

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bastianelli Monia, nell'Esecuzione Immobiliare 348/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	9
Patti.....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
Normativa urbanistica .....	14
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare .....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 348/2024 del R.G.E. ....	22
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.600,00</b> .....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24

## INCARICO

---

All'udienza del 30/10/2024, il sottoscritto Ing. Bastianelli Monia, con studio in Viale Oberdan 2 - 00049 - Velletri (RM), email bastianellimoniamonia@yahoo.it, PEC m.bastianelli@pec.ording.roma.it, Tel. 392 9599896, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/11/2024 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 della Portella n.4, piano T (Coord. Geografiche: 41°45'34.9"N 12°42'46.1"E)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa (RM) al foglio 32 particella 346 sub. 501, classe 2 A/4, consistenza 5 vani, piano T, rendita catastale euro 188,51. L'immobile Foglio 32 particella 346 sub 501 deriva dal sub 3 giusta variazione del 12/04/2013 Pratica n. RM0292476 in atti dal 12/04/2013 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.65960.1/2013).

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Rocca di Papa, zona di difficile percorribilità in auto e carente di posti auto. Più precisamente, il sito in oggetto è in Via della Portella n. 4, il cui raggiungimento è possibile solamente percorrendo interamente Via dell'Osservatorio pedestremente.

Nello specifico, l'immobile si sviluppa su un unico livello, al piano terra, a cui si accede attraverso un percorso obbligato, già riportato su mappa catastale storica, a cui è stato appoggiato uno sbarramento improvvisato in legno dagli occupanti dell'immobile per averne accesso esclusivo. Lo sbarramento è posto qualche metro prima del pianerottolo di ingresso. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere da letto di cui una con soppalco, un bagno e un terrazzo di circa 13,00 mq calpestabili. Il bene attualmente non consente una salubre abitabilità per via delle condizioni in cui si trova come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla seguente perizia, dove si possono notare una forte infestazione biologica di muffe e lo scarso stato di salute e manutenzione delle finiture, sia interne che esterne, e degli infissi. Si ritiene necessaria la messa in sicurezza dei luoghi sottostanti alle mensole di sostegno del balcone, ormai rimosso, considerando sia il ripristino dello stesso, sia la sostituzione della porta-finestra, che ne garantisca l'accesso in precedenza, con una soluzione più sicura.

Tuttavia, resta una zona suggestiva per il panorama su cui si affaccia l'immobile e per il contesto storico-culturale, considerando che a pochi passi è possibile visitare l'Osservatorio, i Campi di Annibale da cui è possibile ammirare Roma, la Fortezza medievale e il museo delle Geoscienze di Rocca di Papa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 della Portella n.4, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

L'Istanza di Vendita ex art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa in quanto:

Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore in epigrafe e le risultanze desunte sia dalla relazione certificata notatile nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU riassumono quanto verificato ed accertato: il creditore procedente a mezzo del suo procuratore, in data 8 novembre 2021 depositava l'istanza di vendita del compendio immobiliare pignorato in danno del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di pignoramento notificato in data 19.09.2024 rep. n. 49918 gen.le e 36723 part., a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si attesta che il creditore pignorante ha effettuato il deposito della Certificazione Notarile ex art.567 comma II c.p.c. prodotta dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 19/09/2024 dalla quale in atti risulta quanto segue:

-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

-TITOLO DI PROPRIETA'

-PRIMO ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

-DATI DEL PIGNORAMENTO

-ULTERIORI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Dalla Relazione Preliminare dalla Certificazione Notarile versate in atti risulta quanto segue:

ISTANZA DI VENDITA depositata nei termini di legge (notifica precetto e pignoramento regolari);

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ai sensi della Legge N.302/1998: depositato nei termini di legge;

DESCRIZIONE IMMOBILI: i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione la descrizione catastale degli immobili è conforme alle provenienze;

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO: Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. Si ha regolarità delle iscrizioni e continuità delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti l'immobile pignorato per l'intero ventennio.

Si deve ritenere quindi:

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

-che i dati catastali sono idonei ad identificare inequivocabilmente l'appartamento pignorato;

-che il bene pignorato risulta descritto nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e che la descrizione corrisponde alla documentazione prodotta;

-che dall'analisi della certificazione Notarile prodotta in atti risulta il seguente creditore iscritto:

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

Non risultano altri comproprietari dei cespiti oggetto di pignoramento. Dall'esame degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio RISULTANO DEPOSITATE LE NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI ex art. 498 c.p.c.

Quanto sopra è pervenuto da:

- CERTIFICAZIONE NOTARILE a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 19/09/2024;

- RELAZIONE PRELIMINARE del Custode Giudiziario IVG di Roma a firma dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## 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)

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà 1/1), codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* stato civile libero. L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il bene pignorato risulta di piena proprietà del debitore e le risultanze desunte dalla relazione certificata notarile, dalla relazione preliminare nonché dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU quindi dall'atto di COMPRAVENDITA recuperato dall'ufficio del Notaio di Roma Dott. Prof. Antonio Gazzanti Pugliese di Crotone che all'accesso agli atti e dallo storico delle visure catastali, riassumono quanto segue:

Tale immobile risulta essere pervenuto al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per atto di COMPRAVENDITA, stipulato tra l'esecutato ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - cod.fisc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Tale atto veniva stipulato in data 26/04/2018 dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e trascritto il 30/04/2018 nn. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità.

I dati di cui sopra sono stati reperiti da:

- 1) Certificazione notarile a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Roma del 19.09.2024;
- 4) Visure catastali storiche aggiornate al 20/11/2024;
- 5) Visure ipotecarie del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dall' Agenzia delle Entrate di ROMA2;
- 4) Atto di COMPRAVENDITA di cui sopra.

## CONFINI

---

L'immobile confina a sud con la strada VIA DEI CAMPI DI ANNIBALE a nord affaccia su VICOLO PENTIME

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	70,00 mq	0,25	70,00 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani.

Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale.

Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonchè possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

A conferire maggiore spessore ai coefficienti e calcoli di cui sopra si rende quale allegato parte integrante della perizia di stima a me Incaricata, apposita linea guida per metodologie di calcolo utilizzata.

Nella medesima sono poi riportati i coefficienti di calcolo per le superfici accessorie e pertinenziali nonchè apposita metodologie di calcolo per la superficie convenzionale (calcolo delle murature esterne ed eventuali fattori di riduzione)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

- In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

-per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

-per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

-per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a mq. 25;

nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

•qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

•del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

•del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

da quanto sopra è scaturito il calcolo per la superficie commerciale di riferimento.

In riferimento alle linee guide di calcolo dell'Osservatorio Immobiliare il sottoscritto ha ritenuto opportuno e valido applicare un coefficiente pari a 0,35 per la superficie destinata a sottotetto "soffitta" presente al piano 1.

Abitazione: coefficiente applicato pari al 100% ossia al pieno della superficie commerciale.

Balcone: si sono applicati i coefficienti di cui alle linee guida dell'Agenzia del Territorio (Vedasi allegato Consistenza Immobiliare AGT).Pertinenza dell'appartamento è il ripostiglio situato al piano terra.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 346, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 0,20
Dal 01/01/1992 al 12/04/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 346, Sub. 3 Categoria A5 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 108,46 Piano T
Dal 12/04/2013 al 12/04/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 346, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI Rendita € 188,51 Piano T
Dal 12/04/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 346, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 70 mq Rendita € 188,51 Piano T
Dal 30/04/2018 al 27/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 346, Sub. 501 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 VANI Superficie catastale 70 mq Rendita € 188,51 Piano T

Relativamente alle tabelle di cui sopra si rende opportuno sottolineare che ogni riferimento citato è bene evidenziato nelle visure storiche aggiornate allegate al presente rapporto valutativo. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha ritenuto opportuno riportare ogni data e/o situazione storica degli intestati al fine di creare un cronologico tra le proprietà e lo storico catastale.

Situazione cronologica storica catastale (come da visure storiche aggiornate):

- 1) Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico: dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987 Folio 32 Part.346 Sub 3 via della Portella n.4 piano T;
- 2) Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 al 12/04/2013: dati derivanti da Variazione del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DATI DI CLASSAMENTO- RENDITA €108,40;
- 3) Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/2013 al 12/04/2014: dati derivanti da Variazione del 12/04/2013 PRATICA RM0292476 in atti dal 12/04/2013 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI(n.65960.1/2013)
- 4) Situazione dell'unità immobiliare dal 12/04/2014 al 09/11/2015: dati derivanti da Variazione nel classamento del 12/11/2014 Pratica n. RM0259327 in atti dal 12/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.40966.172014);
- 5) Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione cronologica intestatari catastali (come da visure storiche aggiornate) :

- 1) Situazione degli intestati relativa ad atto dell'impianto (antecedente all'impianto meccanografico): dati anagrafici \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ,RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' DEL 27/09/1970 Pubblico Ufficiale Acciari Sede Rocca di Papa(RM)- Voltura n.45379.1/2015 -Pratica n. RM0493861 in atti dal 14/07/2015;
- 2) Situazione degli intestati dal 12/04/2013: dati anagrafici \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 12/04/2013;
- 3) Situazione degli intestati dal 26/04/2018: dati anagrafici \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* DATI DERIVANTI DA ATTO del 26/04/2018 Pubblico Ufficiale GUZZANTI PUGLIESE DI COTR sede ROMA(RM) REPERTORIO N.82666-COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.14177.1/2018 Reparto PI di Roma2 in atto dal 30/04/2018.

Nota

Dalla visura storica presente in atti è emerso che l'attuale intestatario risultano essere:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Reggio di Calabria il 24/08/1961 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. VEDI 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
U	32	346	501		A4	2	5 vani	70 mq	188,51 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

---

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Rocca di Papa, più precisamente in Via della Portella, il cui accesso è esclusivamente consentito percorrendo interamente Via dell'Osservatorio. Più precisamente, l'immobile si sviluppa su un unico livello, accessibile attraverso un cancelletto di legno posto qualche metro prima del pianerottolo di ingresso. Lo stesso è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, angolo cottura con dispensa/locale caldaia, disimpegno, due camere da letto di cui una con soppalco, un bagno e un terrazzo di circa 13,00 mq calpestabili. Il bene attualmente non consente una salubre abitabilità per via delle condizioni in cui si trova come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla seguente perizia. Più nello specifico, a parere dello scrivente, si ritiene opportuno effettuare opere di ristrutturazione di tutti i locali dell'unità residenziale, principalmente nel locale caldaia e nel bagno dove vi è una forte infestazione biologica di muffe e probabilmente condensa per via dell'assente isolamento termico dell'involucro. Si ritiene necessaria la sostituzione di tutti gli infissi e il ripristino del balcone, come assentito da progetto, successivamente rimosso, al fine di garantire la messa in sicurezza per l'incolumità di chi risiede nell'abitazione e di chi occupa l'area sottostante le pericolanti mensole di sostegno, ormai ossidate, del preesistente balcone.

## PATTI

---

Dagli accertamenti effettuati, nonché dalle dichiarazioni pervenute in sede di accesso peritale, risultano patti da evidenziare. Viene innanzi tutto indicato dalla persona in possesso dell'abitazione che la stessa è stata locata con contratto "rent to buy" o meglio di concessione con diritto di acquisto il 19 giugno 2020 con copia fornita da parte conduttrice Sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e Sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che si allega, comprensivo di ricevuta della caparra confirmatoria.

## STATO CONSERVATIVO

---

Alla data del sopralluogo del 23/01/2025 si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo pessimo ossia con nessuna attenzione manutentiva (appartamento utilizzato a carattere continuativo), con mancanza di dotazione funzionale di impianti privati (citofono -illuminazione esterna). Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in deteriorato stato manutentivo del tipo misto monocottura in tutta l'abitazione di finitura diversa e a tratti mancante per ogni stanza, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile.

Le porte interne sono fatiscenti o mancanti del tipo legno tamburato di pessima qualità mentre il portone di ingresso è del tipo legno con pannello ligneo di colore terroso spessore 8 cm circa e di rivestimento. Gli infissi sono del tipo in telaio di legno con vetro singolo con chiusure in persiane di legno datate. Il tutto necessitante di ingenti opere di ristrutturazione. Il balcone esterno risulta essere crollato rispetto all'epoca di edificazione dell'intero fabbricato.

Il soffitto presenta alla data del sopralluogo tracce di evidenti stati di infiltrazioni e/o fenomeni legati all'umidità capillare, soprattutto nel bagno. Lo stato fessurativo locale e globale da esame visivo risulta in conformità con la statica globale dell'edificio. Le pareti divisorie interne presentano in essere fenomeni evidenti, rilevanti e massivi di condensa superficiale nonché muffe e/o proliferazione delle stesse, la salubrità totale è da definirsi quindi bisognosa di manutenzione. L'impianto termico è non esistente con la presenza di radiatori ma non si è potuta constatare la funzionalità in quanto mancante di gas e caldaia. Si rende utile sottolineare che l'unità residenziale di cui la presente trattasi è stata edificata con attenzione per epoca costruttiva alle caratteristiche tipologiche della lottizzazione del quale il fabbricato è parte. Dal sopralluogo

effettuato (da esame visivo) non sono emersi stati di cedimenti (totali/differenziali) o umidità massiva e lo stesso stato dell'edificio risulta buono. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.

## PARTI COMUNI

---

Trattasi di edificio sul quale sembrerebbe non insistano parti comuni ossia l'immobile oggetto di esecuzione non presenterebbe parti comuni in quanto appartamento con struttura ed accesso propri, ad uso esclusivo della proprietà. Stralcio dell'Articolo 1117 del Codice Civile: Art. 1117 (Parti comuni dell' Edificio) Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Per parte comune si rileverebbe solamente la muratura divisoria tra le proprietà a meno di altro definito e normato per legge.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dalle dichiarazioni emerse in seguito all'accesso agli atti amministrativi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa, nonché da quanto rilasciato dai funzionari competenti non si segnala l'esistenza di servitù, usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento. Inoltre l'immobile non è sottoposto a vincoli storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Struttura portante: l'immobile è stato realizzato con struttura in muratura portante di tipo tradizionale in blocchetti di tufo, copertura a falde in legno con manto poggiate su travi a sezione rettangolare in legno

Copertura: Solaio di copertura in legno a doppia falda, poggiate su travi in legno a sezione rettangolare, rivestito con tegole alla romana.

Pareti interne ed esterne: tutte le pareti interne ed esterne sono intonacate e civilmente tinteggiate; rivestimenti in pannelli (tavolati) in legno in soggiorno, ingresso e disimpegno; rivestimenti in piastrelle in bagno e in cucina, dove figurano alcune mattonelle in vetrocemento.

Pavimentazione interna: in fino parquet in tutta l'abitazione; in gres in cucina, bagno e camera da letto.

Infissi: tutti gli infissi hanno telaio in legno e vetro semplice.

Impianto elettrico: impianto tradizionale sottotraccia.

Impianto termico: caldaia a gas metano per la fornitura combinata di climatizzazione invernale e ACS con radiatori in alluminio.

Esposizione: l'unità immobiliare offre una libera esposizione su tre lati. Più precisamente, a nord offre una vista panoramica sui Castelli Romani, a est vi si accede al terrazzo esclusivo di circa 13,00 mq, mentre a sud risiede il prospetto principale dell'abitazione e quindi da cui vi si accede alla stessa.

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Rocca di Papa, zona di difficoltosa percorribilità in auto e carente di posti auto. Più precisamente, il sito in oggetto è in Via della Portella n. 4, il cui

raggiungimento è possibile solamente percorrendo interamente Via dell'Osservatorio pedestremente. Nello specifico, l'immobile si sviluppa su un unico livello, al piano terra, a cui si accede attraverso un percorso obbligato, già riportato su mappa catastale storica, a cui è stato appoggiato uno sbarramento improvvisato in legno dagli occupanti dell'immobile per averne accesso esclusivo. Lo sbarramento è posto qualche metro prima del pianerottolo di ingresso. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere da letto di cui una con soppalco, un bagno e un terrazzo di circa 13,00 mq calpestabili. Il bene attualmente non consente una salubre abitabilità per via delle condizioni in cui si trova come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla seguente perizia, dove si possono notare una forte infestazione biologica di muffe e lo scarso stato di salute e manutenzione delle finiture, sia interne che esterne, e degli infissi. Si ritiene necessaria la messa in sicurezza dei luoghi sottostanti alle mensole di sostegno del balcone, ormai rimosso, considerando sia il ripristino dello stesso, sia la sostituzione della porta-finestra, che ne garantisca l'accesso in precedenza, con una soluzione più sicura.

Tuttavia, resta una zona suggestiva per il panorama su cui si affaccia l'immobile e per il contesto storico-culturale, considerando che a pochi passi è possibile visitare l'Osservatorio, i Campi di Annibale da cui è possibile ammirare Roma, la Fortezza medievale e il museo delle Geoscienze di Rocca di Papa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 20/06/2020

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

L'immobile risulta occupato da parte conduttrice Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATO A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che hanno stipulato con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Contratto di Concessione del Godimento con Diritto di Acquisto in data 20 Giugno 2020 che si allega. Le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono tutte intestate all'affittuario Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 500,00

Nel corso del sopralluogo per accesso all'immobile si è constatato l'attuale stato di occupazione dell'immobile dai Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*(minore) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (minore)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1970 al 26/04/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Domenicantonio D'Onofrio di Frascati	01/10/1970	59553	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			02/10/1970	59553	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/04/2018 al 13/01/2025	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Guzzanti Pugliese di Crotone Antonio di Roma	26/04/2018	82666	54760
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Rocca di Papa (RM)	30/04/2018	20329	14177
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

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.

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio. Quanto sopra è riportato anche in virtù dell'Atto notarile pubblico di Compravendita a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 26/04/2018, rep. 82666/54760, trascritto in data 30/04/2018, nn.11877 Serie 1T.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a ROCCA DI PAPA (RM) il 30/04/2018  
Reg. gen. 20330 - Reg. part. 3434  
Quota: 129.600,00  
Importo: € 129.600,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 72.000,00  
Spese: € 57.600,00  
Rogante: Notaio Guzzanti Pugliese di Crotone Antonio di Roma  
Data: 26/04/2018  
N° repertorio: 82667  
N° raccolta: 54761

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a VELLETRI (RM) il 19/09/2024  
Reg. gen. 49918 - Reg. part. 36723  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Velletri aggiornate al 20/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI ROMA2:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/04/2018 Registro Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale 20329 Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio 82666/54760 del 26/04/2018  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

IMMOBILI SITI IN ROCCA DI PAPA(RM)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Vedi ulteriori informazioni in allegato.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/04/2018 Registro Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale 20330  
Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*# Repertorio 82667/54761 del 26/04/2018  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
IMMOBILI SITI IN ROCCA DI PAPA(RM)  
SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2024 REG. n. Particolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale 49918  
Pubblico Ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 5762 del 11/08/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
Vedi ulteriori informazioni in allegato.

DATI RICAVATI :

-dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Roma (RM);

-confermati dalla certificazione delle VISURE IPOTECARIE effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate alla data del 20/11/2024.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto risiede nella Città Storica del Comune di Rocca di Papa, più precisamente nella zona "A1 - Tessuto edilizio della Città di Impianto" individuata dal P.U.G.C. vigente ed è quindi regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione comunali e dal Nuovo Regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art.71 della l.r. n.38/99, adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n°2 del 20/02/2012.  
Pertanto, su di esso insistono i vincoli paesaggistico, archeologico e la relativa fascia di rispetto, in quanto centro storico.

Dato estrapolati dal sopralluogo e dall' accesso agli atti presso ufficio urbanistica edilizia del Comune di Rocca di Papa.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Vista la recente esplosione che h colpito il Comune di Rocca di Papa nel 2019 e vista l'epoca di costruzione del fabbricato probabilmente risalente tra la fine degli anni '20 e i primi anni '30 del '900, non è stato possibile reperire nessuna licenza di costruzione dello stesso.

Pertanto, è stata rilasciata dall'ufficio tecnico dell'Area Urbanistica del Comune di Rocca di Papa una dichiarazione a testimonianza di quanto precedentemente descritto.

L'unità immobiliare residenziale di proprietà dell'esecutato, sita in via della Portella n. 4, è registrata al Catasto

Urbano al Foglio 32, particella 346, subalterno 501 con protocollo .RM0292476 del 12/04/2013.

Stando a quanto reperito da visura catastale è stato costituito su ampliamento e diversa divisione la distribuzione degli spazi interni della precedente unità immobiliare soppressa, che era registrata catastalmente al subalterno 3.

Alla luce di quanto dichiarato precedentemente, dalla planimetria catastale depositata e dalla restituzione grafica del rilievo metrico effettuato il 23/01/2025, si asserisce che l'immobile non è conforme a quanto depositato, in quanto sono stati evidenziati; il diverso dimensionamento della sagoma esterna; una diversa disposizione delle aperture e tramezzature interne; destinazioni funzionali dei locali non corrispondenti; diverso dimensionamento degli infissi esterni, tra cui la mancata rappresentazione di uno di questi; la mancata rappresentazione di un soppalco esistente; l'assenza di un balcone, mancante rispetto a quanto asserito. Il tutto è meglio descritto nelle tavole in allegato.

La regolarizzazione delle opere appena elencate è possibile attraverso la presentazione di SCIA in sanatoria e conseguente accatastamento.

L'ammontare stimato delle spese tecniche per la presentazione delle pratiche e per gli oneri comunali potrà essere decurtata al valore finale di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di appartamento indipendente. Per tale motivazione non si è dimostrata la presenza di vincoli e/o 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 della Portella n.4, piano T  
Appartamento posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa (RM) al foglio 32 particella 346 sub. 501, classe 2 A/4, consistenza 5 vani, piano T, rendita catastale euro 188,51. L'immobile Foglio 32 particella 346 sub 501 deriva dal sub 3 giusta variazione del 12/04/2013 Pratica n. RM0292476 in atti dal 12/04/2013 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.65960.1/2013). L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Rocca di Papa, zona di difficoltosa percorribilità in auto e carente di posti auto. Più precisamente, il sito in oggetto è in Via della Portella n. 4, il cui raggiungimento è possibile solamente percorrendo interamente Via

dell'Osservatorio pedestremente. Nello specifico, l'immobile si sviluppa su un unico livello, al piano terra, a cui si accede attraverso un percorso obbligato, già riportato su mappa catastale storica, a cui è stato appoggiato uno sbarramento improvvisato in legno dagli occupanti dell'immobile per averne accesso esclusivo. Lo sbarramento è posto qualche metro prima del pianerottolo di ingresso. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere da letto di cui una con soppalco, un bagno e un terrazzo di circa 13,00 mq calpestabili. Il bene attualmente non consente una salubre abitabilità per via delle condizioni in cui si trova come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla seguente perizia, dove si possono notare una forte infestazione biologica di muffe e lo scarso stato di salute e manutenzione delle finiture, sia interne che esterne, e degli infissi. Si ritiene necessaria la messa in sicurezza dei luoghi sottostanti alle mensole di sostegno del balcone, ormai rimosso, considerando sia il ripristino dello stesso, sia la sostituzione della porta-finestra, che ne garantiva l'accesso in precedenza, con una soluzione più sicura. Tuttavia, resta una zona suggestiva per il panorama su cui si affaccia l'immobile e per il contesto storico-culturale, considerando che a pochi passi è possibile visitare l'Osservatorio, i Campi di Annibale da cui è possibile ammirare Roma, la Fortezza medievale e il museo delle Geoscienze di Rocca di Papa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 346, Sub. 501, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 89.600,00

Il sottoscritto esperto estimatore ha proceduto ad una stima veicolando il tutto su di una media tra la stima sintetica per comparazione diretta e la stima analitica secondo i dettati normativi in accordo con la valutazione utilizzando la tecnica legata al "Valore Normale"

#### STIMA SINTETICA

Il criterio di stima sintetica ritenuto idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto della presente, è quello sintetico per comparazione ad immobili simili, compravenduti nella zona in epoche recenti, dai valori e consistenze note, tali da poterne ricavare prezzi unitari che, opportunamente ragguagliati al fine di considerare tutte quelle caratteristiche distintive, proprie di tale immobile rispetto a quelli presi in esame, ed applicate alle superfici commerciali di cui si dispone, ne origina quello che può intendersi il più probabile valore di mercato che tali immobili avrebbero attualmente in regime di libera contrattazione.

I dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona sono stati reperiti presso le fonti del settore (agenzie immobiliari, studi tecnici, studi notarili), valutando il rapporto tra la domanda e l'offerta delle proposte, nonché attraverso la consultazione delle tabelle O.M.I. pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate e quelle reperite dal Borsino Immobiliare. A completare la ricerca di comparazione diretta sono stati condotti studi e ricerche in merito sia alle variazioni dell'andamento di mercato nonché in relazione sia ai prezzi €/mq medi per la zona di segmento di mercato sia al numero di transazione per compravendita/affitto.

Sono stati altresì presi in considerazione immobili comparabile aventi stessa categoria catastale ed IMI (segmento di mercato e stock immobiliare) ed al riassumendo si precisa quanto segue (come da linea guida Tecnoborsa "Glossario")

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

Immobile (vedi anche edificio) Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all'abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall'esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

#### BANCA DATI OMI

In ragione della zona dove insiste il manufatto lo scrivente ha ritenuto opportuno redigere un rapporto

di stima avvalorando la sua tesi sia sul più probabile valore di mercato sia sulla precisione dei dati reperiti. Per quanto sopra ed al fine di una corretta base valutativa, è stata presa come riferimento la Zona B1 (COMPLETAMENTO) CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO E VIARIO (dati del I semestre 2024) con valori per categoria urbanistica principale "semiresidenziale" per categoria che vanno da un minimo di € 900,00/mq. ad un massimo di € 1.300,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (vedasi per maggiori dettagli la linea guida AGT allegata alla presente) con valore fascia media pari a € 1.250,00/mq

#### BORSINO IMMOBILIARE

(ZONA UBURBANA/ROCCA DI PAPA) VICOLO DELLA PORTELLA 4 CAT B1 in sufficiente stato con valori aggiornati al II semestre 2024 con valori che vanno da un minimo di € 1.120,00/mq. ad un massimo di € 1.432,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale (valore fascia media di Euro/mq 1.250,00.

#### IMMOBILIARE.IT

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m<sup>2</sup>)

A FEBBRAIO 2024 per gli immobili residenziali in vendita nella zona dell'immobile sono stati richiesti in media € 1.260,00 al metro quadro

Tra le caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima, sono stati presi in considerazione fattori come la consistenza, la posizione urbanistica strategica quindi la disponibilità di servizi e collegamenti pubblici (presenti e frequenti), stato di conservazione dell'immobile in sufficienti condizioni con una dotazione logistica di impianti funzionale (impianto elettrico a norma e rispondente alla CEI 64/8 con specifiche ampiamente descritte nelle caratteristiche strutturali ed impiantistiche dell'immobile), anno e modalità di costruzione, qualità delle finiture, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata alla presente.

Si rende altresì noto che la valutazione a mq. finale è stata dettata anche in considerazione della particolare tipologia costruttiva dell'immobile

#### IPV VALORE NORMALE

In relazione a quanto sopra ed in base a tali considerazioni lo scrivente ha ritenuto opportuno condursi verso il più probabile valore di mercato, affiancando, ponderalmente, i dati di cui sopra relativi ai valori minimi e massimi all'effettivo valore normale, calcolato in valutazione di zona sia toponomastica che per categoria ed infine, quindi, per categoria che vanno da un minimo di € 950,00/mq. ad un massimo di € 1.400,00/mq. da calcolarsi sulla superficie convenzionale ad un Valore Normale di 1.300,00 mq per immobili in condizioni normali.

A tal proposito si rende utile la lettura dell'allegato "Valore Normale" il quale conduce poi a valori molto concordi con l'andamento di mercato.

Per avere una chiara rappresentazione di cosa la normativa intenda per valore normale degli immobili è necessario rifarsi alla definizione estratta dal DPR 26 ottobre 1972, n. 633 art. 14 così come richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

"Per valore normale dei beni e dei servizi si intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa."

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate provvede a

uniformare il metodo di calcolo del valore normale dei fabbricati.

Il Valore Normale dei Fabbricati determinato in base al provvedimento n. 120811 costituisce di fatto una presunzione semplice nella verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita immobiliare (Rogiti).

La somma di diverse presunzioni semplici accertate per una compravendita es:

Valore Normale maggiore del prezzo dichiarato,

Importo di mutuo maggiore del prezzo dichiarato,

Preliminare di compravendita riportante un prezzo maggiore del prezzo dichiarato in atto,

Perizia per l'accesso al credito sensibilmente maggiore del prezzo dichiarato, etc...

Comporta la definizione di presunzioni gravi, precise e concordanti tali da far scattare l'emanazione di un avviso di accertamento fiscale in capo alle parti venditori e acquirenti in solido responsabili.

È auspicabile che le parti, o chiunque sia interessato agli effetti della compravendita (banche e successivi acquirenti), accertino gli eventuali motivi per cui il prezzo dichiarato in atto è minore del valore normale.

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.ValoreNormale.it](http://www.ValoreNormale.it)

Considerata poi la posizione non pienamente strategica, l'anno di costruzione, l'accesso su strada centrale, lo stato generico della zona la quale riconduce a stati di cura manutentiva e nella normalità, quindi, in relazione a quanto sopra lo scrivente ha determinato un prezzo unitario identificato in € 1203,25 euro/mq (prezzo su analisi ponderale mediata tra le banche dati citate ed il calcolo finale del Valore Normale nonché su indagini presso agenzie immobiliari ed in forza della centralità e del potenziale economico del manufatto).

Il valore finale dell'immobile è stato calcolato sulla base delle superfici convenzionali così come da linee guida O.M.I. e da metodologie di calcolo allegate alla presente che sono parte integrante del rapporto di stima valutativo. I coefficienti utilizzati hanno risposto sia a dettati normativi, sia alla letteratura tecnica della materia nonché all'esperienza del valutatore.

Valore dell'immobile in stima sintetica

Superficie Convenzionale (mq x Valore di stima sintetica (€/mq))=

= 70 mq x 1.280,00 €/mq= 89600,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rocca di Papa (RM) - via della Portella n.4, piano T	70,00 mq	1.280,00 €/mq	€ 89.600,00	100,00%	€ 89.600,00
				Valore di stima:	€ 89.600,00

Valore di stima: € 89.600,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 84.600,00**

Per la regolarizzazione delle opere difformi del fabbricato si prevede una decurtazione approssimativa di € 5000,00 inclusi i diritti comunali e di segreteria, le sanzioni, l'accatastamento e la Scia in sanatoria.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile risulta occupato da parte conduttrice Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* NATO A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che hanno stipulato con il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il Contratto di Concessione del Godimento con Diritto di Acquisto in data 20 Giugno 2020 che si allega. Le utenze relative ad acqua, luce, gas, telefono sono tutte intestate all'affittuario Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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 17/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Bastianelli Monia

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - NOMINA (Aggiornamento al 30/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - GIURAMENTO (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - RELAZIONE NOTARILE (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - RELAZIONE PRELIMINARE (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - ATTO DI PEGNORAMENTO (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 26/04/2018)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 20/11/2024)

- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICEVUTA PROTOCOLLO ACCESSO ATTI UFF.TECNICO COMUNE ROCCA DI PAPA (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - PROTOCOLLO UFFICIO URBENISTICA (Aggiornamento al 04/02/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati - CONTRATTO RENT TO BUY (Aggiornamento al 19/06/2020)
- ✓ N° 13 Altri allegati - VERBALE SOPRALUOGO (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 14 Foto - ELABORATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 23/01/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - RICEVUTE SPESE CATASTALI (Aggiornamento al 20/11/2024)
- ✓ N° 21 Estratti di mappa - TAV.4 ELABORATO SOPRALUOGO (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 18 Estratti di mappa - TAV.1 RILIEVO STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 19 Estratti di mappa - TAV.2 RILIEVO STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 20 Estratti di mappa - TAV.3 RILIEVO STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 03/04/2025)
- ✓ N° 16 Certificato destinazione urbanistica - CERT.URBANISTICA COMUNE ROCCA DI PAPA (Aggiornamento al 08/04/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - FATTURA SPESE IGV (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - VALUTAZIONE BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - VALUTAZIONE IMMOBILIARE.IT (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 24 Altri allegati - VALUTAZIONE IPV IMMBILE (Aggiornamento al 14/04/2025)
- ✓ N° 25 Altri allegati - VALUTAZIONE STIMATRIX (Aggiornamento al 14/04/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rocca di Papa (RM) - via della Portella n.4, piano T  
Appartamento posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa (RM) al foglio 32 particella 346 sub. 501, classe 2 A/4, consistenza 5 vani, piano T, rendita catastale euro 188,51. L'immobile Foglio 32 particella 346 sub 501 deriva dal sub 3 giusta variazione del 12/04/2013 Pratica n. RM0292476 in atti dal 12/04/2013 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.65960.1/2013). L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Rocca di Papa, zona di difficoltosa percorribilità in auto e carente di posti auto. Più precisamente, il sito in oggetto è in Via della Portella n. 4, il cui raggiungimento è possibile solamente percorrendo interamente Via dell'Osservatorio pedestremente. Nello specifico, l'immobile si sviluppa su un unico livello, al piano terra, a cui si accede attraverso un percorso obbligato, già riportato su mappa catastale storica, a cui è stato appoggiato uno sbarramento improvvisato in legno dagli occupanti dell'immobile per averne accesso esclusivo. Lo sbarramento è posto qualche metro prima del pianerottolo di ingresso. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere da letto di cui una con soppalco, un bagno e un terrazzo di circa 13,00 mq calpestabili. Il bene attualmente non consente una salubre abitabilità per via delle condizioni in cui si trova come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla seguente perizia, dove si possono notare una forte infestazione biologica di muffe e lo scarso stato di salute e manutenzione delle finiture, sia interne che esterne, e degli infissi. Si ritiene necessaria la messa in sicurezza dei luoghi sottostanti alle mensole di sostegno del balcone, ormai rimosso, considerando sia il ripristino dello stesso, sia la sostituzione della porta-finestra, che ne garantiva l'accesso in precedenza, con una soluzione più sicura. Tuttavia, resta una zona suggestiva per il panorama su cui si affaccia l'immobile e per il contesto storico-culturale, considerando che a pochi passi è possibile visitare l'Osservatorio, i Campi di Annibale da cui è possibile ammirare Roma, la Fortezza medievale e il museo delle Geoscienze di Rocca di Papa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 346, Sub. 501, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in oggetto risiede nella Città Storica del Comune di Rocca di Papa, più precisamente nella zona "A1 - Tessuto edilizio della Città di Impianto" individuata dal P.U.G.C. vigente ed è quindi regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione comunali e dal Nuovo Regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art.71 della l.r. n.38/99, adottato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n°2 del 20/02/2012. Pertanto, su di esso insistono i vincoli paesaggistico, archeologico e la relativa fascia di rispetto, in quanto centro storico. Dato estrapolati dal sopralluogo e dall' accesso agli atti presso ufficio urbanistica edilizia del Comune di Rocca di Papa.

**Prezzo base d'asta: € 84.600,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 348/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.600,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - via della Portella n.4, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 346, Sub. 501, Categoria A4	<b>Superficie</b>	70,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Alla data del sopralluogo del 23/01/2025 si è rilevato che l'immobile presenta uno stato conservativo pessimo ossia con nessuna attenzione manutentiva (appartamento utilizzato a carattere continuativo), con mancanza di dotazione funzionale di impianti privati (citofono -illuminazione esterna). Inoltre, il manufatto oggetto di stima, presenta, pavimentazione in deteriorato stato manutentivo del tipo misto monocottura in tutta l'abitazione di finitura diversa e a tratti mancante per ogni stanza, pareti con intonaco civile tinteggiato ad eccezione dei bagni e della cucina parzialmente maiolicati ad altezza variabile. Le porte interne sono fatiscanti o mancanti del tipo legno tamburato di pessima qualità mentre il portone di ingresso è del tipo legno con pannello ligneo di colore terroso spessore 8 cm circa e di rivestimento. Gli infissi sono del tipo in telaio di legno con vetro singolo con chiusure in persiane di legno datate. Il tutto necessitante di ingenti opere di ristrutturazione. Il balcone esterno risulta essere crollato rispetto all'epoca di edificazione dell'intero fabbricato. Il soffitto presenta alla data del sopralluogo tracce di evidenti stati di infiltrazioni e/o fenomeni legati all'umidità capillare, soprattutto nel bagno. Lo stato fessurativo locale e globale da esame visivo risulta in conformità con la statica globale dell'edificio. Le pareti divisorie interne presentano in essere fenomeni evidenti, rilevanti e massivi di condensa superficiale nonché muffe e/o proliferazione delle stesse, la salubrità totale è da definirsi quindi bisognevole di manutenzione. L'impianto termico è non esistente con la presenza di radiatori ma non si è potuta constatare la funzionalità in quanto mancante di gas e caldaia. Si rende utile sottolineare che l'unità residenziale di cui la presente trattasi è stata edificata con attenzione per epoca costruttiva alle caratteristiche tipologiche della lottizzazione del quale il fabbricato è parte. Dal sopralluogo effettuato (da esame visivo) non sono emersi stati di cedimenti (totali/differenziali) o umidità massiva e lo steso stato dell'edificio risulta buono. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla relazione fotografica allegata e facente parte integrante del presente rapporto di stima.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento posto al piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rocca di Papa (RM) al foglio 32 particella 346 sub. 501, classe 2 A/4, consistenza 5 vani, piano T, rendita catastale euro 188,51. L'immobile Foglio 32 particella 346 sub 501 deriva dal sub 3 giusta variazione del 12/04/2013 Pratica n. RM0292476 in atti dal 12/04/2013 Ampliamento-Diversa distribuzione degli spazi interni (n.65960.1/2013). L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Rocca di Papa, zona di difficoltosa percorribilità in auto e carente di posti auto. Più precisamente, il sito in oggetto è in Via della Portella n. 4, il cui raggiungimento è possibile solamente percorrendo interamente Via dell'Osservatorio pedestramente. Nello specifico, l'immobile si sviluppa su un unico livello, al piano terra, a cui si accede attraverso un percorso obbligato, già riportato su mappa catastale storica, a cui è stato appoggiato uno sbarramento improvvisato in legno dagli occupanti dell'immobile per averne accesso esclusivo. Lo sbarramento è posto qualche metro prima del pianerottolo di ingresso. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, disimpegno, due camere da letto di cui una con soppalco, un bagno e un terrazzo di circa 13,00 mq calpestabili. Il bene attualmente non consente una salubre abitabilità per via delle condizioni in cui si trova come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla seguente perizia, dove si possono notare una forte infestazione biologica di muffe e lo scarso stato di salute e manutenzione delle finiture, sia interne che esterne, e degli infissi. Si ritiene necessaria la messa in sicurezza dei luoghi sottostanti alle mensole di sostegno del balcone, ormai rimosso, considerando sia il ripristino dello stesso, sia la sostituzione della porta-finestra, che ne garantiva l'accesso in precedenza, con una soluzione più sicura. Tuttavia, resta una zona suggestiva per il panorama su cui si affaccia l'immobile e per il contesto storico-culturale, considerando che a pochi passi è possibile visitare l'Osservatorio, i Campi di Annibale da cui è possibile ammirare Roma, la Fortezza medievale e il museo delle Geoscienze di Rocca di Papa.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a VELLETRI (RM) il 19/09/2024

Reg. gen. 49918 - Reg. part. 36723

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*