

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Novelli Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 404/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Stato conservativo .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 404/2024 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 785.111,60</b> .....	17

## INCARICO

---

All'udienza del 28/11/2024, il sottoscritto Geom. Novelli Andrea, con studio in Via Labro 10 - 00048 - Nettuno (RM), email geom.novelli@virgilio.it, PEC andrea.novelli@geopec.it, Tel. 338 4939223, Fax 06 9882167, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Lucrezio 9, piano T

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Lucrezio 9, piano T

## DESCRIZIONE

---

Ubicazione: Comune di Genzano di Roma, località "Colli di Cicerone", via Lucrezio 9.

Trattasi di complesso sportivo denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, formato da ristorante con annessi servizi, tra cui n. 2 piscine e spogliatoi, centrale termica, spogliatoi con docce di proprietà dell'esecutata e destinati al Padel. Su area esterna è presente un manufatto formato in parte in prefabbricato e parte in muratura. Sullo stesso lotto di terreno sono presenti n. 4 campi da padel, ma quest'ultimi non sono di proprietà dell'esecutata, quindi esclusi dalla perizia (per una migliore conoscenza vedasi scrittura privata allegata alla presente - all. n. 6).

- Tutta la zona ristorazione sviluppa una superficie complessiva calpestabile di mq. 491,65 oltre a veranda posta all'ingresso di mq. 10,60;

- Le piscine sono delle seguenti dimensioni: Piscina piccola ml. 8,00x8,00 (mq. 64), piscina grande ml. 25,00x12,40 (mq. 310). N. 12 cabine/spogliatoi in muratura posti in prossimità delle piscine ed aventi le seguenti dimensioni ml. 1,40x1,40 cadauno (totale mq. 23,52). N. 4 bagni dimensioni ml. 1,40x1,40 cadauno (totale mq. 7,84). N. 2 locali servizi dimensioni ml. 3,30x3,30 (totale mq. 21,72).

- Manufatto/deposito: parte in muratura e parte in prefabbricato: totale mq. 20,29;

- Centrale termica: mq. 10,24;

- Spogliatoi con docce destinati al Padel ma di proprietà dell'esecutata (limitrofi ai campi e in aderenza al ristorante): mq. 18,47.

- Centrale termica (in aderenza spogliatoi Padel): Ml. 3,20x3,20 (mq. 10,24).

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONSISTENZA

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Corpo A - vani principali	473,18 mq	500,00 mq	1	500,00 mq	2,70 m	T
Corpo A - spogliatoi padel	18,47 mq	20,00 mq	0,70	14,00 mq	2,70 m	T
Corpo A - veranda	10,60 mq	10,60 mq	0,40	4,24 mq	0,00 m	T
Corpo B - spogliatoio piscine	53,08 mq	58,00 mq	0,70	40,60 mq	2,70 m	T
Corpo B - piscina 1	310,00 mq	310,00 mq	0,10	31,00 mq	0,00 m	T
Corpo B - piscina 2	64,00 mq	64,00 mq	0,10	6,40 mq	0,00 m	T
Corpo C - Manufatto esterno (deposito)	20,29 mq	25,44 mq	0,50	12,72 mq	2,70 m	T
Area esterna	6345,00 mq	6345,00 mq	0,04	253,80 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>862,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>862,76 mq</b>		

Per una migliore conoscenza, vedasi planimetria descrittiva redatta dallo scrivente CTU (allegata alla presente - all. 1).

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	22	1102	1		D6				4393,36 €	Terra	

### **Corrispondenza catastale**

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

## PRECISAZIONI

Sul lotto di terreno ove ricadono i beni oggetto di procedura sono presenti n. 4 campi da Padel:

- Campo indoor con copertura membrana in telo pvc aventi dimensioni a terra di ml. 48,37x24,67 (mq. 1193,28). N. 4 campi da padel con dimensioni: Lunghezza interna 20 mt Larghezza interna 10 mt, Altezza delle pareti 3 mt, Altezza della recinzione 4 mt.

I campi su descritti e la relativa copertura dei n. 4 campi da padel non sono di proprietà dell'esecutata, quindi non oggetto di perizia estimativa (vedasi scrittura privata allegata alla presente - all. n. 6).

Si fa altresì presente che la struttura e la copertura dei campi da Padel sono da ritenersi abusivi perchè privi di titolo definitivo e quindi da rimuovere, come da ordinanza comunale n. 05/2024 (allegata alla presente - all. n. 7).

Lo scrivente, dopo richiesta scritta, si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genzano di Roma.

Dall'accesso agli atti comunali si evince quanto di seguito:

- L'immobile è fornito di concessione edilizia in sanatoria n. 125/2003, pratica edilizia n. 31/94 (vedasi conc. edilizia e progetto allegati alla presente - all.ti nn. 2 e 3);

- Successivamente, sulla stessa area sono stati realizzati n. 4 campi da padel coperti (indoor), appoggiati su massetto/piattaforma in cemento. I campi sono stati realizzati a seguito di SCIA n. 248/2023 prot. 38494 del 31/10/2023, e dove si precisava che "la membrana di copertura verrà mantenuta per 180 giorni dalla data di presentazione della pratica in oggetto e successivamente verrà comunicato lo smaltimento" (vedasi relazione tecnica allegata alla presente - all. n. 11).

A seguito di controlli effettuati nei giorni 02/07/2024 e 10/07/2024 da parte dei VV.UU. e del personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma, sono emerse irregolarità.

Tali irregolarità hanno portato gli organi competenti ad emettere ordinanza n. 05/2024 rep. n. 70 del 05/08/2024; il quale ingiunge alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* amministratrice unica sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad intervenire sui punti elencati nell'ordinanza entro giorni 90 giorni dalla data di notifica del provvedimento (che si allega alla presente relazione - all. n. 7).

Lo scrivente CTU, al momento del sopralluogo ha potuto constatare che la struttura di copertura dei campi di Padel, non è stata rimossa, come da ingiunzione ordinanza n. 05/2024 alla voce "la demolizione delle opere realizzate in assenza del titolo abilitativo" (vedasi ordinanza e documentazione fotografica allegata alla presente - all.ti nn. 7 e 4)

## STATO CONSERVATIVO

---

Gli immobili facenti parte del centro sportivo denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, si presentano nella seguente maniera:

- Ristorante: si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria;
- Il manufatto: si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, recentemente ristrutturato;
- Piscine e spogliatoi: Si presentano in uno stato di abbandono, bisognosi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Spogliatoi padel: Si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione;
- Centrale termica: si presenta in stato di semi abbandono;
- Area esterna: Si presenta in un normale state di manutenzione e conservazione, bisognoso di manutenzione ordinaria.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il complesso sportivo denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ubicato in Comune di Genzano di Roma località "Colli di Cicerone", via Lucrezio 9 presenta le seguenti caratteristiche:

VERANDA ESTERNA (entrata sala principale - Ristorante 1):

- Struttura in legno;
- tetto a falda con soprastanti tegole;
- Pavimento in piastre di cotto dimensioni cm. 30x30;

#### SALA PRINCIPALE - Ristorante 1:

- Porta d'ingresso in struttura di legno e vetro;
- Pareti in tinta;
- Struttura verticale portante parte in c.a. e parte in pilastri di legno;
- Tetto in legno a due falde;
- Presenza di angolo bar;
- Presenza di caminetto;
- Pavimento della sala in piastre in monocottura dimensioni cm. 25x25;
- Sfinestrato con struttura in alluminio e doppio vetro;
- Cannello carrabile d'ingresso in ferro con recinzione di confine in paletti in cls e rete metallica. Viale di ingresso in brecciolino;
- La parte destinata a giardino è corredata da piante varie, sia a basso, medio e alto fusto;
- I prospetti esterni dei fabbricati, sono parte ad intonaco liscio verniciato, e altre facciate ad intonaco "sbruffato";
- Copertura a falde con soprastanti tegole;

#### SALA SECONDARIA - Ristorante 2:

- Due lati della sala sono sfinestrati, struttura in ferro e vetro singolo, un lato in muratura e il restante è in aderenza alla sala principale Ristorante 1;
- Pavimento in piastre in cotto dimensioni cm. 30x30;
- Tetto in legno;

#### SALA PICCOLA (adiacente sala Ristorante 1):

- Struttura in legno e vetro singolo;
- Pilastri in legno e tetto in legno a due falde;
- Pareti sfinestate con vetro singolo;
- Pavimento in cotto dimensione cm. 25x25;

#### CUCINA:

- Presenza di n. 2 forni a legna in muratura per pizza;
- Rivestimento delle pareti in piastrelle smaltate dimensioni cm. 20x20;
- Cucina a gas professionale di tipo industriale;
- Tre lati sfinestrati con struttura in ferro e vetro singolo;
- Pavimento in listelli di ceramica dimensioni cm. 10x20;

#### MAGAZZINO/DISPENSA (adiacente alla cucina):

- Pareti in tinta;
- Pavimento in listelli di ceramica dimensioni cm. 10x20;

#### BAGNI:

- La zona adibita a bagni, collocati vicino sala principale (Ristorante 1); è composta da disimpegno, anti w.c. con doppio lavandino, n. 1 bagno disabili e n. 5 w.c.;
- Rivestimento piastre maiolicate dimensioni cm. 15x15. Altezza rivestimento m. 2,00;
- Porte in legno tamburate a battente;
- Finestre in legno e vetro singolo e aspiratori nei vani w.c. con assenza di finestre;
- Pavimento in piastre di cotto dimensioni cm. 30x30;

#### PISCINE

- Il centro sportivo, precisamente la zona ove sono presenti le piscine e spogliatoi, è pavimentata in lastre di cemento a disegno prefabbricate;
- n. 2 piscine in muratura, dimensioni: ml. 25,00x12,40 - ml. 8,00x8,00; corredate di scivolo e trampolino;

#### SPOGLIATOI PISCINE:

- La zona spogliatoi è formata da n. 2 corpi centrali (magazzini), da n. 12 cabine e n. 4 w.c.;
- Porte in legno a battente;
- Pavimento in listelli di ceramica dimensioni cm. 10x20;

- Rivestimento in maioliche smaltate colorate, dimensioni cm. 20x20x1,60h;
- Finestre in ferro e vetro singolo;

#### MANUFATTO:

- Il manufatto esterno è composto in parte da fabbricato in pannelli coibentati e parte in muratura. Si presenta ristrutturato, con prospetti ad intonaco liscio, finestre e porta d'ingresso in alluminio. E' corredato di piccolo bagno. Pavimentazione esterna;

#### CENTRALE TERMICA:

- Pareti in pannelli di legno con soprastante copertura in pannelli di lamiera coibentata;

Per una migliore conoscenza, vadasi documentazione fotografica allegata

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

A) E' stato stipulato un contratto di comodato tra la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comodante e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Fagiolo Francesca## comodatario; per quanto riguarda il complesso ad uso sportivo, costituito da piscina, spogliatoi, servizi, uffici, ristorante e cucina (esclusi i campi da gioco esterni). Il comodato è stato stipulato in data 30/12/2022 ed è concesso per il termine di un anno, rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta da comunicarsi almeno 60gg prima della scadenza (vedasi contratto di comodato allegato alla presente - all. n. 5). Il contratto descritto non risulta registrato e la parte esecutata non fornisce alcun riferimento al riguardo.

#### - CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE CENTRO SPORTIVO:

L'indennità di occupazione di un immobile può essere stimata basandosi sul valore locativo dell'immobile, ovvero il canone di affitto che il proprietario avrebbe potuto percepire se l'immobile fosse stato locato.

Periodo locazione dal 30/12/2022 fino al 30/06/2025 per un totale di due anni e sei mesi.

Da informazioni reperite nella zona, per immobili simili aventi le stesse caratteristiche, all'attualità dello stato conservativo dei luoghi, si stima un canone mensile di locazione del centro sportivo di € 3.000,00.

Tipologia immobile: Centro sportivo

- Ubicazione: Genzano di Roma – Colli di Cicerone

- Periodo di occupazione senza titolo: 3 anni e 6 mesi = 42 mesi

- Valore locativo stimato: 3.000,00 €/mese

(per centri sportivi in zona semicentrale, aventi le stesse caratteristiche stato attuale)

- Coefficiente per occupazione senza titolo: 1,10

- Canone totale per il periodo di occupazione (42 mesi): 3.000,00 €/mese x 42 mesi = 126.000,00 €

- Applicazione del coefficiente di occupazione (1,10): 126.000,00 x 1,10 = € 138.600,00.

L'indennità di occupazione senza titolo dovuta per il periodo considerato (3 anni e 6 mesi), calcolata sulla base dei parametri medi di mercato per immobili a uso sportivo, è pari a: € 138.600,00

B) Scrittura privata stipulata tra la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria dell'area) e la soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria dei campi da padel), riguardante esclusivamente i campi da padel. La scrittura privata è stata registrata Agenzia delle Entrate di Albano Laziale al n. 783 del 13/06/2023 (per una migliore conoscenza, vedasi scrittura privata allegata alla presente - all. n. 6).

L'indennità per occupazione di un terreno edificabile, in generale, si calcola in base al valore del terreno e al periodo di occupazione con l'applicazione di una percentuale.

Periodo occupazione a partire dal 13/06/2023 fino al 13/06/2025 per un totale di due anni.

Il terreno occupato dai campi da padel ha una superficie totale di mq. 1250

**CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TERRENO EDIFICABILE:**

Da informazioni reperite nella zona presso le principali Agenzie Immobiliari, vista la sua destinazione urbanistica, per terreni aventi le stesse caratteristiche, si stima un valore di mercato pari ad € 87.500,00.

Per calcolare l'indennità di occupazione di un terreno edificabile, dobbiamo applicare una percentuale annua sul valore venale del terreno, che generalmente si aggira tra il 3% e il 5% annuo, secondo giurisprudenza e prassi tecniche consolidate. La percentuale può variare in base alla destinazione d'uso, alla zona e ad altri elementi, ma per un terreno edificabile in zona semicentrale, il 5% è la percentuale giusta da applicare.

Dati di base:

Superficie: 1.250 mq

- Valore di mercato stimato (Colli di Cicerone - Genzano di Roma): 70,00 €/mq

- Valore totale del terreno:  $1.250 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = € 87.500,00$

- Calcolo dell'indennità annua (5%):  $5\% \text{ di } 87.500,00 \text{ €} = 4.375,00 \text{ € all'anno}$

- € 4.375,00 (1° anno)

- € 4.375,00 (2° anno)

Totale indennità di occupazione: € 8.750,00.

Indennità totale di occupazione (A + B):  $€ 138.600,00 + € 8.750,00 = € 147.350,00$ .

**CALCOLO CANONE MENSILE CAMPI DA PADEL:**

Per calcolare il canone di locazione mensile per n. 4 campi da padel per una superficie di 1.250 mq a Genzano di Roma, useremo valori di mercato tipici per immobili sportivi/commerciali della zona.

- Superficie complessiva: 1.250 mq (sufficiente per n. 4 campi + aree accessorie)

- Tipo di struttura: Campi indoor e/o spazio sportivo dedicato.

Per un'area di 1.250 mq, con le caratteristiche riscontrate sui luoghi, una stima del canone mensile a Genzano di Roma è quantificabile in € 6.000,00.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili oggetto di perizia ricadono in zona di variante PRG - art. 39 sottozona B8 "aree di completamento secondo piani, programmi e progetti urbanistico/edilizio approvati"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Lo scrivente, dopo richiesta scritta, si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genzano di Roma.

Dall'accesso agli atti comunali si evince quanto di seguito:

- L'immobile è provvisto di concessione edilizia in sanatoria n. 125/2003, pratica edilizia n. 31/94 (vedasi conc. edilizia e progetto allegati alla presente - all.ti nn. 2 e 3).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Lucrezio 9, piano T  
Ubicazione: Comune di Genzano di Roma, località "Colli di Cicerone", via Lucrezio 9. Trattasi di complesso sportivo denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, formato da ristorante con annessi servizi, tra cui n. 2 piscine e spogliatoi, centrale termica, spogliatoi con docce di proprietà dell'esecutata e destinati al Padel. Su area esterna è presente un manufatto formato in parte in prefabbricato e parte in muratura. Sullo stesso lotto di terreno sono presenti n. 4 campi da padel, ma quest'ultimi non sono di proprietà dell'esecutata, quindi esclusi dalla perizia (per una migliore conoscenza vedasi scrittura privata allegata alla presente - all. n. 6). - Tutta la zona ristorazione sviluppa una superficie complessiva calpestabile di mq. 491,65 oltre a veranda posta all'ingresso di mq. 10,60; - Le piscine sono delle seguenti dimensioni: Piscina piccola ml. 8,00x8,00 (mq. 64), piscina grande ml. 25,00x12,40 (mq. 310). N. 12 cabine/spogliatoi in muratura posti in prossimità delle piscine ed aventi le seguenti dimensioni ml. 1,40x1,40 cadauno (totale mq. 23,52). N. 4 bagni dimensioni ml. 1,40x1,40 cadauno (totale mq. 7,84). N. 2 locali servizi dimensioni ml. 3,30x3,30 (totale mq. 21,72). - Manufatto/deposito: parte in muratura e parte in prefabbricato: totale mq. 20,29; - Centrale termica: mq. 10,24; - Spogliatoi con docce destinati al Padel ma di proprietà dell'esecutata (limitrofi ai campi e in aderenza al ristorante): mq. 18,47. - Centrale termica (in aderenza spogliatoi Padel): Ml. 3,20x3,20 (mq. 10,24).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1102, Sub. 1, Categoria D6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 862.760,00

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Genzano di Roma e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in 1.000,00 €/mq per un

importo complessivo di € 862.760,00. All'importo citato vanno applicati dei coefficienti correttivi (vedasi tabella deprezzamenti). Importo definitivo di valutazione del complesso sportivo € 785.000,00 (arrotondato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Complesso sportivo Genzano di Roma (RM) - via Lucrezio 9, piano T	862,76 mq	1.000,00 €/mq	€ 862.760,00	100,00%	€ 862.760,00
				Valore di stima:	€ 862.760,00

Valore di stima: € 862.760,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Manutenzione ordinaria	2,00	%
Manutenzione straordinaria (ristrutturazione, rifacimento impianti a norma di legge etc.)	5,00	%
Ubicazione	2,00	%

**Valore finale di stima: € 785.111,60**

Scopo della presente stima è quello di ricercare il valore venale dell'immobile all'attualità. E' evidente che tra gli aspetti economici del bene ai quali la moderna dottrina estimativa si riferisce, corrispondono altrettanti valori, e cioè: il valore di mercato, di costo, di trasformazione, complementare, di surrogazione. L'obiettivo stesso della stima indica nel valore di mercato l'aspetto economico da considerare. Per cui, attribuendo al bene un valore proporzionale alla sua destinazione ed ubicazione, in funzione della domanda e dell'offerta, sarà soddisfatto lo scopo dell'incarico. Il criterio di stima adottato, nel caso specifico, sarà quello ricavato dalla stima sintetica (o diretta), che si basa sul valore di mercato usato nella zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in esame ed oggetto di recenti compravendite applicando infine i dovuti ed eventuali deprezzamenti. Pertanto al fine della giusta valutazione lo scrivente CTU espletava indagini relative al mercato immobiliare della zona, facendo riferimento ad immobili simili. Dalle informazioni reperite nella zona e presso le principali Agenzie Immobiliari di Genzano di Roma e facendo anche riferimento all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), presa cognizione di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, stato di manutenzione e conservazione, considerata l'ubicazione, l'ingresso, l'altezza, tenuto presente l'attuale andamento del mercato immobiliare, l'immobile in oggetto, in una libera contrattazione di mercato, allo stato attuale, si può valutare mediamente in 1.000,00 €/mq per un importo complessivo di € 862.760,00. All'importo citato vanno applicati dei coefficienti correttivi (vedasi tabella deprezzamenti). Importo definitivo di valutazione del complesso sportivo € 785.000,00 (arrotondato)

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Sul lotto di terreno ove ricadono i beni oggetto di procedura sono presenti n. 4 campi da Padel:

- Campo indoor con copertura membrana in telo pvc aventi dimensioni a terra di ml. 48,37x24,67 (mq. 1193,28). N. 4 campi da padel con dimensioni: Lunghezza interna 20 mt Larghezza interna 10 mt, Altezza delle pareti 3 mt, Altezza della recinzione 4 mt.

I campi su descritti e la relativa copertura dei n. 4 campi da padel non sono di proprietà dell'esecutata, quindi non oggetto di perizia estimativa (vedasi scrittura privata allegata alla presente - all. n. 6).

Si fa altresì presente che la struttura e la copertura dei campi da Padel sono da ritenersi abusivi perchè privi di titolo definitivo e quindi da rimuovere, come da ordinanza comunale n. 05/2024 (allegata alla presente - all. n. 7).

Lo scrivente, dopo richiesta scritta, si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Genzano di Roma.

Dall'accesso agli atti comunali si evince quanto di seguito:

- L'immobile è fornito di concessione edilizia in sanatoria n. 125/2003, pratica edilizia n. 31/94 (vedasi conc. edilizia e progetto allegati alla presente - all.ti nn. 2 e 3);

- Successivamente, sulla stessa area sono stati realizzati n. 4 campi da padel coperti (indoor), appoggiati su massetto/piattaforma in cemento. I campi sono stati realizzati a seguito di SCIA n. 248/2023 prot. 38494 del 31/10/2023, e dove si precisava che "la membrana di copertura verrà mantenuta per 180 giorni dalla data di presentazione della pratica in oggetto e successivamente verrà comunicato lo smaltimento" (vedasi relazione tecnica allegata alla presente - all. n. 11).

A seguito di controlli effettuati nei giorni 02/07/2024 e 10/07/2024 da parte dei VV.UU. e del personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano di Roma, sono emerse irregolarità.

Tali irregolarità hanno portato gli organi competenti ad emettere ordinanza n. 05/2024 rep. n. 70 del 05/08/2024; il quale ingiunge alla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e alla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* amministratrice unica sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad intervenire sui punti elencati nell'ordinanza entro giorni 90 giorni dalla data di notifica del provvedimento (che si allega alla presente relazione - all. n. 7).

Lo scrivente CTU, al momento del sopralluogo ha potuto constatare che la struttura di copertura dei campi di Padel, non è stata rimossa, come da ingiunzione ordinanza n. 05/2024 alla voce "la demolizione delle opere realizzate in assenza del titolo abilitativo" (vedasi ordinanza e documentazione fotografica allegata alla presente - all.ti nn. 7 e 4)

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.

Nettuno, li 16/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Novelli Andrea

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria descrittiva redatta dal CTU

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Conc. edilizia in Sanatoria n. 125-03
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto Conc. Edilizia n. 125-03
- ✓ N° 4 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Contratto di comodato
- ✓ N° 6 Altri allegati - Scrittura privata
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ordinanza comunale n. 05-2024
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura catastale
- ✓ N° 11 Altri allegati - Relazione tecnica SCIA n. 248/2023 prot. 38494 del 31/10/2023
- ✓ N° 12 Altri allegati - Invio alle Parti, Elab. Peritale
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Complesso sportivo ubicato a Genzano di Roma (RM) - via Lucrezio 9, piano T  
Ubicazione: Comune di Genzano di Roma, località "Colli di Cicerone", via Lucrezio 9. Trattasi di complesso sportivo denominato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, formato da ristorante con annessi servizi, tra cui n. 2 piscine e spogliatoi, centrale termica, spogliatoi con docce di proprietà dell'esecutata e destinati al Padel. Su area esterna è presente un manufatto formato in parte in prefabbricato e parte in muratura. Sullo stesso lotto di terreno sono presenti n. 4 campi da padel, ma quest'ultimi non sono di proprietà dell'esecutata, quindi esclusi dalla perizia (per una migliore conoscenza vedasi scrittura privata allegata alla presente - all. n. 6). - Tutta la zona ristorazione sviluppa una superficie complessiva calpestabile di mq. 491,65 oltre a veranda posta all'ingresso di mq. 10,60; - Le piscine sono delle seguenti dimensioni: Piscina piccola ml. 8,00x8,00 (mq. 64), piscina grande ml. 25,00x12,40 (mq. 310). N. 12 cabine/spogliatoi in muratura posti in prossimità delle piscine ed aventi le seguenti dimensioni ml. 1,40x1,40 cadauno (totale mq. 23,52). N. 4 bagni dimensioni ml. 1,40x1,40 cadauno (totale mq. 7,84). N. 2 locali servizi dimensioni ml. 3,30x3,30 (totale mq. 21,72). - Manufatto/deposito: parte in muratura e parte in prefabbricato: totale mq. 20,29; - Centrale termica: mq. 10,24; - Spogliatoi con docce destinati al Padel ma di proprietà dell'esecutata (limitrofi ai campi e in aderenza al ristorante): mq. 18,47. - Centrale termica (in aderenza spogliatoi Padel): Ml. 3,20x3,20 (mq. 10,24). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1102, Sub. 1, Categoria D6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di perizia ricadono in zona di variante PRG - art. 39 sottozona B8 "aree di completamento secondo piani, programmi e progetti urbanistico/edilizio approvati"

**Prezzo base d'asta: € 785.111,60**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 404/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 785.111,60**

<b>Bene N° 1 - Complesso sportivo</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genzano di Roma (RM) - via Lucrezio 9, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso sportivo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1102, Sub. 1, Categoria D6	<b>Superficie</b>	862,76 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili facenti parte del centro sportivo denominato **** Omissis ****, si presentano nella seguente maniera: - Ristorante: si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria; - Il manufatto: si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, recentemente ristrutturato; - Piscine e spogliatoi: Si presentano in uno stato di abbandono, bisognosi di manutenzione ordinaria e straordinaria; - Spogliatoi padel: Si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione; - Centrale termica: si presenta in stato di semi abbandono; - Area esterna: Si presenta in un normale state di manutenzione e conservazione, bisognoso di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Ubicazione: Comune di Genzano di Roma, località "Colli di Cicerone", via Lucrezio 9. Trattasi di complesso sportivo denominato **** Omissis ****, formato da ristorante con annessi servizi, tra cui n. 2 piscine e spogliatoi, centrale termica, spogliatoi con docce di proprietà dell'esecutata e destinati al Padel. Su area esterna è presente un manufatto formato in parte in prefabbricato e parte in muratura. Sullo stesso lotto di terreno sono presenti n. 4 campi da padel, ma quest'ultimi non sono di proprietà dell'esecutata, quindi esclusi dalla perizia (per una migliore conoscenza vedasi scrittura privata allegata alla presente - all. n. 6). - Tutta la zona ristorazione sviluppa una superficie complessiva calpestabile di mq. 491,65 oltre a veranda posta all'ingresso di mq. 10,60; - Le piscine sono delle seguenti dimensioni: Piscina piccola ml. 8,00x8,00 (mq. 64), piscina grande ml. 25,00x12,40 (mq. 310). N. 12 cabine/spogliatoi in muratura posti in prossimità delle piscine ed aventi le seguenti dimensioni ml. 1,40x1,40 cadauno (totale mq. 23,52). N. 4 bagni dimensioni ml. 1,40x1,40 cadauno (totale mq. 7,84). N. 2 locali servizi dimensioni ml. 3,30x3,30 (totale mq. 21,72). - Manufatto/deposito: parte in muratura e parte in prefabbricato: totale mq. 20,29; - Centrale termica: mq. 10,24; - Spogliatoi con docce destinati al Padel ma di proprietà dell'esecutata (limitrofi ai campi e in aderenza al ristorante): mq. 18,47. - Centrale termica (in aderenza spogliatoi Padel): Ml. 3,20x3,20 (mq. 10,24).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	A) E' stato stipulato un contratto di comodato tra la sig.ra **** Omissis **** comodante e la **** Omissis **** Fagiolo Francesca## comodataria; per quanto riguarda il complesso ad uso sportivo, costituito da piscina, spogliatoi, servizi, uffici, ristorante e cucina (esclusi i campi da gioco esterni). Il comodato è stato stipulato in data 30/12/2022 ed è concesso per il termine di un anno, rinnovabile tacitamente in assenza di disdetta da comunicarsi almeno 60gg prima della scadenza (vedasi contratto di comodato allegato alla presente - all. n. 5). Il contratto descritto non risulta registrato e la parte esecutata non fornisce alcun riferimento al riguardo. - CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE CENTRO SPORTIVO: L'indennità di occupazione di un immobile può essere stimata basandosi sul valore locativo dell'immobile, ovvero il canone di affitto che il proprietario avrebbe potuto percepire se l'immobile fosse stato locato. Periodo locazione dal 30/12/2022 fino al 30/06/2025 per un totale di due anni e sei mesi. Da informazioni reperite nella zona, per immobili simili aventi le stesse caratteristiche, all'attualità dello stato conservativo dei luoghi, si stima un canone mensile di locazione del centro sportivo di € 3.000,00. Tipologia immobile: Centro sportivo - Ubicazione: Genzano di Roma - Colli di Cicerone - Periodo di occupazione senza titolo: 3 anni e 6 mesi = 42 mesi - Valore locativo stimato: 3.000,00 €/mese (per centri sportivi in zona semicentrale, aventi le stesse caratteristiche stato attuale) - Coefficiente per occupazione senza titolo: 1,10 - Canone totale per il periodo di occupazione (42 mesi): 3.000,00 €/mese x 42 mesi = 126.000,00 € - Applicazione del coefficiente di occupazione (1,10): 126.000,00 x 1,10 = € 138.600,00. L'indennità di occupazione senza titolo dovuta per il periodo considerato (3 anni e 6 mesi), calcolata sulla base dei parametri medi di mercato per immobili a uso sportivo, è pari a: € 138.600,00 B) Scrittura privata stipulata tra la sig.ra **** Omissis **** (proprietaria dell'area) e la soc. **** Omissis **** (proprietaria dei campi da padel), riguardante esclusivamente i campi da padel. La scrittura privata è stata registrata Agenzia delle Entrate di Albano Laziale al n. 783 del 13/06/2023 (per una migliore conoscenza, vedasi scrittura privata allegata alla presente - all. n. 6). L'indennità per occupazione di un terreno edificabile, in		

generale, si calcola in base al valore del terreno e al periodo di occupazione con l'applicazione di una percentuale. Periodo occupazione a partire dal 13/06/2023 fino al 13/06/2025 per un totale di due anni. Il terreno occupato dai campi da padel ha una superficie totale di mq. 1250 CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TERRENO EDIFICABILE: Da informazioni reperite nella zona presso le principali Agenzie Immobiliari, vista la sua destinazione urbanistica, per terreni aventi le stesse caratteristiche, si stima un valore di mercato pari ad € 87.500,00. Per calcolare l'indennità di occupazione di un terreno edificabile, dobbiamo applicare una percentuale annua sul valore venale del terreno, che generalmente si aggira tra il 3% e il 5% annuo, secondo giurisprudenza e prassi tecniche consolidate. La percentuale può variare in base alla destinazione d'uso, alla zona e ad altri elementi, ma per un terreno edificabile in zona semicentrale, il 5% è la percentuale giusta da applicare. Dati di base: Superficie: 1.250 mq - Valore di mercato stimato (Colli di Cicerone - Genzano di Roma): 70,00 €/mq - Valore totale del terreno: 1.250 mq × 70,00 €/mq = € 87.500,00 - Calcolo dell'indennità annua (5%): 5% di 87.500,00 € = 4.375,00 € all'anno - € 4.375,00 (1° anno) - € 4.375,00 (2° anno) Totale indennità di occupazione: € 8.750,00. Indennità totale di occupazione (A + B): € 138.600,00 + € 8.750,00 = € 147.350,00. CALCOLO CANONE MENSILE CAMPI DA PADEL: Per calcolare il canone di locazione mensile per n. 4 campi da padel per una superficie di 1.250 mq a Genzano di Roma, useremo valori di mercato tipici per immobili sportivi/commerciali della zona. - Superficie complessiva: 1.250 mq (sufficiente per n. 4 campi + aree accessorie) - Tipo di struttura: Campi indoor e/o spazio sportivo dedicato. Per un'area di 1.250 mq, con le caratteristiche riscontrate sui luoghi, una stima del canone mensile a Genzano di Roma è quantificabile in € 6.000,00.