

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mongini Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	11



## INCARICO

---

In data 22/08/2024, il sottoscritto Arch. Mongini Daniela, con studio in Via Cavour, 30 - 00040 - Pomezia (RM), email daniela.mongini@alice.it, PEC d.mongini@pec.archrm.it, Tel. 349 6046075, Fax 06 9112320, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via della Costarella 4, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare è sita nel centro medievale di Rocca di Papa. Data la morfologia della cittadina l'accesso sia con autoveicoli che a piedi è piuttosto difficoltoso; i parcheggi sono pressoché inesistenti. La zona è prevalentemente residenziale e i servizi sono dislocati in punti della cittadina più facilmente accessibili. Va comunque evidenziato che il panorama sul lato ovest dell'abitazione è particolarmente interessante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via della Costarella 4, piano T

## 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)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>45,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>45,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	573	501		A4	2	3 vani	44 mq	113,1 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Le particelle corrispondenti al Catasto Terreni sono: Comune di Papa (H404) (RM) Foglio 32 mapp. 570 e Foglio 32 mapp.573.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero immobile è scarso, dell'unità immobiliare in particolare, è insufficiente. Il monolocale vede la presenza di muffe e umidità su tutto il soffitto; si rileva inoltre la presenza di eternit su parte del solaio di copertura. La superficie finestrata non rispetta l'indice aeroilluminante (1/8 della superficie del pavimento).



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla proprietaria e dal figlio convivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/2010 al 30/10/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grisi Guido	30/07/2010	1081	730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	06/08/2010	49734	28914
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile è pervenuto alla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da potere di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ai quali detto immobile era pervenuto, per la quota di 1/5 ciascuno di piena proprietà, per atto di successione denuncia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 28/06/2010, trascritta il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi il 18/02/2010 in morte della sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità è stata pubblicata il 06/08/2010 ai nn. 49733/28913 in riferimento all'atto notarile pubblico del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Alla sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* detto immobile era pervenuto per averlo edificato su terreno ricevuto in donazione e divisione con atto del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 06/08/2010  
Reg. gen. 49735 - Reg. part. 12105  
Importo: € 148.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 99.000,00  
Rogante: Notaio Grisi Guido  
Data: 30/07/2010  
N° repertorio: 1082  
N° raccolta: 731

## **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 22/07/2024  
Reg. gen. 41164 - Reg. part. 30353  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione del 09/10/2014 di Atto di Compravendita immobiliare del 30/07/2010  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* trascritto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Trascrizione del  
06/08/2010 di accettazione tacita di eredità, \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade nella zona A - Centro Storico del Piano Regolatore Vigente ed è normato dall'art. 4 delle Norme tecniche di Attuazione. E' inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico del PTPR quale "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici"

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non ha certificato di agibilità.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1934. Ai sensi del R.D. 1265/34 non si prevedeva l'obbligo di licenza edilizia per nuovi edifici o loro modifiche allorché situati in centri abitati.

## **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via della Costarella 4, piano T  
L'unità immobiliare è sita nel centro medievale di Rocca di Papa. Data la morfologia della cittadina l'accesso sia con autoveicoli che a piedi è piuttosto difficoltoso; i parcheggi sono pressoché inesistenti. La zona è prevalentemente residenziale e i servizi sono dislocati in punti della cittadina più facilmente accessibili. Va comunque evidenziato che il panorama sul lato ovest dell'abitazione è particolarmente interessante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 501, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 38.250,00

Scopo della presente stima è stabilire il più probabile valore di mercato dei beni posti in vendita.

Il criterio di stima adottato è quello del Metodo di Mercato anche definito Metodo Comparativo, che si applica preferibilmente quando si hanno a disposizione dati di vendita sufficientemente attendibili riguardo beni immobili simili a quelli da stimare. Si farà riferimento al prezzo di mercato di immobili analoghi, ottenuto attraverso le informazioni fornite da agenzie specializzate e comparandolo alle stime di mercato fornite dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

La valutazione terrà inoltre conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, delle caratteristiche tipologiche, manutentive e di posizione.

Dalle indagini di mercato svolte presso le agenzie specializzate, per beni immobili con caratteristiche similari è emerso che il valore di mercato varia tra €/mq. 900,00 e €/mq. 980,00,00.

Per le considerazioni su esposte il valore più congruo da utilizzare è pari a € 900,00; pertanto il valore di mercato del bene è pari a € 900,00 x 45,95 = € 40.500,00.

Secondo la Banca Dati dell'OMI, riferita al primo semestre del 2024 per le zone centrali, Centro Storico, abitazioni economiche, il valore varia tra €/mq 800,00 e €/mq. 1.150,00. Il valore più congruo da applicare è pari a €/mq. 800,00; pertanto il valore di mercato secondo l'OMI è pari a € 800,00 X 45,00 = € 36.000,00

Facendo la media tra i due valori avremo € (40.500,00 + 36.000,00): 2 = € 38.250,00

Il valore unitario applicabile è di €/mq. 850,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Mini appartamento Rocca di Papa (RM) - Via della Costarella 4, piano T	45,00 mq	850,00 €/mq	€ 38.250,00	100,00%	€ 38.250,00
				Valore di stima:	€ 38.250,00

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.

Pomezia, li 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mongini Daniela

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa F. 32 mapp.573
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura Storica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificazione Ufficio Tecnico
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Mini appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - Via della Costarella 4, piano T  
L'unità immobiliare è sita nel centro medievale di Rocca di Papa. Data la morfologia della cittadina l'accesso sia con autoveicoli che a piedi è piuttosto difficoltoso; i parcheggi sono pressoché inesistenti. La zona è prevalentemente residenziale e i servizi sono dislocati in punti della cittadina più facilmente accessibili. Va comunque evidenziato che il panorama sul lato ovest dell'abitazione è particolarmente interessante.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 501, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona A - Centro Storico del Piano Regolatore Vigente ed è normato dall'art. 4 delle Norme tecniche di Attuazione. E' inoltre sottoposto a vincolo paesaggistico del PTPR quale "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici"



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Mini appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - Via della Costarella 4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Mini appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 573, Sub. 501, Categoria A4	<b>Superficie</b>	45,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero immobile è scarso, dell'unità immobiliare in particolare, è insufficiente. Il monolocale vede la presenza di muffe e umidità su tutto il soffitto; si rileva inoltre la presenza di eternit su parte del solaio di copertura. La superficie finestrata non rispetta l'indice aeroilluminante (1/8 della superficie del pavimento).		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è sita nel centro medievale di Rocca di Papa. Data la morfologia della cittadina l'accesso sia con autoveicoli che a piedi è piuttosto difficoltoso; i parcheggi sono pressoché inesistenti. La zona è prevalentemente residenziale e i servizi sono dislocati in punti della cittadina più facilmente accessibili. Va comunque evidenziato che il panorama sul lato ovest dell'abitazione è particolarmente interessante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla proprietaria e dal figlio convivente.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia mutuo fondiario  
Iscritto a Roma 2 il 06/08/2010  
Reg. gen. 49735 - Reg. part. 12105  
Importo: € 148.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 99.000,00  
Rogante: Notaio Grisi Guido  
Data: 30/07/2010  
N° repertorio: 1082  
N° raccolta: 731

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 2 il 22/07/2024  
Reg. gen. 41164 - Reg. part. 30353  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione del 09/10/2014 di Atto di Compravendita immobiliare del 30/07/2010  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\*trascritto presso l'Agenzia del Territorio Roma 2 in data 06/08/2010 ai nn.  
49734/28914 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Trascrizione del 06/08/2010 di  
\*\*\*\*Omissis\*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

