ufficio Tecnico di Genzano con comunicazione del 9 Febbraio 2001 - protocollo n.2926.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Roma n.62 _ Palazzina A, edificio Unico, scala Unica, piano Quinto

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina per tre lati con la proprietà condominiale e per un lato confinante con il comparto D, salvo altri.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	49,75 mq	54,68 mq	1	54,68 mq	2,17 m	Quinto
Total superficie convenzionale:				54,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il giorno 17 Settembre 2025 autorizzato dall'Amministratrice Condominiale **** Omissis ****, si è proceduto al sopralluogo dell'immobile sito in Genzano di Roma alla via Roma n.62, al fine di accertare l'ubicazione, la consistenza, le condizioni statiche, igienico-sanitarie, l'inserimento nel contesto urbanistico della zona (vedasi ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo).

Da un rilievo in loco la superficie utile (vedasi ALLEGATO 2 - planimetria dello stato di fatto): (ingresso - Ambiente 2 mq 28,77, ambiente 1 mq 13,94, wc mq 5,82) risulta pari a 48,53 mq.

Dovendo adeguare il locale al "Progetto per la realizzazione di cantine nel sottotetto dell'edificio insistente sul lotto "1" del subcomparto "F" del P.P. San Carlino ai sensi della legge n.457/78 art.31 ex punto b comma 1" (vedasi ALLEGATO 8 - Autorizzazione Sindacale) autorizzato dal Sindaco del Comune di Genzano in data 3 Febbraio 1994, si considera eliminate le tramezzature interne, una superficie utile di 49,75 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

Dal 19/09/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1086, Sub. 104 Categoria C2 Cl.7, Cons. 49 mq Rendita € 131,59 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 22/11/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1086, Sub. 104 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 442,86 Piano 5
Dal 23/11/1995 al 19/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1086, Sub. 104 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 442,86 Piano 5
Dal 20/09/1996 al 30/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1086, Sub. 104 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 54 mq Rendita € 442,86 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	1086	104		A2	2	3,5 vani	54 mq	442,86 €	Quinto		

Corrispondenza catastale

Attualmente lo stato dei luoghi corrisponde con quello riportato nella planimetria catastale ad eccezione delle finestre fatte nel tetto:non vi sono aperture sul tetto e l'immobile è accatastato nella categoria A2 (vedasi ALLEGATO 3 - visura storica e planimetria catastale).

Constatato che in data 9 Febbraio 2001 prot. n.2926 il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato una comunicazione (R.R.) alla GE.CO.LA. srl (vedasi ALLEGATO 13 - Comunicazione Dirigente Ufficio Tecnico),con la quale ha dichiarato che la pratica di sanatoria (n.17/94) per il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da cantina in residenza, presentata in data 24 Settembre 1994 prot.n.16845 è improcedibile in quanto la data di ultimazione delle opere dichiarata nell'atto notorio non rientra nei termini stabiliti dalla Legge 724/94 art.39 comma 1,occorre riportare lo stato dei luoghi così come previsto dal "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI CANTINOLE nel sottotetto dell'edificio insistente sul lotto "1" del subcomparto "F" del P.P. SAN CARLINO ai sensi della legge n.457/78 art.31 ex punto b comma I" presentato dalla Soc.GE.CO.LA.srl e autorizzato dal Sindaco del Comune di Genzano di Roma in data 3 Febbraio 1994 (vedasi ALLEGATO 8 - Autorizzazione Sindacale per la realizzazione di cantinole).Effettuati i lavori di

ripristino, necessita riportare con la presentazione di un nuovo docfa all'Agenzia delle Entrate, il locale in categoria catastale C2 (cantina).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta allo stato grezzo (vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato pur inserito in un contesto immobiliare non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale collocato nel sottotetto, fa parte di un fabbricato a pianta rettangolare, composto da un piano interrato, un piano terra e quattro piani in elevazione, con copertura a tetto.

Come si evince dal certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Ivo Cosimelli (vedasi ALLEGATO 5 - Certificato di collaudo statico), il complesso edilizio ha le seguenti caratteristiche strutturali:

Fondazioni a plinti collegati su pali

Struttura in elavazione costituita da telai trasversali e longitudinali in c.a.

Solai: in laterocemento

CARATTERISTICHE ESTERNE DEL FABBRICATO

Pareti esterne: forati di laterizi rifiniti con mattoncini

CARATTERISTICHE INTERNE LOCALE

Pareti divisorie interne: forati di laterizio non rifiniti (stato grezzo)

Pavimentazione interna: solo nella parte centrale, negli altri ambienti non vi è alcuna pavimentazione

Infissi esterni: solo un infisso esterno in ferro

Infissi interni: no

Impianto elettrico: solo predisposizione di cassette e di passacavi (corrugati)

Impianto idrico: nell'ambiente destinato a wc, sono stati posti in opera alcune tubazioni per l'adduzione e lo scarico delle acque ed è stato posto in opera con relativa cassetta di scarico un vaso igienico e vi è anche un lavabo con colonna non posti in opera. Inoltre, sono depositati in un ambiente anche n.3 serramenti - finestre Velux.

Impianto termico: NO

Forniture e servizi pubblici: nessuno allaccio alla rete idrica, elettrica e nessuna predisposizione per allaccio alla rete del gas e alla rete fognante condominiale

Il locale si presenta allo stato grezzo (vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica).

ASTE GIUDIZIARIE® STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1995 al 20/09/1996	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Davide REPOSO	23/11/1995	13205	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/12/1995	26052	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	07/12/1995		
Dal 20/09/1996	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aldo CARRARA	20/09/1996	15028	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Roma 2	12/10/1996	36265	20304
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 risulta attualmente invariata.

In data 28 luglio 2025 con pec è stata inoltrata al Comune di Genzano di Roma - Edilizia Privata una richiesta (vedasi ALLEGATO 6 - Richiesta di accesso agli atti) per prendere visione della pratica edilizia relativa all'immobile lotto A - Edificio A di cui il compendio pignorato fa parte, ubicato in via Roma n.62 realizzato dalla**** Omissis ****.

Dall'esame documentale è emerso quanto segue:

Il locale oggetto della presente esecuzione immobiliare che fa parte dell'edificio edificato con Concessione Edilizia n.15/1987 rilasciata dal Comune di Genzano di Roma alla Soc.GE.CO.LA.srl (vedasi ALLEGATO 7 - Concessione Edilizia), è stato realizzato in base al "PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI CANTINOLE nel sottotetto dell'edificio insistente sul lotto "1" del subcomparto "F" del P.P. SAN CARLINO ai sensi della legge n.457/78 art.31 ex punto b comma I" presentato dalla Soc.GE.CO.LA.srl e autorizzato in data 3 Febbraio 1994(vedasi ALLEGATO 8 - Autorizzazione Sindacale per la realizzazione di cantinole). Si fa presente altresì, che nel fascicolo consultato non risultano presenti gli elaborati tecnici approvati.

In data 24 Settembre 1994 il sig.**** Omissis **** in qualità di Amministratore unico della **** Omissis ****, ha presentato al Comune di Genzano prot.n.16845 a nome della società quale proprietaria dell'appartamento sito in Genzano di Roma in via Dott.Francavilla - Lotto A e distinto in catasto urbano al foglio n.3 part.lla n.1086 sub 104 al piano 5, un'istanza (vedasi ALLEGATO 9 - Richiesta di concessione in sanatoria e progetto) per chiedere il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi del D.L.n.468/94 del 28/07/1994, per le opere realizzate in difformità della concessione edilizia n.15/87 del 29/10/1987, dichiarando che l'abuso consisteva nel cambio di destinazione d'uso di una cantina in residenza per una superficie netta di mq 47,35, e allegava a tale richiesta, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (vedasi ALLEGATO 10 - Dichiaraione Sostitutiva) in cui dichiarava che "LE OPERE ABUSIVAMENTE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA n.15/87 del 29/10/1987 SONO STATE REALIZZATE NELL'ANNO 1993".

Successivamente in data 22/07/1994 prot.n.13799 (vedasi ALLEGATO 11 - Rapporto di servizio per abusivismo edilizio), è stato stilato da parte del personale della Polizia Municipale un rapporto di servizio in cui si dichiara "che in data 20 Luglio 1994 hanno effettuato un sopralluogo presso il lotto A e A1 del comparto F del P.P.San Carlino e hanno riscontrato che si stavano realizzando tramezzature interne nel piano sottotetto non previste dal progetto approvato".

A seguito di questo rapporto, il Sindaco del Comune di Genzano di Roma in data 6 Agosto 1994

prot.n.14597,ordinava la sospensione dei lavori (vedasi ALLEGATO 12 - Ordinanza Sindacale). In data 9 Febbraio 2001 prot.llo n.2926 il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale,invia una comunicazione (R.R.) alla **** Omissis ****,con la quale dichiarava che la pratica di sanatoria (n.17/94) era improcedibile in quanto la data di ultimazione delle opere dichiarata nell'atto notorio non rientrava nei termini stabiliti dalla Legge 724/94 art.39 (vedasi ALLEGATO 13 - Comunicazione Dirigente Ufficio Tecnico).

Considerato quanto sopra,occorre riportare lo stato dei luoghi così come previsto dal progetto debitamente vistato ed approvato,allegato all'autorizzazione sindacale del 3 Febbraio 1994(vedasi ALLEGATO 8 - Autorizzazione Sindacale per la realizzazione di cantinole).

Per ripristinare lo stato dei luoghi occorrerà presentare al Comune di Genzano una CILA unitamente al versamento di € 180,00 per diritti amministrativi.Ripristinato lo stato dei luoghi,è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate un nuovo docfa con l'aggiornamento dei luoghi e della categoria catastale (C2).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 242,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.899,09

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.600,00

Come da estratto conto inviato dall'Amministratrice Condominiale protempore (vedasi ALLEGATO n.14 - Estratto conto spese condominiali),vi sono sia delle quote condominiali ordinarie che straordinarie relative agli anni precedenti e all'anno attuale,che il proprietario **** Omissis **** deve versare,il tutto pari ad € 4.899,09 per spese ordinarie e per spese straordinarie € 2.600,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Roma n.62 _ Palazzina A, edificio Unico, scala Unica, piano Quinto

Cantina allo stato grezzo formata da un corridoio con altezza interna pari a 2.17 m con un unico finestrone posizionato nella parte finale,da un ambiente 1 con wc e un ambiente 2,entrambi con altezza variabile da max 2,17 m a min.1,15 m,da adeguare al "Progetto per la realizzazione di cantinole nel sottotetto ai sensi della legge n.457/78 art.31/b" autorizzato dal Sindaco di Genzano di Roma in data 3 Febbraio 1994 e da riportare effettuati i lavori di ripristino,nella categoria catastale C2,confinante per tre lati con proprietà condominiale e per un lato confinante con il comparto D,salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1086, Sub. 104, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 27.340,00

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore,deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari,aventi come oggetto immobili similari (in piena proprietà e non in proprietà superficiaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare",tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato,nonché della zona in cui è collocato.

VALORE DELL'UNITA'IMMOBILIARE

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni similari offerti in vendita in Genzano di Roma,è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 500,00 €/mq.Pertanto,il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari:

$$54,68 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = € 27.340,00$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Genzano di Roma (RM) - Via Roma n.62 - Palazzina A,edificio Unico, scala Unica, piano Quinto	54,68 mq	500,00 €/mq	€ 27.340,00	100,00%	€ 27.340,00
Valore di stima:					€ 27.340,00

Valore di stima: € 27.340,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Per lavori di ripristino	1000,00	€
Diritti amministrativi per presentazione CILA Comune di Genzano di Roma	180,00	€
Spese tecniche per presentazione CILA,nuovo docfia compreso oneri catastali,previdenziali ed iva	1500,00	€
Stato attuale locale	8000,00	€

Valore finale di stima: € 11.760,91



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.

ASTE
GIUDIZIARIE
Marino, li 04/10/2025

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Nasta Bartolomeo Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria dello stato di fatto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visura storica e planimetria catastale
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato di collaudo statico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Richiesta di accesso atti Comune di Genzano di Roma
- ✓ N° 7 Altri allegati - Concessione edilizia
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazione Sindacale per la realizzazione di cantinole
- ✓ N° 9 Altri allegati - Richiesta di concessione edilizia in sanatoria e progetto
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dichiarazione sostitutiva
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rapporto di servizio per abusivismo edilizio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ordinanza sindacale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comunicazione Dirigente Ufficio Tecnico del Comune di Genzano
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto conto spese condominiali



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Cantina ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Roma n.62 _ Palazzina A, edificio Unico, scala Unica, piano Quinto

Cantina allo stato grezzo formata da un corridoio con altezza interna pari a 2.17 m con un unico finestrone posizionato nella parte finale,da un ambiente 1 con wc e un ambiente 2,entrambi con altezza variabile da max 2,17 m a min.1,15 m,da adeguare al "Progetto per la realizzazione di cantinole nel sottotetto ai sensi della legge n.457/78 art.31/b" autorizzato dal Sindaco di Genzano di Roma in data 3 Febbraio 1994 e da riportare effettuati i lavori di ripristino,nella categoria catastale C2,confinante per tre lati con proprietà condominiale e per un lato confinante con il comparto D,salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1086, Sub. 104, Categoria A2

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

Prezzo base d'asta: € 11.760,91

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.760,91

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Roma n.62 _ Palazzina A, edificio Unico, scala Unica, piano Quinto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1086, Sub. 104, Categoria A2	Superficie	54,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta allo stato grezzo (vedasi ALLEGATO 4 - Documentazione fotografica).		
Descrizione:	Cantina allo stato grezzo formata da un corridoio con altezza interna pari a 2.17 m con un unico finestrone posizionato nella parte finale, da un ambiente 1 con wc e un ambiente 2, entrambi con altezza variabile da max 2,17 m a min. 1,15 m, da adeguare al "Progetto per la realizzazione di cantinole nel sottotetto ai sensi della legge n.457/78 art.31/b" autorizzato dal Sindaco di Genzano di Roma in data 3 Febbraio 1994 e da riportare effettuati i lavori di ripristino, nella categoria catastale C2, confinante per tre lati con proprietà condominiale e per un lato confinante con il comparto D, salvo altri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		