

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Masini Raul, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

**OMISSIS**

contro

**OMISSIS**



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.240,00</b> .....	16
-Allegati pag.....	17



## INCARICO

---

All'udienza del 20 febbraio 2024, il sottoscritto Arch. Masini Raul, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 186 - 00041 - Albano Laziale (RM), email arch.r.masini@tiscali.it, PEC ra.masini@pec.archrm.it, Tel. 06 9369377, Fax 06 9369377, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27 febbraio 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA ANTONIO SANTOVETTI n. 46, edificio Unico, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Immobile facente parte del fabbricato sito in Rocca di Papa, Via A. Santovetti, 46 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà del monocale uso abitativo ubicato al piano terra, con rampa di accesso da via pubblica composto da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, 1 w.c., oltre rampa e ballatoio di accesso comune con altre u.i., da Via Santonetti. Il tutto per una superficie lorda di mq. 24,00 coperti. Confinante con rampa comune, Via A. Santovetti per due lati, Propr. xxxxxxxx. per due lati, salvo se altri.

Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione a forma rettangolare allungata composto da un piano seminterrato, un piano terra o rialzato e un piano primo, realizzato in epoca antecedente al 1942, ubicato nel Centro storico del paese, nella parte medio-alta.

La viabilità di spina a senso unico, di variabili dimensioni e con pendenza accentuata è costituita da Corso Costituente che scende verso P.zza della Repubblica, mentre a monte sale e assume la denominazione di Via Duomo che confluisce poi su Via Gramsci e la successiva Via Madonna del Tufo che consente la connessione con la S.R. 218. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata su P.zza della Repubblica o su Campi di Annibale. Infine il centro storico si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di attrezzature e servizi di quartiere, ma con notevole carenza di viabilità e parcheggi, e con vicoli interni ad accessibilità pedonale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/10/2024.

Custode delle chiavi: C.G. Avv. Matteo POTINI

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA ANTONIO SANTOVETTI n. 46 , edificio Unico, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti.

## TITOLARITÀ

---

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

**OMISSIS**

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

**OMISSIS**

Celibe

## CONFINI

---

Confinante con rampa comune, Via A. Santovetti per due lati, Propr. xxxxxxxxxxxxxx per due lati, salvo se altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,50 mq	24,00 mq	1,0	24,00 mq	2,80 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,00 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Come da visura storica prodotta in allegato.



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	35	28	6	Unica	A4	3	1,5	24 mq	66,62 €	Terra		

### **Corrispondenza catastale**

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

Gli attuali dati identificativi del bene corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

Nulla

## PATTI

---

Nulla

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione

## PARTI COMUNI

---

L'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione a forma rettangolare allungata. L'edificio è composto da un piano seminterrato, un piano terra o rialzato e un piano primo, realizzato in epoca antecedente al 1942, ubicato nel Centro storico del paese. L'immobile è servito per l'accesso da Via Santovetti, da una piccola rampa e ballatoio in comune con altre u.i.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato articolato su tre livelli, costruito in epoca antecedente al 1942, ed è ubicata al piano terra, avente accesso da rampa e ballatoio comune.

Il plesso in questione ha le seguenti caratteristiche:

- struttura portante in muratura;
- solai in ferro e tavelloni;
- facciate intonacate e tinteggiate, in sufficienti condizioni;
- copertura a tetto con manto in tegole di laterizio;
- rifiniture, in relazione ai materiali impiegati ed alle caratteristiche degli stessi, di tipo civile-economico in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- approvvigionamento idrico da acquedotto comunale.

-Descrizione dell'unità immobiliare:

L'immobile ha accesso al piano terra da ballatoio comune, articolato su un unico livello. In definitiva trattasi di monolocale uso abitativo composto da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, 1 w.c., oltre rampa e ballatoio di accesso comune con altre u.i. Il tutto per una superficie lorda di mq. 24,00 coperti.

In ordine alle rifiniture interne, si è osservato quanto segue:

- i pavimenti del vano sono in parquet;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- il soffitto è intonacato e tinteggiato;
- Caminetto prefabbricato a parete;
- il w.c presenta pavimento in gres rosso e rivestimento in ceramica 10x10;
- Il portoncino d'ingresso è in ferro e vetro. la bussola interna è in legno tamburato;
- il W.C. presenta pareti costituite da pannelli in a.a. e sovrastanti infissi in lega di alluminio e vetro atermico, per la parte esterna. All'interno infisso in legno.
- l'impianto elettrico è con corrugato sottotraccia;
- l'impianto idrico-sanitario è normo-funzionante;
- l'impianto di climatizzazione è costituito da unità esterna e split interno elettrico. Il tutto trovasi in sufficiente stato di manutenzione e conservazione. (cfr. servizio fotografico)

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Immobile è risultato chiuso, ma nella disponibilità dell'esecutato.

E' stato necessario eseguire accesso forzoso, stante l'atteggiamento non collaborativo dell'esecutato, con l'ausilio della forza pubblica ed il fabbro. E' stata sostituita la serratura del portoncino d'ingresso, le cui chiavi sono state prese in consegna dal Custode Giudiziario Avv. M. Potini

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La documentazione di cui all'art. 567. 2° comma, depositata in atti, risulta completa e sussiste la continuità nell'ultimo ventennio, come si evince dalla relazione del Professionista delegato depositata, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva versata in atti. E' stata acquisita copia dell'atto di provenienza e del precedente. Infine è stato acquisito lo stralcio del foglio di mappa catastale della zona di ubicazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Vedi relazione delegato e certificato notarile in atti.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in Centro Storico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile si presume in regola con la normativa edilizia poichè edificato ante 1942, come risulta dalla planimetria catastale del 1940.

L'unica difformità riguarda l'avvenuta rimozione di un piccolo tramezzo interno, di cui non è stata rinvenuta traccia amministrativa.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

### **-Attività e procedure amministrative per la regolarizzazione dell'immobile.**

In linea generale la modesta difformità riscontrata tra lo stato di fatto e catastale e quello originario ante 1942 riguarda l'avvenuta eliminazione di un divisorio interno.

Per regolarizzare l'immobile è necessario presentare una CILA in sanatoria ex art 6bis DPR 380/2001, con



pagamento della sanzione e diritti istruttori.  
 Purtroppo, tale lieve difformità non inficia la trasferibilità del bene.  
 Costi tecnici e amministrativi.  
 -Oneri professionali per pratica CILA € 1.500,00  
 -Certificazione impianti € 1.200,00  
 -Sanzioni e diritti istruttori € 1.300,00.  
 -Totale costi e oneri € 4.000,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA ANTONIO SANTOVETTI n. 46 , edificio Unico, piano Terra

Immobile facente parte del fabbricato sito in Rocca di Papa, Via A. Santovetti, 46 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà del monolocale uso abitativo ubicato al piano terra, con rampa di accesso da via pubblica composto da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, 1 w.c., oltre rampa e ballatoio di accesso comune con altre u.i., da Via Santonetti. Il tutto per una superficie lorda di mq. 24,00 coperti. Confinante con rampa comune, Via A. Santovetti per due lati, Propr. xxxxxxxx per due lati, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione a forma rettangolare allungata composto da un piano seminterrato, un piano terra o rialzato e un piano primo, realizzato in epoca antecedente al 1942, ubicato nel Centro storico del paese, nella parte medio-alta. La viabilità di spina a senso unico, di variabili dimensioni e con pendenza accentuata è costituita da Corso Costituente che scende verso P.zza della Repubblica, mentre a monte sale e assume la denominazione di Via Duomo che confluisce poi su Via Gramsci e la successiva Via Madonna del Tufo che consente la connessione con la S.R. 218. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata su P.zza della Repubblica o su Campi di Annibale. Infine il centro storico si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di attrezzature e servizi di quartiere, ma con notevole carenza di viabilità e parcheggi, e con vicoli interni ad accessibilità pedonale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 28, Sub. 6, Zc. Unica, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 24.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Rocca di Papa (RM) - VIA ANTONIO SANTOVETTI n. 46 , edificio Unico, piano	24,00 mq	1.801,70 €/mq	€ 43.240,00	100,00%	€ 43.240,00





Terra						
					Valore di stima:	€ 43.240,00

Valore di stima: € 43.240,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€

**Valore finale di stima: € 39.240,00**

### -Generalità sui criteri adottati per la formazione dei lotti.

Per la formazione dei lotti sono stati tenuti in giusta considerazione i seguenti criteri. In linea generale, un concetto che bisogna tenere presente nei casi di divisione degli immobili è quello che concerne la comoda divisibilità.

Nel caso di specie, a pare dello scrivente si può, per analogia, far riferimento ai criteri comunemente seguiti nei casi di divisione ereditaria. Della questione se ne occupa l'art. 720 del C.C. (immobili non divisibili) il quale precisa che: "..... se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili o il cui frazionamento renderebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero .....". Da ciò consegue che, affinché si possa parlare di indivisibilità di un bene, è necessario introdurre l'idea di perdita di utilità. Lo stesso tema viene affrontato anche dall'art. 722 (beni indivisibili nell'interesse della produzione nazionale) all'art. 846 (minima unità colturale) all'art. 1112 (cose non soggette a divisione) all'art. 1114 (divisione in natura) e all'atr. 1119 (indivisibilità). In ogni caso di divisione, quindi, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per l'elevato costo delle opere necessarie per ottenere il frazionamento, sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tal modo si raggiungerebbero (un insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero, la costituzione di servitù e comunioni, specialmente alla luce di eventuali decrementi di valore nonché in relazione a possibili conflitti e casi di incompatibilità esistenti tra i vari condidenti, etc.). In conclusione, quindi l'aspetto che va tenuto in massima considerazione riguarda la comoda divisibilità del cespite. Secondo la suprema Corte: "...per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi o servitù." Sulla base di quanto sopra, i criteri che lo scrivente ha tenuto in giusta considerazione per la formazione dei lotti, sono: -il criterio del valore, ossia quello per cui il valore patrimoniale del cespite dopo la suddivisione, non risulti sensibilmente diminuito; -il criterio del libero godimento del bene senza limitazioni, pesi o servitù, nei limiti del possibile e compatibilmente con le caratteristiche peculiari del cespite. Alla luce dei principi testé enunciati lo scrivente ritiene che sia possibile procedere alla formazione di più lotti, poiché ricorrono i presupposti, nel caso di specie, sia del mantenimento del valore dei cespiti che del libero godimento degli stessi. Quindi si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, trattandosi di bene di esigue dimensioni (monocale) non divisibile

Pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un solo lotto:



-Lotto 1 – appartamento Piano T- Fg. 35, Part. 28, Sub. 6, Zc. Unica, Categoria A4.

Si evidenzia che allo stato degli atti acquisiti l'immobile oggetto di esecuzione, attualmente, si presume in regola con la normativa urbanistica poichè costruito ante 1942, come risulta dalla planimetria catastale del 1940 allegata.

Esiste solo una piccola difformità afferente l'avvenuta rimozione di un tramezzo, come risulta dal rilievo confermato dalla planimetria catastale attuale.

Pertanto ai fini della stima verranno considerati gli oneri per la regolarizzazione della divisione interna a mezzo CILA in sanatoria, come già specificato nel capitolo dedicato.

### **I-Criteri e metodi di stima.**

Prima di illustrare il procedimento estimativo seguito per formulare la valutazione immobiliare in questione occorre fare una breve premessa di natura dottrina per giustificare l'assunzione del metodo e del criterio di stima adottati. E' noto che un bene economico può avere valori diversi a seconda del motivo della stima. In altri termini, ad un bene economico possono essere attribuiti valori diversi, secondo il criterio o l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso di specie, il quesito affidato identifica l'aspetto economico oggetto di accertamento in modo inequivocabile, ossia la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati. Il criterio di stima, od aspetto economico del bene in parola, si identifica quindi nel più probabile valore venale dello stesso, con riferimento all'attualità. Tale valore può, secondo dottrina, scaturire attraverso la stima comparativa in base al valore di mercato, se sussistono i presupposti e gli elementi per poter operare in "regime di ordinarietà" e di mercato di libera concorrenza. Ai fini della formulazione del giudizio di stima del più probabile valore di mercato degli immobili in questione, avuto riguardo ai principi dottrinari, appare opportuno sottolineare come presupposto vincolante, che il metodo di stima è unico e si basa sulla comparazione, ossia per la determinazione del valore ricercato occorre far riferimento ad una scala di prezzi noti di immobili analoghi, posti nella stessa zona, o in zone similari, avuto riguardo all'attualità. In altre parole, il metodo sintetico-comparativo consiste nell'utilizzazione dei prezzi praticati in compravendite di immobili vicini, e postula il preventivo motivato riscontro della rappresentatività di tali transazioni, e cioè l'accertamento che esse riguardino immobili muniti di caratteristiche analoghe, sia con riferimento alla obiettiva natura e consistenza morfologica, sia in relazione alla disciplina urbanistica applicabile (cfr. Cass. 21/05/90 n. 4583, in Mass. 1990). E ancora, il metodo sintetico-comparativo è quello che meglio di ogni altro risponde alla perseguita finalità di accertamento del giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita, perché si basa sull'effettiva realtà del mercato per immobili di caratteristiche similari alla data di riferimento, venendone il valore desunto da dati economici concreti, a prescindere dalla sua condizione giuridica. (cfr. Cass. 22/03/90 n. 2392, in Foro it., 1991, I, 550) Il ricorso quindi alla stima comparativa, quale mezzo idoneo all'individuazione del prezzo di mercato, postula una indagine che tenga necessariamente conto delle specifiche caratteristiche del bene da valutare (subject) e di quelli assunti a termine di paragone, (comparables) anche con riguardo ad estensione, posizione, collegamenti viari, esistenza di infrastrutture ed eventuali vincoli imposti da strumenti urbanistici, sicché sia possibile verificare l'omogeneità delle situazioni raffrontate e la attendibilità del risultato raggiunto. Nel caso di specie, per determinare il valore venale dell'immobile in questione, si reputa più attendibile e di immediata comprensione, ricorrere all'utilizzo del criterio di stima del valore di mercato, con il metodo sintetico-comparativo pluri-parametrico per "Valori tipici e Punti di merito". (cfr. tra gli altri C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997; A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano" - Ed. Esculapio- Bologna 2015; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014). La scelta trova giustificazione nella necessità di adottare un metodo che risponda al requisito fondamentale che deve possedere la stima, ossia quello della ripercorribilità (tracciabilità) del procedimento estimativo. Tale caratteristica può essere considerata come elemento accessorio del ben noto principio secondo il quale la motivazione è un elemento fondamentale del giudizio di stima. Infatti qualsiasi motivazione per essere logicamente corretta (e scevra dalla contaminazione del sillogismo suppositivo), riconosciuta come valida ed accettata come oggettiva, deve essere fondata su considerazioni ed argomentazioni supportate da operazioni logiche dimostrabili anche successivamente e con algoritmi di calcolo sempre verificabili. Quanto maggiore è la possibilità, per un soggetto differente da quello estensore della stima, di ripercorrere le diverse fasi del procedimento valutativo, senza



incorrere in incongruenze od errori nella logica e nello svolgimento delle argomentazioni, tanto maggiore sarà, ovviamente, l'affidabilità del risultato raggiunto. In tal senso si è operata la scelta del metodo pluri-parametrico sopra indicato. In altri termini, questo metodo consiste in: - accertare la consistenza e lo stato dell'immobile stimando; - accertare le condizioni estrinseche dello stesso; - rilevare i prezzi di mercato realizzati in recenti compravendite di beni immobili simili posti nella stessa zona, ed in zone analoghe, avuto riguardo alle loro condizioni intrinseche ed estrinseche e verificata l'ordinarietà dei prezzi medesimi; - effettuare la comparazione estimativa in base a parametri tecnici omogenei: - apportare eventuali modifiche in aggiunta o detrazione al valore sopra determinato per particolari caratteristiche differenziali che presenta il bene oggetto di stima. Quindi, appare evidente che la ricognizione generale del mercato immobiliare riveste particolare importanza, in quanto è attraverso questa indagine cognitiva che si perviene all'acquisizione dei dati relativi al valore venale unitario normale. La ricerca, volta all'acquisizione dei dati storici, è stata condotta avuto riguardo al mercato immobiliare del Comune di riferimento e per Comuni limitrofi aventi analoghe caratteristiche. Nell'indagine conoscitiva, si è tenuto conto dei prezzi noti, realizzati recentemente per le compravendite di immobili simili desunti dalle seguenti fonti ufficiali: - Osservatorio Mercato Immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio-Agenzia delle Entrate). - Agenzia delle Entrate - C.R.I. - ISTAT; - A.N.C.E.; - A.C.E.R.; - CRESME; - NOMISMA- Osservatorio Immobiliare; - CENSIS; - Camera di Commercio di Roma: Listino Ufficiale Borsa Immobiliare; - Osservatorio Immobiliare FIAIP; - Osservatorio Nazionale sul Mercato Immobiliare (ONMI) della Tecnoborsa; Inoltre sono stati rilevati anche i valori di stima previsionali assunti da: - Primarie Agenzie immobiliari (Gabetti Agency, Tecnocasa, Toscano, etc.); - Portali agenzie immobiliari (Borsino, Immobiliare.it, etc.) - Studi professionali; - Agenti immobiliari; - Borsa immobiliare di quotidiani e periodici (Messaggero, Sole 24 ore, Porta Portese, ecc.) - Primari Istituti di Credito - settore mutui fondiari - Sono stati altresì tenuti in giusta considerazione, gli ulteriori dati desunti dalla consultazione di pubblicazioni tecniche specializzate quali: - Consulente Immobiliare de il Sole 24 Ore - Ed. Pirola; - Valori Immobiliari F. Tamborrino - Ed. Pirola. Le indagini così effettuate e le fonti prese a riferimento, hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, che consente di giungere alla determinazione del c.d. "valore normale o valore medio" il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari. Tali correttivi, poiché debbono tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene immobile oggetto di stima, possono risentire, in maniera rilevante, della soggettività dell'estimatore. Come ogni giudizio umano, anche il giudizio di stima, trova la sua forza oggettiva nella motivazione che lo precede. Ora, al fine di ridurre quanto più possibile l'elemento soggettivo nel giudizio di stima, lo scrivente ha ritenuto opportuno, ancorare le proprie scelte estimative ad elementi reali, obiettivi e tabellari. Le considerazioni che hanno generato tale convincimento sono molteplici tra cui: a) La necessità di elaborare un criterio di stima che, sulla scorta di principi economici estimativi di fondo, rendesse immediatamente visibili gli elementi di valutazione posti a base di calcolo per l'espressione del valore economico. b) La pedissequa e rigorosa interpretazione, in senso sia positivo che negativo, dei coefficienti correttivi scaturiti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima con riferimento al mercato reale. c) La scarsa rilevanza del fattore "soggettivo" insito nella personalità dell'estimatore determinata dall'applicazione di parametri tabellari, al fine di rendere il giudizio di stima obiettivo e generalmente valido. In relazione a ciò, i parametri a cui si è fatto riferimento sono:

- Valore normale unitario; - Superficie convenzionale; - destinazione; - Ubicazione; - Taglio commerciale; - Livello di piano - Altezza utile interna - Veduta - Esposizione. - Stato di conservazione e manutenzione. Ai fini dell'adozione dei ridetti coefficienti correttivi, in maniera oggettiva e documentata, si è fatto riferimento a fonti normative e regolamentari, bibliografiche e ad apposita letteratura specialistica, tra cui : Circolare dei LL.PP. n. 12480 del 26 marzo 1966 , Legge 2945 del 1993; Legge 392/78; C. Forte in "Estimo Urbano" ed. 1997 e A. D'Agostino in "Estimo Immobiliare Urbano"- Ed. Esculapio- Bologna 2014; Agenzia del Territorio "Manuale operativo delle stime immobiliari" Francoangeli Editore - Milano, 2014; G. Castello "Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare" -Wolters Kluwer Italia, 2013). Da cui:

- Valore normale unitario. L'acquisizione di questa entità economica è il frutto dell'indagine di mercato riferita precedentemente. (cfr. fascicolo indagini di mercato allegato)



- Superficie convenzionale-destinazione La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:  
a) superficie catastale; -Destinazione. In relazione alla destinazione d'uso consentita avremo: a) 1,0 per destinazione residenziale o commerciale; b) 0,50-0,60 per destinazione a garage e magazzino; c) 0,25-0.50 per destinazione a soffitta o cantina in funzione della dimensione; d)0,20 per terrazzi e balconi; e) 0,05-0,08 per aree scoperte;

- Ubicazione. In relazione all'ubicazione avremo: a) 0,85 per la zona agricola; b) 1,00 per la zona edificata periferica; c) 1,10 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico; d)1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola; e) 1,30 per il centro storico. -Taglio commerciale. Per tener conto della maggiore o minore appetibilità del bene in relazione al taglio commerciale si applicano i seguenti coefficienti: -1,20 per u.i. con superficie < a mq. 46,00; -1,10 per u.i con superficie > mq. 46,00 e < mq.70; -1,00 per u.i. con superficie > di mq. 70,00 e < mq. 125; -0,95 per u.i. con superficie > di mq. 125. -Livello di piano In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti: -0,90 per u.i al piano terra; -0,95 per u.i al piano rialzato; -1,00 per u.i situate nei piani intermedi e ultimo; -0,95 per u.i situate al piano quarto e superiori in edifici privi di ascensore;

-1,20 per u.i situate al piano attico ; -1,10 per u.i situate al piano attico in edifici privi di ascensore; - Coefficiente di altezza interna: In funzione delle altezze si applicano i seguenti coefficienti:

-Da 1,70 a 2,20 0,80 -Da 2,30 a 2,69 0,90 -Da 2,70 a 3,20 1,00 -Da 3,21 a 3,50 1,02 -Da 3,60 a 4,00 0,98 -Da 4,10 a 4,50 0,95 -Da 4,60 a 5,00 0,98 -Da 5,10 a 5,50 1,05 -Coefficiente di prospetto o veduta: In relazione al prospetto o veduta si applicano i seguenti coefficienti: -su via principale 1,10 -su via secondaria 1,00 -su area cond. 0,97 -su distac. laterale 0,95 -vani ciechi 0,70 -Esposizione. In ragione della prevalente esposizione dell'unità immobiliare si sono attribuiti i seguenti coefficienti: Nord 0,90 Nord-est 0,95 Est 1,04 Sud 1,00 Sud-Est 1,02 Sud-Ovest 0,98 Ovest 0,93 Nord-Ovest 0,92

-Stato di conservazione e manutenzione. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: Normale 1,00 Sufficiente 0,95 Mediocre 0,90; più che mediocre 0,80 Scadente 0,60

II-Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetrie all.te)

### II-Prima fase processo estimativo – attribuzione coefficienti correttivi.

Sulla scorta delle argomentazioni svolte nel capitolo precedente, si può passare senz'altro alla valutazione delle unità immobiliari in questione. Dalle risultanze degli accertamenti svolti e dalla consultazione della documentazione prodotta in atti, è stato possibile accertare la consistenza delle unità immobiliari, puntualmente calcolata e indicate nei paragrafi precedenti a cui si rimanda per i dettagli. In sintesi le consistenze assunte sono:(cfr. planimetrie all.te)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	18,50 mq	24,00 mq	1,0	24,00 mq	2,80 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,00 mq</b>		

-Attribuzione dei Coefficienti Correttivi per ogni unità immobiliare e calcolo coefficiente complessivo.

Alla ridetta porzione immobiliare sono stati oggettivamente attribuiti i seguenti coefficienti correttivi: - Destinazione: coeff. 1,00, trattandosi di u.i. a destinazione abitativa; -Ubicazione: coeff. 1,30, trattandosi di centro storico; -Taglio commerciale: coeff. 1,20, trattandosi di u.i. con superficie convenzionale < di mq. 46; - Piano: coeff. 0,90, essendo ubicata al piano terra; -Altezza interna: coeff. 1,00, avendo un'altezza di m. 2,80; - Esposizione prevalente: coeff. medio 1,02 avendo esposizione prevalente est e sud-ovest-Veduta: coeff. medio 1,00, avendo vedute prevalenti via secondaria; -Stato manutentivo: coeff. 1,00 poiché si riscontra



complessivamente uno stato normale; -Calcolo coeff. Complessivo:  $1,00 \times 1,30 \times 1,20 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 = 1,43$

### III-Seconda fase processo estimativo

Indagini di mercato. Le indagini effettuate e le fonti prese a riferimento, (cfr. all.) hanno consentito di approntare un coacervo di dati, avente rilevanza e utilità orientativa, il quale costituisce la base di calcolo su cui operare gli ulteriori correttivi particolari, per tener conto degli aspetti intrinseci ed estrinseci propri del bene oggetto di stima. -Valori medi di mercato per appartamenti. Le indagini premesse hanno consentito di accertare che il valore al nuovo o in normali condizioni di stato e manutenzione, di immobili destinati a civile abitazione, tipologia appartamento, con riferimento al secondo semestre 2023, oscilla da 0.000 a 0.000 €/mq., così ottenuti:

A-Fonte: Enti, Istituti di ricerca, Osservatori, Associazioni, etc.

Fonte	localizzazione	Valore medio
-O.M.I. -Rocca di Papa-res	Centro s.	€/mq 975,00
-Borsa imm. C.C. Roma	1 fascia	€/mq 1.550,00
Valore medio mediato	<b>Media M. in c.t.</b>	<b>€/mq 1.260,00</b>

IV-Terza fase processo estimativo: Stima degli immobili. A questo punto si può procedere alla stima del più probabile valore di mercato attuale degli immobili, al netto delle: ".....decurtazioni sul prezzo di stima in considerazione dello stato di conservazione degli immobili, dei vincoli opponibili, dei costi di sanatorie (art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.)" ossia delle detrazioni operate per spese e oneri di regolarizzazione e riduzione in pristino, divisione, oltre i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche tra cui lo stato di manutenzione e conservazione del bene, come segue:

Valore unitario (€/mq)	Superficie convenzionale (mq)	Prodotto coeff. correttivi	Valore di stima (€)
1.260,00	24,00	1,43	43.240,00
<b>detrazioni</b>	1-Costi di regolarizzazione edilizia come da tabella, pagine precedenti.		-4.000,00
<b>Valore di stima attuale in c.t.</b>			<b>39.240,00</b>

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NULLA



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.

Albano Laziale, li 30/10/2024

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

Arch. Masini Raul



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - VIA ANTONIO SANTOVETTI n. 46 , edificio Unico, piano Terra

Immobile facente parte del fabbricato sito in Rocca di Papa, Via A. Santovetti, 46 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà del monolocale uso abitativo ubicato al piano terra, con rampa di accesso da via pubblica composto da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, 1 w.c., oltre rampa e ballatoio di accesso comune con altre u.i., da Via Santonetti. Il tutto per una superficie lorda di mq. 24,00 coperti. Confinante con rampa comune, Via A. Santovetti per due lati, Propr. xxxxxxxx per due lati, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione a forma rettangolare allungata composto da un piano seminterrato, un piano terra o rialzato e un piano primo, realizzato in epoca antecedente al 1942, ubicato nel Centro storico del paese, nella parte medio-alta. La viabilità di spina a senso unico, di variabili dimensioni e con pendenza accentuata è costituita da Corso Costituente che scende verso P.zza della Repubblica, mentre a monte sale e assume la denominazione di Via Duomo che confluisce poi su Via Gramsci e la successiva Via Madonna del Tufo che consente la connessione con la S.R. 218. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata su P.zza della Repubblica o su Campi di Annibale. Infine il centro storico si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di attrezzature e servizi di quartiere, ma con notevole carenza di viabilità e parcheggi, e con vicoli interni ad accessibilità pedonale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 28, Sub. 6, Zc. Unica, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Centro Storico.

**Prezzo base d'asta: € 39.240,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.240,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - VIA ANTONIO SANTOVETTI n. 46 , edificio Unico, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 28, Sub. 6, Zc. Unica, Categoria A4	<b>Superficie</b>	24,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in normale stato di manutenzione e conservazione		
<b>Descrizione:</b>	<p>Immobile facente parte del fabbricato sito in Rocca di Papa, Via A. Santovetti, 46 e precisamente: intera quota per il diritto di proprietà del monocale uso abitativo ubicato al piano terra, con rampa di accesso da via pubblica composto da: ingresso-soggiorno-angolo cottura, 1 w.c., oltre rampa e ballatoio di accesso comune con altre u.i., da Via Santonetti. Il tutto per una superficie lorda di mq. 24,00 coperti. Confinante con rampa comune, Via A. Santovetti per due lati, Propr. xxxxxxxx per due lati, salvo se altri. Localizzazione e accessibilità: L'immobile fa parte di un edificio di remota costruzione a forma rettangolare allungata composto da un piano seminterrato, un piano terra o rialzato e un piano primo, realizzato in epoca antecedente al 1942, ubicato nel Centro storico del paese, nella parte medio-alta. La viabilità di spina a senso unico, di variabili dimensioni e con pendenza accentuata è costituita da Corso Costituente che scende verso P.zza della Repubblica, mentre a monte sale e assume la denominazione di Via Duomo che confluisce poi su Via Gramsci e la successiva Via Madonna del Tufo che consente la connessione con la S.R. 218. Per quanto riguarda l'accessibilità della zona si rileva che la stessa è servita da mezzi pubblici di trasporto su gomma con fermata ricavata su P.zza della Repubblica o su Campi di Annibale. Infine il centro storico si presenta densamente edificato e completamente urbanizzato, dotato di attrezzature e servizi di quartiere, ma con notevole carenza di viabilità e parcheggi, e con vicoli interni ad accessibilità pedonale.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## ALLEGATI

<b>N</b>	<b>Descrizione</b>
1	Copia dell'elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
2	Servizio fotografico
3	Planimetria catastale di impianto 1940
4	Planimetria catastale attuale
5	Visure catastale storica
6	Visure catastale sintetica
7	Mappa catastale
8	Indagini di mercato
9	Visure ipotecarie n. 3 titoli di provenienza
10	Verbale di primo sopralluogo
11	Verbale di secondo sopralluogo e Accesso forzoso
12	Ricevuta trasmissione relazione a mezzo Pec

