

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bianchini Monica, nell'Esecuzione Immobiliare 339/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11

Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 339/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18



All'udienza del 26/09/2024, il sottoscritto Arch. Bianchini Monica, con studio in Via Vittorio Marandola, 46 - 00049 - Velletri (RM), email arch.monica.bianchini@gmail.com, PEC mo.bianchini@pec.archrm.it, Tel. 06 9626371, Fax 347 0139117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11 (Coord. Geografiche: 41°39'03.2"N 12°42'49.3"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11 (Coord. Geografiche: 41°39'03.2"N 12°42'49.3"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta a due piani, un garage e terreno circostante. La costruzione iniziale risale al periodo anteguerra, successivamente con una licenza del 1969 l'abitazione è stata ampliata e successivamente è stato rilasciato un permesso in sanatoria per un ulteriore ampliamento e realizzazione del garage.

Il lotto dove insiste l'immobile si trova nel Comune di Genzano di Roma, Località Landi, in una zona con case sparse e molti terreni agricoli. A 4 Km dalla stazione di San Gennaro (Velletri-Roma) e 9 Km dal centro di Genzano di Roma

L'ingresso alla Villetta avviene direttamente da Via Fausto Gullo, 11, con un cancello carrabile, entrando si percorre un giardino, attualmente allo stato di abbandono, di fronte al cancello entrando troviamo il garage, mentre sulla sinistra si trova l'abitazione.

Entrando al piano terreno troviamo un ingresso, un soggiorno con le scale che portano al piano primo, una zona pranzo e una zona cucina, un bagno e un'altra area che porta all'esterno. Dalle scale interne si passa al piano primo, composto da due camere, un bagno e un balconcino nella camera matrimoniale.

Intorno all'abitazione troviamo un'ampia pavimentazione, mentre il resto è lasciato a terra e sul lotto di terreno sono presenti degli alberi. Il lotto è recintato verso strada con un muro, mentre il resto con reti e pali.

Il garage, distaccato dall'abitazione è composto da un unico grande ambiente.

Tra il muro che confina sulla Via Fausto Gullo e la parte dell'abitazione troviamo un portico e vano destinato a bagno, oltre ad un piccolo manufatto adiacente al garage.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

BENE N° 2 - GARAGE UBIcATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Come da relazione del professionista delegato Avv. Antonio Tagliaferri depositata in data 22/10/2024 procedura risulta procedibile.

Il sottoscritto CTU ha cmq effettuato le visure ipotecarie aggiornate in data 05/10/2024 e 20/10/2024

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

BENE N° 2 - GARAGE UBIcATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBIcATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

La villetta confina con part. 8-665-621, Via Fausto Gullo, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBIcATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Il garage confina con part. 8-665, Via Fausto Gullo, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	2,57 m	T
Portico	7,50 mq	7,50 mq	0,95	7,13 mq	2,57 m	T
Centrale termica	2,20 mq	2,20 mq	0,10	0,22 mq	2,15 m	T
Abitazione	32,00 mq	44,40 mq	1	44,40 mq	2,75 m	1°
Balcone	2,55 mq	2,55 mq	0,25	0,64 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				164,39 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,39 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	28,00 mq	33,00 mq	1	33,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

Oltre all'abitazione e al garage l'immobile pignorato e circondato da un lotto di terreno di circa mq 3.830

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1993 al 02/02/1993	██████ nato a Roma il 13/04/1921 intero proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 448 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 923,17 Piano S1 - T
Dal 02/02/1993 al 16/09/2001	██████ nato a Roma il 18/11/1917 intero proprietario	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 448 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 923,17 Piano S1 - T
Dal 16/09/2001 al 30/06/2015	██████ nata a Roma il 23/05/1927 proprietaria 3/9, ██████ nato a Roma il 21/07/1955 proprietaria 2/9,	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 448 Categoria A7, Cons. 6,5 vani

	<p>██████ nata a Roma il 05/08/1953 proprietaria 2/9</p> <p>██████ nata a Roma il 03/06/1950 proprietaria 2/9</p>	<p>Rendita € 923,17</p> <p>Piano T - 1</p>
<p>Dal 30/06/2016 al 01/07/2016</p>	<p>██████ nata a Genzano di Roma il 05/02/1987 e ██████</p> <p>██████ nato a Genzano di Roma il 24/09/1975 proprietari un 1/2 ciascuno</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 23, Part. 448</p> <p>Categoria A7</p> <p>Cl.2, Cons. 6,5 vani</p> <p>Superficie catastale 206 mq</p> <p>Rendita € 923,17</p> <p>Piano T - 1</p>

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<p>Dal 12/09/1996 al 16/09/2001</p>	<p>██████ nato a Roma il 18/11/1917 intero proprietario</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 23, Part. 448, Sub. 502</p> <p>Categoria C6</p> <p>Cl.5, Cons. 28</p> <p>Rendita € 121,47</p> <p>Piano T</p>
<p>Dal 16/09/2001 al 30/06/2015</p>	<p>██████ nata a Roma il 23/05/1927 proprietaria 3/9, ██████ nato a Roma il 21/07/1955 proprietaria 2/9, ██████ nata a Roma il 05/08/1953 proprietaria 2/9, ██████ nata a Roma il 03/06/1950 proprietaria 2/9</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 23, Part. 448, Sub. 502</p> <p>Categoria C6, Cons. 28</p> <p>Rendita € 121,47</p> <p>Piano T</p>
<p>Dal 30/06/2015 al 28/09/2018</p>	<p>██████ nata a Genzano di Roma il 05/02/1987 e ██████</p> <p>██████ nato a Genzano di Roma il 24/09/1975 proprietari un 1/2 ciascuno</p>	<p>Catasto Fabbricati</p> <p>Fg. 23, Part. 448, Sub. 502</p> <p>Categoria C6</p> <p>Cl.2, Cons. 28</p> <p>Superficie catastale 33 mq</p> <p>Rendita € 121,47</p> <p>Piano T</p>

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	23	448			A7	2	6,5 vani	206 mq	923,17 €	T - 1		

Corrispondenza catastale

L'indirizzo sulla visura catastale è errato

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, ma la sottoscritta non può procedere all'accatastamento in quanto le difformità non sono sanabili, pertanto gli abusi andranno demoliti.

Tutto quanto sarà meglio specificato nel capitolo regolarità urbanistica

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	448	502		C6	5	28	33 mq	121,47 €	T	

Corrispondenza catastale

L'indirizzo sulla visura catastale è errato

La planimetria è conforme allo stato dei luoghi

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

L'immobile non si trova in buonissime condizioni, gli impianti sono datati, sono presenti alcuni fenomeni di condensa, una parete del soggiorno deve essere rifinita. Anche le facciate esterne dell'abitazione si trovano in pessime condizioni. Anche il giardino esterno necessiterebbe di rifacimento, come anche il muro d'ingresso e il cancello.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

L'immobile non si trova in buone condizioni. Risulta ancora da completare, privo di pavimentazione, intonaci, pittura, impianti e la copertura e obsoleta

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Ha esposizione Nord, Est, Sud, Ovest;

Altezza interna media 2,57 mt al piano terra e altezza 2,75 al piano primo;

La struttura portante è in blocchetti di tufo, copertura a tetto;

Esternamente l'immobile è tinteggiato di colore bianco;

La pavimentazione è di colore cotto e il rivestimento dei bagni in ceramica;

Le pareti interne sono tinteggiate;

Gli infissi quali finestre sono in pvc, di colore bianco, con grate al piano terra e persiane al piano primo;

Le porte interne sono in legno di colore bianco al piano primo e in parte completamente rovinate una porta in ferro e vetro al piano terra in corrispondenza del bagno;

Sono presenti i termosifoni in alluminio alimentati da caldaia che si trova all'esterno, nel locale tecnico.

La caldaia si trova all'esterno nel locale tecnico, sprovvista di libretto, si è reperito solo l'APE allegato all'atto di compravendita del 2015, CLASSE F, attualmente scaduto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Ha esposizione Nord, Est, Sud, Ovest;
 Altezza interna media 2,70 mt;
 La struttura portante in blocchetti di cemento, non è intonacato ne tinteggiato;
 Privo di pavimentazione;
 Porta di ingresso in ferro;
 Privo di impianti

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11****BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11**

L'immobile è occupato dai [REDACTED] che vi risiedono con la propria famiglia

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11****BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/02/1993 al 03/11/2004	[REDACTED] nato il 18/11/1937 per atto di compravendita da [REDACTED] acquista l'immobile identificato con F. 23 part. 448 per l'intera proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bruna Pistolesi	02/02/1993	5067	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	26/02/1993	8343	5432
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Albano Laziale	22/02/1993	307	1	
Dal 26/02/1993 al 03/11/2004	[REDACTED] nata a Roma il 23/05/1927 proprietaria 3/9, [REDACTED] nato a Roma il 21/07/1955 proprietaria 2/9, [REDACTED] nata a Roma il 05/08/1953 proprietaria 2/9, [REDACTED] nata a Roma il 03/06/1950 proprietaria 2/9 per morte del [REDACTED] per gli immobili distinti in catasto al f. 23 part. 448 e part. 448 sub 502 Codice	Certificato di denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	03/11/2004	62845	38609
		Registrazione			

	Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registro di Albano laziale	27/02/2002	54	487
Dal 03/11/2004 al 08/07/2015	[REDACTED], nata a Roma il 23/05/1927 proprietaria 3/9, [REDACTED] nato a Roma il 21/07/1955 proprietaria 2/9, [REDACTED] nata a Roma il 05/08/1953 proprietaria 2/9, [REDACTED] nata a Roma il 03/06/1950 proprietaria 2/9 per morte del Sig. [REDACTED] per gli immobili distinti in catasto al f. 23 part. 448 e part. 448 sub 502 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Accettazione Tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Covone Matilde	30/06/2015	5713	3429
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	08/07/2015	27276	19605
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 08/07/2015 al 08/07/2015	[REDACTED] nata a Genzano di Roma il 05/02/1987 proprietaria 1/2 e [REDACTED] nato a Genzano di Roma il 24/09/1975 proprietario 1/2 per acquisto fatto da [REDACTED] immobili pignorati Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Covone Matilde	30/06/2015			5713	3429
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2	08/07/2015			27277	19606
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma 2 il 08/07/2015
Reg. gen. 27278 - Reg. part. 4458
Quota: 1/1
Importo: € 256.000,00

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Roma 2 il 06/09/2024

Reg. gen. 48216 - Reg. part. 35636

Quota: 1/1

A favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

L'immobile ricade nella variante al PRG vigente del Comune di Genzano di Roma parte in zona E agricola e parte in zona G aree per servizi, sottozona G3.

L'area in cui ricade l'immobile non è sottoposta Vincolo di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali (Nell'atto di compravendita Notaio Covone Matilde del 30/06/2015 rep. 5173/3429 Trascritto il 08/07/2015 RP. 19606 RG 27277 si trova allegato il certificato di destinazione urbanistica)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

La sottoscritta ha inoltrato richiesta via PEC, in data 05/10/2024, al SUE del Comune di Genzano di Roma, per accesso atti dell'immobile.

Il Comune di Genzano ha inoltrato, in data 19/11/2024, alla sottoscritta la documentazione urbanistica riferita all'immobile:

- 1) Nulla Osta per esecuzioni lavori, N. 1202 del 26/06/1969, per la trasformazione di una costruzione esistente e rispettivo grafico
- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria N. 188/2009 pratica edilizia 261/95 per l'ampliamento del fabbricato esistente e la realizzazione di un'auto rimessa e rispettivo grafico
- 3) Relazione tecnica e documentazione fotografica allegata alla domanda di Sanatoria

Lo stato attuale non corrisponde perfettamente a quanto autorizzato: al piano terra sono state realizzate nuove aperture sui muri portanti. Sono stati chiusi degli ambienti con cambio destinazione d'uso. All'esterno è stato realizzato a confine con la Via Fausto Gullo un portico e un wc. Tutte queste difformità non sono sanabili e pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto.

Adiacente al Garage è stato realizzato un piccolo manufatto, anch'esso abusivo, pertanto dovrà essere demolito.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENZANO DI ROMA (RM) - VIA FAUSTO GULLO, 11

Da informazioni assunte in loco non esiste condominio e non ci sono parti comuni

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta a due piani, un garage e terreno circostante. La costruzione iniziale risale al periodo anteguerra, successivamente con una licenza del 1969 l'abitazione è stata ampliata e successivamente è stato rilasciato un permesso in sanatoria per un ulteriore ampliamento e realizzazione del garage

Il lotto dove insiste l'immobile si trova nel Comune di Genzano di Roma, Località Landi, in una zona con case sparse e molti terreni agricoli. A 4 Km dalla stazione di San Gennaro (Velletri-Roma) e 9 Km dal centro di Genzano di Roma

L'ingresso alla Villetta avviene direttamente da Via Fausto Gullo, 11, con un cancello carrabile, entrando si percorre un giardino, attualmente allo stato di abbandono, di fronte al cancello entrando troviamo il garage, mentre sulla sinistra si trova l'abitazione.

Entrando al piano terreno troviamo un ingresso, un soggiorno con le scale che portano al piano primo, una zona pranzo e una zona cucina, un bagno e un'altra area che porta all'esterno. Dalle scale interne si passa al piano primo, composto da due camere, un bagno e un balconcino nella camera matrimoniale.

Intorno all'abitazione troviamo un'ampia pavimentazione, mentre il resto è lasciato a terra e sul lotto di terreno sono presenti degli alberi. Il lotto è recintato verso strada con un muro, mentre il resto con reti e pali.

Il garage, distaccato dall'abitazione è composto da un unico grande ambiente.

Tra il muro che confina sulla Via Fausto Gullo e la parte dell'abitazione troviamo un portico e vano destinato a bagno., oltre ad un piccolo manufatto adiacente al garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 448, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 141.046,62

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11

Il garage, distaccato dall'abitazione è composto da un unico grande ambiente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 448, Sub. 502, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 3.300,00

- **Terreno circostante l'immobile**

Valore di stima del bene: € 7.660,00

Criteri di stima.

Tra i criteri di stima è stato adottato quello correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una definizione concreta del "valore reale" del bene, statisticamente accettabile secondo le seguenti fasi operative: - definizione preliminare, sulla scorta di un'indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile simile di riferimento; - definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile; - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali; - trasposizione di tali differenze, a mezzo di coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame. Il procedimento estimativo, pur inglobando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti. Determinazione del valore unitario zonale medio di riferimento.

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: "B.I.R. - Borsa Imm.re Romana"; "O.M.I. - Osservatorio Imm.re dell'Agenzia del Territorio"; oltre che con l'attuale e reale mercato immobiliare attraverso figure professionali operanti nel campo immobiliare, riviste specializzate del settore, informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, ovvero per comparazione con altri immobili ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima comparabili con lo stesso, hanno consentito alla sottoscritta di identificare un valore unitario medio al mq di mercato di € 1.480,00. Alcune pubblicazioni di dati sono per gli appartamenti e villini:

- OMI - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari riferite al 1° semestre 2024, fascia /zona: Suburbana/Colle di Cicerone, Via Landi, Codice zona: E1 relativamente a abitazioni con destinazione: Residenziale: Ville e villini si ha un valore di Abitazioni di mercato minimo di €/mq 1.300,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.900,00
- BIR - Borsa immobiliare di Roma riferito al periodo di rilevazione gennaio-giugno 2023 relativamente alle abitazioni si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.250,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.650,00
- MERCATO IMMOBILIARE - Indagini di mercato Immobiliare relativamente agli appartamenti e ai villini a schiera, si ha un valore di mercato minimo di €/mq 1.000,00 ed un valore di mercato massimo di €/mq 1.780,00

Parametri formativi del valore di mercato I parametri fondamentali di natura intrinseca ed estrinseca che contribuiscono alla determinazione del concreto valore, vengono qui di seguito elencati: Parametro zonale, inteso come qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali: - di ubicazione e di posizione in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano del Comune di Genzano di Roma e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi; - di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile, (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi, (mercati, negozi, cinematografi, chiese), dalle reti tecnologiche, (elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione); Parametro costruttivo, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche: - strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque, formazioni di condensa), in funzione dell'epoca di realizzazione e delle manutenzioni effettuate; - di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera); - impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente. Parametro funzionale,

inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni ed esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali, terrazzi, giardini, parcheggi, garage, magazzini, ecc. Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile; Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione Parametro estetico - architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati. Comparazione parametrica Comparando i parametri relativi all'immobile in esame a quello di riferimento con applicazione dei coefficienti incrementali o decrementali, a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori, rispetto alla "media" assunta si ha:

Comparazione dei parametri zionali. L'ubicazione zonale, nelle campagne di Genzano di Roma, località Landi, con pochi servizi, connotano l'immobile in termini maggiormente poco incrementali, rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente variato, assunto pari a $K_z = 0,90$

Comparazione di parametri costruttivi strutturale: il fabbricato sotto il profilo strutturale non presenta lesioni, il coefficiente può essere invariato ed assunto pari a $K_{c1} = 1,00$; di rifinitura: le caratteristiche di finitura non sono buone e possono essere trasposte in un coefficiente variato pari a $K_{c2} = 0,95$; impiantistico: l'impianti sono sotto traccia, datati, possono essere trasposto in un coefficiente impiantistico variato pari a $K_{c3} = 0,95$. L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a $K_c 0,81$ scaturito da $K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,90$

Comparazione dei parametri funzionali. In termini di razionale fruizione dell'immobile, sia i percorsi e le articolazioni esterne ed interne per raggiungere l'immobile, e dall'esame della planimetria allegata, poiché l'immobile è facilmente raggiungibile con la macchina, appaiono tali da indurre l'applicazione di un coefficiente invariato, pari a $K_f 1,00$

Comparazione dei parametri urbanistici. In termini di osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, l'immobile risulta con delle difformità interne rispetto alla pratica edilizia. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente variato pari a $K_u 0,80$

Comparazione dei parametri di trasformazione. Attualmente l'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in parte in Zona "E": Agricola e in parte Zona "G": Aree per servizi. A tale proposito si ritiene di applicare un coefficiente invariato pari a $K_t 1,00$

Comparazione dei parametri architettonici. Trattasi di fabbricato a pianta rettangolare, il cui sviluppo architettonico presenta caratteristiche di costruzioni semplici e lineari, gli ambienti interni sono in uno state mediocri per cui induce l'applicazione di un coefficiente variato, pari a $K_{arck} 0,90$.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione. Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasporti differenziali e consequenziali dell'unità immobiliare in esame, risulta pari a: $K_{tot} 0,58 (K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_{arck})$ corrispondente a $(0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90) = 0,5832$. Applicando il coefficiente totale K_{tot} di 0,58 trasposto numerico delle differenze qualitative dei parametri concretamente costitutivi del più probabile valore, da quello "medio" assunto pari a € /mq 1.480,00 per l'abitazione, si ha: € 1.480,00 x 0,58 = €/mq 858,40 arrotondato a € 858,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11	164,39 mq	858,00 €/mq	€ 141.046,62	100,00%	€ 141.046,62
Bene N° 2 - Garage Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11	33,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.300,00	100,00%	€ 3.300,00
Terreno circostante l'immobile	3.830 mq circa	2,00 €/mq	€ 7.660,00	100,00%	€ 7.660,00
Valore di stima arrotondato:					€ 152.000,00

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.

Velletri, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bianchini Monica



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Ipotecaria depositata in data 25/09/2024
- ✓ N° 3 Altri allegati - Esame preliminare documentazione ipotecaria Avvocato Antonio Tagliaferri depositata in data 22/10/2024
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria all'immobile F. 23. Part. 448 (abitazione)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Ispezione ipotecaria a [REDACTED] in data 05/10/2024
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezione ipotecaria a [REDACTED] in data 20/10/2024
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria a [REDACTED] in data 20/10/2024
- ✓ N° 8 Altri allegati - Nota di trascrizione atto di compravendita Notaio Bruna Pistolesi del 02/02/1993 rep. 5067 Trascritto il 26/02/1993 RP. 5432 RG 8343
- ✓ N° 9 Altri allegati - Atto di compravendita Notaio Covone Matilde del 30/06/2015 rep. 5173/3429 Trascritto il 08/07/2015 RP. 19606 RG 27277
- ✓ N° 10 Altri allegati - Estratto di mappa catastale F. 23 part.448, visura catasto terreni, part. 448
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elenco immobili F.23 Part. 448
- ✓ N° 12 Altri allegati - Elaborato planimetrico F.23 Part. 448 del 12/09/1996
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 23. Part. 448 (abitazione)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Visure storica all'urbano F. 23. Part. 448 sub.502 (garage)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 23. Part. 448 (abitazione)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Planimetria di accatastamento F. 23. Part. 448 sub.502 (garage)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Planimetria di accatastamento storica del 01/02/1993 (abitazione)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nulla Osta esecuzione dei lavori n. 1202 del 26/06/1969
- ✓ N° 19 Altri allegati - Grafico allegato al Nulla Osta n. 1202 del 26/06/1969
- ✓ N° 20 Altri allegati - Permesso di Costruire in Sanatoria n 188/2009 pratica edilizia 261/95
- ✓ N° 21 Altri allegati - Grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria n 188/2009 pratica edilizia 261/95
- ✓ N° 22 Altri allegati - Relazione tecnica e documentazione fotografica allagata alla domanda di Sanatoria
- ✓ N° 23 Altri allegati - Planimetrie stato attuale a confronto con progetto autorizzato e con planimetria catastale
- ✓ N° 24 Altri allegati - Fotografie illustrative immobile
- ✓ N° 25 Altri allegati - Perizia oscurata

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11

L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta a due piani, un garage e terreno circostante. La costruzione iniziale risale al periodo anteguerra, successivamente con una licenza del 1969 l'abitazione è stata ampliata e successivamente è stato rilasciato un permesso in sanatoria per un ulteriore ampliamento e realizzazione del garage

Il lotto dove insiste l'immobile si trova nel Comune di Genzano di Roma, Località Landi, in una zona con case sparse e molti terreni agricoli. A 4 Km dalla stazione di San Gennaro (Velletri-Roma) e 9 Km dal centro di Genzano di Roma

L'ingresso alla Villetta avviene direttamente da Via Fausto Gullo, 11, con un cancello carrabile, entrando si percorre un giardino, attualmente allo stato di abbandono, di fronte al cancello entrando troviamo il garage, mentre sulla sinistra si trova l'abitazione.

Entrando al piano terreno troviamo un ingresso, un soggiorno con le scale che portano al piano primo, una zona pranzo e una zona cucina, un bagno e un'altra area che porta all'esterno. Dalle scale interne si passa al piano primo, composto da due camere, un bagno e un balconcino nella camera matrimoniale.

Intorno all'abitazione troviamo un'ampia pavimentazione, mentre il resto è lasciato a terra e sul lotto di terreno sono presenti degli alberi. Il lotto è recintato verso strada con un muro, mentre il resto con reti e pali.

Il garage, distaccato dall'abitazione è composto da un unico grande ambiente.

Tra il muro che confina sulla Via Fausto Gullo e la parte dell'abitazione troviamo un portico e vano destinato a bagno, oltre ad un piccolo manufatto adiacente al garage.

- Identificato al catasto Fabbricati – Fg. 23, Part. 448, Categoria A7
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 448, Sub. 502, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella variante al PRG vigente del Comune di Genzano di Roma parte in zona E agricola e parte in zona G aree per servizi, sottozona G3.

L'area in cui ricade l'immobile non è sottoposta Vincolo di tutela dei beni paesaggistici ed ambientali (Nell'atto di compravendita Notaio Covone Matilde del 30/06/2015 rep. 5173/3429 Trascritto il 08/07/2015 RP. 19606 RG 27277 si trova allegato il certificato di destinazione urbanistica)

LOTTO UNICO

 Bene N° 1 - Villetta Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Genzano di Roma (RM) - Via Fausto Gullo, 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 448, Categoria A7 Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 448, Sub. 502, Categoria C6 Terreno circostante	Superficie	164,39 mq 33,00 mq 3.830 mq circa
Stato conservativo:	L'abitazione non si trova in buonissime condizioni, gli impianti sono datati, sono presenti alcuni fenomeni di condensa, una parete del soggiorno deve essere rifinita. Anche le facciate esterne dell'abitazione si trovano in pessime condizioni. Anche il giardino esterno necessiterebbe di rifacimento, come anche il muro d'ingresso e il cancello. Il garage non si trova in buone condizioni. Risulta ancora da completare, privo di pavimentazione, intonaci, pittura, impianti e la copertura e obsoleta		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è costituito da una villetta a due piani, un garage e terreno circostante. La costruzione iniziale risale al periodo anteguerra, successivamente con una licenza del 1969 l'abitazione è stata ampliata e successivamente è stato rilasciato un permesso in sanatoria per un ulteriore ampliamento e realizzazione del garage Il lotto dove insiste l'immobile si trova nel Comune di Genzano di Roma, Località Landi, in una zona con case sparse e molti terreni agricoli. A 4 Km dalla stazione di San Gennaro (Velletri-Roma) e 9 Km dal centro di Genzano di Roma L'ingresso alla Villetta avviene direttamente da Via Fausto Gullo, 11, con un cancello carrabile, entrando si percorre un giardino, attualmente allo stato di abbandono, di fronte al cancello entrando troviamo il garage, mentre sulla sinistra si trova l'abitazione. Entrando al piano terreno troviamo un ingresso, un soggiorno con le scale che portano al piano primo, una zona pranzo e una zona cucina, un bagno e un'altra area che porta all'esterno. Dalle scale interne si passa al piano primo, composto da due camere, un bagno e un balconcino nella camera matrimoniale. Intorno all'abitazione troviamo un'ampia pavimentazione, mentre il resto è lasciato a terra e sul lotto di terreno sono presenti degli alberi. Il lotto è recintato verso strada con un muro, mentre il resto con reti e pali. Il garage, distaccato dall'abitazione è composto da un unico grande ambiente. Tra il muro che confina sulla Via Fausto Gullo e la parte dell'abitazione troviamo un portico e vano destinato a bagno. oltre ad un piccolo manufatto adiacente al garage.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		