



TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giannattasio Damiano, nell'Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]



contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Sommario.....	2
Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
VALUTAZIONE LOTTO UNICO - BENE N° 1 E BENE N° 2 – ABITAZIONE E TERRENO:	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo.....	17
Esecuzione Immobiliare 202/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.468,07	17

INCARICO

All'udienza del 22/10/2024 il sottoscritto Ing. Giannattasio Damiano, con studio in Via Palombarese, 22 - 00013 - Fonte Nuova (RM), email studio.tecnoart@gmail.com, PEC damiano.giannattasio@pec.ording.roma.it, Tel. 06/90530166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc, piano terra
- **Bene N° 2** - Terreno agricolo ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc

DESCRIZIONE

Il villino oggetto di valutazione si sviluppa su un solo piano ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alle due camere da letto e un bagno, oltre ad una cantina; l'immobile è dotato di un portico dal quale si accede all'abitazione e risulta allacciato alle reti dei pubblici servizi – anche se le relative utenze sono disattivate. Il villino è situato all'interno di un lotto di pertinenza esclusiva, delimitato da una recinzione composta da paletti in ferro e rete metallica, con accesso garantito tramite cancello scorrevole; il terreno agricolo di cui al bene n° 2 è confinante con il bene n° 1 ed i relativi confini non sono materializzati – pertanto i beni oggetto della presente formano un lotto unico a maggior consistenza.

La proprietà si trova in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato, oggetto della presente relazione, è situato nella zona rurale del Comune di Genazzano (RM), il contesto – pertanto - non è completamente edificato ed è caratterizzato dalla presenza occasionale di fabbricati residenziali e non residenziali.

Il territorio comunale di Genazzano si estende - a sud-est della città di Roma - per circa 32 km² e fa parte della Città Metropolitana di Roma Capitale.

La città, situata in una zona collinare tra i Monti Prenestini e la valle del Sacco a circa 50 km da Roma, è facilmente raggiungibile da Valmontone tramite la Via Genazzano dopo l'uscita dell'autostrada A1.

La strada in Località Colle Cerro ove è ubicato il fabbricato in oggetto, è una strada rurale non asfaltata della cittadina di Genazzano, collegata a Via Speciano (ramificazione di Via Genazzano).

È stato eseguito un primo tentativo di accesso con esito negativo in data 06/03/2025. Durante l'accesso lo scrivente, insieme alla Custode, hanno rinvenuto che l'immobile era in stato completo di abbandono, situato all'interno di un terreno inaccessibile con recinzione perimetrale e cancello in ferro chiuso con una catena. Dopo aver proceduto con l'apertura forzosa del cancello, è stato eseguito lo sfalcio necessario per poter mettere in sicurezza la via d'accesso all'immobile e rendere quindi gli spazi visitabili allo scrivente ed alla Custode – le

suddette attività sono state esperite in virtù di ordine di liberazione depositato dalla Custode in data 06/05/2025 e conseguente visto del G.E. emesso in data 14/05/2025.

È stato dunque eseguito un secondo tentativo di accesso in data 04/07/2025 con esito positivo e lo scrivente ha proceduto ad eseguire le operazioni peritali, consistenti nel rilievo metrico e fotografico dell'immobile in questione accertandone la relativa consistenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile staggito 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 - Villino** ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc, piano terra
- **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

I beni oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Piena Proprietà 1/1)

CONFINI

- **Bene N° 1 - Villino** ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc, piano terra
- **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc

La proprietà risulta essere confinante:

a nord con distacco su collina arborata;

ad est con villino di altra proprietà;

a sud con distacco sulla strada rurale di accesso alla proprietà;

ad ovest con appezzamento di terreno di altra proprietà.

CONSISTENZA

➤ **Bene N° 1 - Villino** ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc, piano terra

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,34 mq	49,31 mq	1,00	49,31 mq	3,20 m	T
Portico	45,71 mq	45,71 mq	0,30	13,71 mq	3,40 m	T
Cantina	15,29 mq	18,35 mq	0,25	4,59 mq	2,35 m	T
Corte	1.000,00 mq	1.000,00 mq	005	50,00 mq	-	T
Totale superficie convenzionale:				117,61 mq		

Nel seguito si riportano le superfici dei singoli ambienti dell'abitazione:

- Soggiorno/A.K.: 15,04 mq circa;
- Disimpegno: 4,43 mq circa;
- Camera da letto 1: 7,31 mq circa;
- Camera da letto 2: 10,69 mq circa;
- Bagno: 2,87 mq circa.

Si precisa che le camere da letto non rispettano i requisiti igienico-sanitari in termini di superfici minime degli ambienti di cui al Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975.



➤ **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc

Qualità	Superficie	Classe	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Seminativo Arborato	2.450,00 mq	4	1,00	2.450,00 mq	0 m	T
Totale superficie:				2.450,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

➤ **Bene N° 1 - Villino** ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc, piano terra

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/03/1987	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 18, Part. 341, Categoria A/4 Cl. 3, Cons. 4 vani Rendita € 165,27 Piano T

<p>ASTE GIUDIZIARIE Dal 27/05/2008</p>		<p>Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 341, Categoria A/4 Cl. 3, Cons. 4 vani Rendita € 165,27 Piano T</p>
<p>Dal 10/11/2009</p>		<p>Catasto Fabbricati Fig. 18, Part. 341, Categoria A/4 Cl. 3, Cons. 4 vani Rendita € 165,27 Piano T</p>

➤ **Bene N° 2** – Terreno agricolo ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p>Dal 04/10/1976</p>		<p>Catasto Terreni Fig. 18, Part. 340, Seminativo/Arborato Cl. 4, Superficie: 24 are 50 ca Reddito Dominicale € 12,02 Reddito Agrario € 4,43</p>
<p>Dal 27/05/2008</p>		<p>Catasto Terreni Fig. 18, Part. 340, Seminativo/Arborato Cl. 4, Superficie: 24 are 50 ca Reddito Dominicale € 12,02 Reddito Agrario € 4,43</p>
<p>Dal 10/11/2009</p>		<p>Catasto Terreni Fig. 18, Part. 340, Seminativo/Arborato Cl. 4, Superficie: 24 are 50 ca Reddito Dominicale € 12,02 Reddito Agrario € 4,43</p>

La titolarità in banca dati catastali è conforme alla titolarità presso i registri immobiliari.

DATI CATASTALI

➤ **Bene N° 1** - Villino ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc, piano terra

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	18	341			A/4	3	4 vani	Totale: 71 m ² Totale: 47 m ² escluse aree scoperte	€ 165,27	T

➤ **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	R.D.	R.A.
	18	340			Seminativo Arborato	4	24 are 50 ca		€ 12,02	€ 4,43

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo eseguito in data 04/07/2025, sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale dell'abitazione:

- è stato rilevato un portico esterno, apparentemente in corso di costruzione, perimetrato da muretti di altezza variabile in blocchi di laterizio;
- è stata rilevata la presenza di un locale cantina, posto al livello dell'abitazione adiacente, con accesso dall'esterno e con un lato contro terra.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in condizioni di conservazione insufficienti. Il fabbricato richiede interventi di manutenzione straordinaria e risanamento strutturale, con particolare attenzione alla copertura, parte della quale risulta realizzata con pannelli contenenti amianto. Gli infissi, compresa la porta d'ingresso, sono stati lasciati aperti, consentendo l'accesso ad animali che hanno ulteriormente compromesso lo stato dell'immobile. In alcune aree il controsoffitto interno è crollato, depositandosi sul pavimento e sugli arredi residui. Complessivamente, lo stato manutentivo può essere considerato mediocre.

PARTI COMUNI

L'abitazione in questione non è inserita in un contesto condominiale, pertanto non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

➤ **Bene N° 1 - Villino** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc, piano terra

Il fabbricato è stato edificato presumibilmente tra gli anni '60/'70 e si presenta in condizioni di conservazione insufficienti.

Gli ambienti dell'abitazione si presentano rifiniti con pavimentazione in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate; le pareti del bagno e della cucina, invece, sono parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica. Il servizio igienico presente risulta provvisto di sanitari e finestra.

Le aperture prospettiche sono costituite da infissi in alluminio con vetro singolo, dotati di persiane in legno; le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco e pittura.

L'abitazione è termoautonoma con caldaia situata nella cantina adiacente (da ripristinare); mancano i termosifoni, ma sono presenti un condizionatore in una camera da letto e un camino a legna nel soggiorno. L'impianto elettrico è presente, ma senza corpi illuminanti.

Il fabbricato necessita quindi di opere di ristrutturazione.

- **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc

Il terreno adiacente all'abitazione (Bene n° 1) risulta interamente coperto da vegetazione spontanea ed è caratterizzato da una marcata pendenza, che ne rende l'accesso difficoltoso o possibile esclusivamente mediante l'utilizzo di specifiche attrezzature.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni oggetto della presente risultano liberi.

Si segnala che, all'interno della corte pertinente all'abitazione, è stata individuata la scocca di una microcar di colore bianco, priva di pneumatici e targa, completamente danneggiata e ricoperta da vegetazione spontanea.

PROVENIENZE VENTENNALI

- **Bene N° 1 - Villino** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc, piano terra
- **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1976	[REDACTED] [REDACTED] quota pari ad 1/2 di piena proprietà [REDACTED] [REDACTED] quota pari ad 1/2 di piena proprietà (Compravendita Ente Urbano p.lla n° 341 sulla quale è stato costituito, nel 1987, l'immobile distinto al NCEU Foglio n° 18, P.lla n° 341)	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Fascicolo N°
		Not. Stefano Brucculeri	04/10/76	40726	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Uff. Prov.le di Roma - Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2	18/10/76	20876	17006
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Palestrina	08/10/76	1529	-		
Dal 27/05/2008	[REDACTED] [REDACTED] quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la [REDACTED] [REDACTED]	Atti			
		Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Fascicolo N°
		Not. Bocca Loredana	27/05/08	18772	13056
		Trascrizione			

<p>quota pari ad 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il [REDACTED]</p>	<p>Presso</p> <p>Uff. Prov.le di Roma – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2</p>	<p>Data</p> <p>30/05/08</p>	<p>Reg. gen.</p> <p>32515</p>	<p>Reg. part.</p> <p>18472</p>
	Registrazione			
	<p>Presso</p> <p>-</p>	<p>Data</p> <p>-</p>	<p>Reg. N°</p> <p>-</p>	<p>Vol. N°</p> <p>-</p>
	Atti			
<p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 2/144 di piena proprietà</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 2/144 di piena proprietà</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 2/144 di piena proprietà</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 48/144 di piena proprietà (a cui si somma la quota pari ad 72/144 di piena proprietà già posseduta)</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 9/144 di piena proprietà</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 9/144 di piena proprietà</p>	Accettazione tacita di eredità			
	<p>Rogante</p> <p>Not. Arangio Corrado</p>	<p>Data</p> <p>10/11/09</p>	<p>Repertorio N°</p> <p>3333</p>	<p>Fascicolo N°</p> <p>1804</p>
	Trascrizione			
	<p>Presso</p> <p>Uff. Prov.le di Roma – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2</p>	<p>Data</p> <p>12/11/09</p>	<p>Reg. gen.</p> <p>71664</p>	<p>Reg. part.</p> <p>37180</p>
	Denuncia di Successione in morte di [REDACTED] data 13/06/2009 Aperta in			
	Registrazione			
	<p>Presso</p> <p>Ufficio del Registro di Palestrina</p>	<p>Data</p> <p>07/10/09</p>	<p>Numero</p> <p>22</p>	<p>Volume</p> <p>489</p>
	Trascrizione			
	<p>Presso</p> <p>Uff. Prov.le di Roma – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2</p>	<p>Data</p> <p>18/11/09</p>	<p>Reg. gen.</p> <p>73404</p>	<p>Reg. part.</p> <p>38113</p>
	<p>Dal 10/11/2009</p> <p>[REDACTED]</p> <p>quota pari ad 1/1 di piena proprietà</p>	Atto		
Atto di Compravendita				
<p>Rogante</p> <p>Not. Arangio Corrado</p>		<p>Data</p> <p>10/11/09</p>	<p>Repertorio N°</p> <p>3333</p>	<p>Fascicolo N°</p> <p>1804</p>
Trascrizione				
<p>Presso</p>		<p>Data</p>	<p>Reg. gen.</p>	<p>Reg. part.</p>

	Uff. Prov.le di Roma – Servizio di Pubblicità immobiliare di Roma 2	12/11/09	71665	37181
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro di Velletri	11/11/09	4260	1T

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 è descritta nel presente paragrafo;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto della presente.

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 12/11/2009

Reg. gen. 71666 - Reg. part. 22309

Rogante: Not. Arangio Corrado

Data: 10/11/2009

N° repertorio: 3334/1805

A favore di: [REDACTED]

Importo: € 260.000,00 durata 30 anni

Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 29/05/2019

Reg. gen. 26011 - Reg. part. 18119

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Atto: Tribunale di Tivoli

Data: 25/03/2019

N° repertorio: 1174

➤ **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2 il 09/07/2024

Reg. gen. 38091 - Reg. part. 28057

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Atto: Uff. Giud. Tribunale di Tivoli

Data: 03/06/2024

N° repertorio: 2623

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove sorge il fabbricato in oggetto è inserita all'interno del al P.R.G. vigente del Comune di Genazzano in zona E – Agricola.

In ambito di Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vigente, l'area risulta così classificata:

- Tav. A/30 foglio n° 388 - Sistema del paesaggio agrario - Paesaggio Agrario di Valore;
- Tav. B/30 foglio n° 388 – Non ricade in alcuna zona individuata dal piano.

Si precisa che lo scrivente ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica a mezzo PEC in data 08/10/2025, la richiesta è stata assunta al prot. n° 0006329 del 09/10/2025 (All. 9) tuttavia – alla data odierna - il Comune di Genazzano non ha ancora dato riscontro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, il sottoscritto ha depositato richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Genazzano - Ufficio Tecnico a mezzo PEC in data 25/08/2025 (All. 12). A seguito di tale richiesta si è provveduto a sollecitare per le vie brevi l'ufficio comunale competente, il quale tuttavia – alla data odierna – non ha dato riscontro.

Tuttavia, dall'analisi comparativa tra la planimetria catastale depositata presso la banca dati catastale e allegata alla presente relazione (All. 3), e lo stato effettivo dei luoghi, emergono le seguenti difformità:

- si è rilevata la presenza di un portico antistante l'ingresso dell'abitazione, parzialmente tamponato, non presente nella planimetria catastale;
- si è rilevata la presenza di una cantina adiacente al corpo principale dell'immobile, della quale non vi è traccia nella planimetria catastale.

Poiché non appare possibile sanare le porzioni abusive, si rende necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi originario; il costo per l'esecuzione delle opere tese al ripristino del bene può essere sommariamente quantificato in € 10.000,00.

La valutazione è stata effettuata con riserva dell'esame della documentazione tecnica, che al momento non è stata trasmessa allo scrivente, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genazzano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni staggiti non fanno parte di un edificio condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio adottato nell'attività estimativa, in relazione allo scopo della stima, con riferimento alle correnti quotazioni deve tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame e si basa appunto, secondo gli standard internazionali, sul valore di mercato. Il metodo di valutazione è la comparazione diretta del bene oggetto di stima con quei beni ad esso simili, compravenduti entro il semestre antecedente, sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato. Detto metodo di stima, compreso tra quelli dettati dalla disciplina estimativa, deve tenere conto dello stato di conservazione dell'immobile nonché delle proprie caratteristiche e peculiarità. Si rammenta, infatti che la stima per confronto si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con analoghi beni, aventi simili caratteristiche, per cui l'attività di ricerca e di indagine di mercato è l'operazione più importante e delicata di tutta l'attività estimativa, unitamente alla motivazione del giudizio di stima. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale del medesimo bene ottenendo così il suo più probabile valore di mercato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N° 1 - Villino** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc, piano terra
- **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc

Il villino oggetto di valutazione si sviluppa su un solo piano ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alle due camere da letto e un bagno, oltre ad una cantina; l'immobile è dotato di un portico dal quale si accede all'abitazione e risulta allacciato alle reti dei pubblici servizi - anche se le relative utenze sono disattivate. Il villino è situato all'interno di un lotto di pertinenza esclusiva, delimitato da una recinzione composta da paletti in ferro e rete metallica, con accesso garantito tramite cancello scorrevole; il terreno agricolo di cui al bene n° 2 è confinante con il bene n° 1 ed i relativi confini non sono materializzati - pertanto i beni oggetto della presente formano un lotto unico a maggior consistenza.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dai risultati emersi in seguito ad un'indagine di mercato effettuata sulla zona in oggetto per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati, sono emersi i seguenti valori unitari di vendita.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO - BENE N° 1 E BENE N° 2 - ABITAZIONE E TERRENO:

Bene N° 1 - Villino ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc, piano terra

- Fonte: Borsino Immobiliare - abitazioni in villino - prezzo minimo = 910,00 €/mq
- Fonte: Operatori Immobiliari - abitazioni in villino - prezzo minimo = 920,00 €/mq
- Fonte: OMI - stato conservativo normale - anno 2025 semestre 1 - Fascia Suburbana/Espansione codice E1 - prezzo minimo = 900,00 €/mq

Dalla Fonte OMI non sono disponibili dati sui valori degli immobili situati in Zone Rurali, pertanto si prende a riferimento la zona in fascia suburbana.

Dalle ricerche di cui sopra si ritiene di poter individuare per il bene oggetto di stima il seguente valore unitario di riferimento – derivante dalla media dei tre valori unitari (al mq) sopra indicati:

Borsino Imm.re	Operatori Imm.ri	O.M.I.	Valore medio
€ 910,00	€ 920,00	€ 900,00	€ 910,00

Si sono adottati i valori unitari minimi, tenendo conto dello stato di conservazione dei beni.

Il valore unitario sopra indicato, riferito ad un immobile avente caratteristiche mediocri nell'ambito della zona entro il quale ricade il bene oggetto di stima, sarà corretto in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione, necessari ed utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima. I coefficienti terranno conto del livello di piano, dell'esposizione, dello stato di conservazione e dello stato degli impianti: si ritiene opportuno, alla luce delle considerazioni di cui sopra, applicare un coefficiente pari a 0,80.

Relativamente al Bene n° 1, si assume pertanto un valore unitario (in cifra tonda) pari a: 728,00 €/mq

Bene N° 2 – Terreno agricolo ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc

- Fonte: Operatori Immobiliari – terreni agricoli - prezzo medio = 30.000,00 €/ha = 3,00 €/mq
- Fonte: V.A.M. - anno 2022 - seminativo = 21.800,00 €/ha = 2,18 €/mq

Dalle ricerche di cui sopra si ritiene di poter individuare per il bene oggetto di stima il seguente valore unitario di riferimento – derivante dalla media dei due valori unitari (al mq) sopra indicati:

Operatori Imm.ri	V.A.M.	Valore medio
€ 3,00	€ 2,18	€ 2,59

Considerando la qualità, l'esposizione, il posizionamento e l'accessibilità del terreno in oggetto – si ritiene di poter assumere un valore unitario pari a 2,00 €/mq.

Relativamente al Bene n° 2, si assume pertanto un valore unitario (in cifra tonda) pari a: 2,00 €/mq

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villino ubicato a Genazzano (RM) – Località Colle Cerro snc, piano terra	117,61 mq	728,00 €/mq	€ 85.620,08	100,00%	€ 85.620,08

Bene N° 2 - Terreno agricolo ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc	2450 mq	2,00 €/mq	€ 4.900,00	100,00%	€ 4.900,00
Totale Valore di stima LOTTO UNICO:					€ 90.520,08

Totale Valore di stima: € 90.520,08

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza di garanzia per vizi occulti	10,00	%
Spese condominiali insolute	0	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima del LOTTO UNICO: € 71.468,07

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. A tal riguardo, si ritiene opportuno segnalare la mancanza della documentazione tecnica necessaria per procedere con la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile, poiché lo scrivente non ha ricevuto riscontro dal Comune di Genazzano. Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Fonte Nuova, li 06/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giannattasio Damiano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratto di Mappa - All. 1
- ✓ Google Maps - All. 2
- ✓ Planimetria Catastale - All. 3
- ✓ Visure Catastali - All. 4
- ✓ Documentazione Fotografica - All. 5
- ✓ Verbali Sopralluoghi del 06/03/2025 e 04/07/2025 - All. 6
- ✓ Certificati di Residenza e Stato Civile - All. 7
- ✓ Planimetria stato dei luoghi - All. 8
- ✓ Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica - All. 9
- ✓ Dichiarazione di Successione [REDACTED] - All. 10

- ✓ Atto di Compravendita - Not. C. Arangio Rep. 3333/1804 del 10/11/2009 - All. 11
- ✓ Richiesta di accesso agli atti - All. 12



- **Bene N° 1 - Villino** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc, piano terra
- **Bene N° 2 - Terreno agricolo** ubicato a Genazzano (RM) - Località Colle Cerro snc

Il villino oggetto di valutazione si sviluppa su un solo piano ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alle due camere da letto e un bagno, oltre ad una cantina; l'immobile è dotato di un portico dal quale si accede all'abitazione e risulta allacciato alle reti dei pubblici servizi - anche se le relative utenze sono disattivate. Il villino è situato all'interno di un lotto di pertinenza esclusiva, delimitato da una recinzione composta da paletti in ferro e rete metallica, con accesso garantito tramite cancello scorrevole; il terreno agricolo di cui al bene n° 2 è confinante con il bene n° 1 ed i relativi confini non sono materializzati - pertanto i beni oggetto della presente formano un lotto unico a maggior consistenza.

La proprietà si trova in mediocre stato di conservazione.

Il lotto, oggetto della presente relazione, è situato nella zona agricola del Comune di Genazzano (RM), la zona - pertanto - è rurale.

Bene n°1 identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 341, Cat. A/4

Bene n°2 identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 340, SEMINATIVO/ARBORATO

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore finale di stima: € 71.468,07



ESECUZIONE IMMOBILIARE 202/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.468,07

Bene N° 1 - Abitazione

Ubicazione:

Genazzano (RM) – Loc. Colle Cerro snc, piano T

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Villino
Identificato al catasto Fabbricati
– Fig. 18, Part. 341, Categoria A4

Superficie comm.le

117,61 mq

Stato conservativo:

Mediocre

Descrizione:

Il villino oggetto di valutazione si sviluppa su un solo piano ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alle due camere da letto e un bagno, oltre ad una cantina; l'immobile è dotato di un portico dal quale si accede all'abitazione e risulta allacciato alle reti dei pubblici servizi – anche se le relative utenze sono disattivate. Il villino è situato all'interno di un lotto di pertinenza esclusiva, delimitato da una recinzione composta da paletti in ferro e rete metallica, con accesso garantito tramite cancello scorrevole; il terreno agricolo di cui al bene n° 2 è confinante con il bene n° 1 ed i relativi confini non sono materializzati – pertanto i beni oggetto della presente formano un lotto unico a maggior consistenza.

La proprietà si trova in mediocre stato di conservazione.

Il lotto, oggetto della presente relazione, è situato nella zona agricola del Comune di Genazzano (RM), la zona – pertanto - è rurale.

Vendita soggetta a IVA:

NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

Libero

Bene N° 2 - Terreno Agricolo

Ubicazione:

Genazzano (RM) – Loc. Colle Cerro snc

Diritto reale:

Proprietà

Quota

1/1

Tipologia immobile:

Terreno
Identificato al catasto Fabbricati
– Fig. 18, Part. 340, Semin/Arbor

Superficie

24 are 50 ca

Stato conservativo:

Mediocre

Descrizione:

il terreno agricolo di cui al bene n° 2 è confinante con il bene n° 1 ed i relativi confini non sono materializzati – pertanto i beni oggetto della presente formano un lotto unico a maggior consistenza.

Vendita soggetta a IVA:

NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

