

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA n. **451/2021** R.G.Es.  
(Udienza **03.05.2022**)

**Parte Procedente**

**INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

C.F. e P.I.: 00348170101 Sede legale: Piazza san Carlo n. 156 - Milano  
rappresentata e difesa dallo Studio Legale dell'Avv. Giuseppe GRILLO (C.F. GRLGPP70D01H224D) con studio legale in Roma, Viale Giulio Cesare n. 2  
Pec: giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it  
ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dell'Avvocato Marco FELICE in Genzano di Roma Piazza Tommaso Frasconi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecutata**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXX P.I. XXXXXXXXXXXXXXX persona del suo legale rappresentante pro tempore XXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'esecuzione: Dott. **E. COLOGNESI**

**APPARTAMENTO con POSTI AUTO SCOPERTI**

ubicato in Rocca di Papa (RM) - via Roma n. 81B

- Fg. 10 Part. 1081 Sub 23 appartamento
- Fg. 10 Part. 1081 Sub 5 posto auto scoperto
- Fg. 10 Part. 1081 Sub 6 posto auto scoperto
- Fg. 10 Part. 1081 Sub 13 posto auto scoperto
- Fg. 10 Part. 1081 Sub 14 posto auto scoperto
- Fg. 10 Part. 1081 Sub 15 posto auto scoperto
- Fg. 10 Part. 1081 Sub 17 posto auto scoperto



STUDIO TECNICO  
**ARCH. ANNA MARIA CAMPAGNA**  
via S. Agostino 1° trav. n. 12  
00032 Carpineto Romano (RM)  
C.F. CMPNMR69L48C8581  
annama.campagna@gmail.com  
[am.campagna@pec.archrm.it](mailto:am.campagna@pec.archrm.it)  
cell. 3471151317

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<i>Rinviata al</i> <b>19.07.2022</b>
---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. CAMPAGNA Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 451/2021 del R.G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PROMOSSA DA

**INTESA SAN PAOLO S.P.A..**

C.F.: 00799960158  
con sede in Torino (TO)  
Piazza San Carlo n. 156

rappresentata e difesa dallo Studio Legale:

dall'**Avv. Giuseppe GRILLO**  
C.F. GRLGPP70D01H224D  
con Studio Legale in Genzano di Roma Viale Giulio Cesare n. 2  
PEC : [giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmanil.it](mailto:giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmanil.it)  
EMAIL: [giuseppe@studiogrillozappia.it](mailto:giuseppe@studiogrillozappia.it)

## CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXX  
Sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Legale rappresentante pro tempore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX  
Nato il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## **CREDITORI INTERVENUTI:**

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO CREDITORI INTERVENUTI.

## **COMPROPRIETARI:**

Come riportato nella documentazione agli atti NON RISULTANO COMPROPRIETARI CUI NOTIFICARE L'AVVISO EX ART. 599 C.P.C.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	
<b>Lotto n. 1 - 2 - 3- 4 -5</b> .....	
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 451/2021 del R.G.E.....	
<b>Lotto n. 1 - 2 - 3- 4 -5</b> .....	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

In data 09.02.2022, la sottoscritta Arch. Campagna Anna Maria, con studio in Via S. Agostino Ia Traversa n. 20 - 00032 Carpineto Romano (RM), email [annama.campagna@gmail.com](mailto:annama.campagna@gmail.com), PEC [am.campagna@pec.archrm.it](mailto:am.campagna@pec.archrm.it), cell. 3471151317, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12.02.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



## PREMESSA

Come riportato nella Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Simona SCHIAVI, con Atto di precetto notificato in data 02.11.2021 e successivo Atto di pignoramento immobiliare notificato il 27.11.2021, trascritto presso la Conservatoria di Roma 2 del 14.01.2022 al n. 1061 del Reg. Part. e 1405 del reg. Gen. (Vedasi All. 1),

a favore di

### **INTESA SAN PAOLO S.P.A..**

C.F.: 00799960158  
con sede in Torino (TO)  
Piazza San Carlo n. 156

rappresentata e difesa dallo Studio Legale:

dall'Avv. **Giuseppe GRILLO** C.F. GRLGPP70D01H224D con Studio Legale in Genzano di Roma Viale Giulio Cesare n. 2 - PEC : [giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmanil.it](mailto:giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmanil.it) - EMAIL: [giuseppe@studiogrillozappia.it](mailto:giuseppe@studiogrillozappia.it)

## SI RICHIEDE

al Tribunale di Velletri, l'esecuzione forzata, dei seguenti cespiti, di proprietà della Società esecutata per la quota di 1/1;

e precisamente:

**APPARTAMENTO** sito al P. 3° e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 23 Cat. A/2 Vani 5,5  
**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 5 Cat. C/6 Mq 14  
**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 6 Cat. C/6 Mq 13  
**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 13 Cat. C/6 Mq11  
**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 14 Cat. C/6 Mq11  
**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 15 Cat. C/6 Mq11  
**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 17 Cat. C/6 Mq19

## Descrizione

**TRATTASI DI** (Vedasi All. 2):

- ❖ **appartamento** sito al 3° piano di un fabbricato di maggior consistenza, identificato come Palazzino A e con accesso da via Roma n. 81/B;
- ❖ **n. 6 posti auto scoperti;**

**CUSTODE NOMINATO:** Studio legale Avv. Simona SCHIAVI con sede in Velletri via Antonio Gramsci n. 19 - e-mail: [sim.schiavilibero.it](mailto:sim.schiavilibero.it) - p.e.c.: [simona.schiavi@oav.legalmail.it](mailto:simona.schiavi@oav.legalmail.it) nominato in data 09.02.2022.

## SOPRALLUOGO

In data **01.06.2022** l'Avv. Simona SCHAVI ha comunicato che "in data 13.06.2022 alle ore 11:00 veniva concordato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento";

La scrivente in data 13.06.2022 alle ore 11:00, si è recata presso gli immobili, oggetto di pignoramento, ed ha potuto eseguire il rilievo fotografico e strumentale dell'abitazione e dei posti auto scoperti, oggetto della presente relazione.

La scrivente conferma che le U.I.U., oggetto della P.E. 451/2021, sono i seguenti beni:

**APPARTAMENTO** sito al P. 3° e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 23 Cat. A/2 Vani 5,5

**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 5 Cat. C/6 Mq 14

**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 6 Cat. C/6 Mq 13

**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 13 Cat. C/6 Mq11

**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 14 Cat. C/6 Mq11

**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 15 Cat. C/6 Mq11

**POSTO AUTO SCOPERTO** sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 17 Cat. C/6 Mq19

ubicati nel Comune di Rocca di Papa (RM) – via Roma n. 81/B

La scrivente fa presente che il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del Custode nominato, Avv. Simona SCHIAVI, che ha redatto il Verbale (Vedasi All. 3), di cui si allega copia, e del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, rappresentato dall'Avv. Rosina DE MARCO del Foro di Roma, in qualità di acquirente delle seguenti unità immobiliari:

APPARTAMENTO sito al P. 3° Int. 6 e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 23 Cat. A/2 Vani 5,5  
(oggetto di pignoramento)

POSTO AUTO SCOPERTO n. 2 sito al P. T. e distinto al NCEU al Fg. 10 Part. 1081 Sub 4 Cat. C/6 Mq 15  
(non oggetto di pignoramento)

come da contratto preliminare sottoscritto in data 25.05.2007 (Vedasi All. 4). L'Avv. DE MARCO fa presente che sono stati contestati numerosi danni e che invierà alla sottoscritta la documentazione necessaria a supporto di tali contestazioni.

In data 14.06.2022 l'Avv. DE MARCO, inoltra alla scrivente, la seguente documentazione:

1. Contratto preliminare 25.05.2007
2. Elenco danni del 07.12.2011
3. Perizia stato dei luoghi del 13.03.2009
4. Relazione posto auto del 28.09.2010
5. Segnalazione danni 19.09.2011
6. Documenti Comune

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prodotta in atti, è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

Nel fascicolo della procedura, infatti è presente:

- ❖ la Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. redatta dall'Avv. Giuseppe GRILLO con Studio Legale e Tributario in Viale Giulio Cesare n. 2 Roma, depositata in data 08.02.2022;

- ❖ la Relazione preliminare redatta dall'Avv. Simona Schiavi con Studio legale in via Antonio Gramsci n. 19 Velletri, depositata in data 04.03.2022.

## TITOLARITÀ

Gli immobili, oggetto dell'esecuzione, appartengono a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXX

Sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Legale rappresentante pro tempore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nato il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXX

Residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per la quota di 1/1

in virtù di **Atto di compravendita** a rogito Notaio XXXXXXXXXXXXX del **XXXXXXXXXX** Rep. XXXXX trascritto il XXXXXX ai numeri XXXX Reg. Gen. XXXXX Reg. Part. da XXXXXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXX, da XXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXXXX, da XXXXXXXXXXXXX nata a XXXX il XXXXXX, da XXXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXXXX con il quale acquistano i terreni distinti in Catasto al Fig. 10 Part. 271 di are 14.85, 517 di are 10.60, 848 di are 2.15 e 516 .

### A tal fine si allega:

- Certificato Notarile redatto dal Notaio Luigi De Santis (Vedasi All.to 5A)
- Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Simona Schiavi (Vedasi All.to 5B)

## CONFINI

La particella su cui insiste il compendio, oggetto della presente, confina con via Roma, con part. 709, 1037, 273, 846, 490, salvo altri.

## CONSISTENZA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 13.06.2022 (VEDASI ALL.TO 6).

In sede di sopralluogo, la scrivente ha eseguito un dettagliato rilievo dello stato di fatto, di cui, nella tabelle seguente, si riportano le superfici, nette e lorde:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	27.10
Cucina	8.00
Disimpegno	2.30
Bagno 1	3.60
Bagno 2	3.35
Letto 1	13.90
Letto 2	10.85
<b>SUP. RESID. TOT.</b>	<b>69.10</b>
TERRAZZO	30.80
BALCONE 1	05.55
BALCONE 2	19.65
<b>SUP. NON RESID. TOT.</b>	<b>56.00</b>

DESTINAZIONE	SUPERF. NETTA
POSTO AUTO SUB 5	14
POSTO AUTO SUB 6	13
POSTO AUTO SUB 13	11
POSTO AUTO SUB 14	11
POSTO AUTO SUB 15	11
POSTO AUTO SUB 17	19



Pertanto avremo, ai fini della individuazione del più probabile valore di mercato:

Destinazione	Superfici e Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
APPARTAMENTO	69.10	83.75	1	83.75	3°
TERRAZZO	30.80	30.80	35%	10.78	3°
BALCONE 1	5.55	05.55	35%	1.94	3°
BALCONE 2	19.65	19.65	35%	6.88	3°
				19.60	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>mq 103.35</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva arrotondata a:</b>				<b>mq 103</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come riportato nella Relazione Preliminare:

*I beni indicati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento risultano essere variati anteriormente alla data del pignoramento. Più precisamente la particella n. 1081 di mq 3285 su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di pignoramento deriva dalla particella n 1081 di mq 3.255 che a sua volta deriva dalla soppressione dei beni censiti al catasto terreni foglio 10 particelle n. 271, 487,489,517 e 848, e dalla fusione col bene censito al catasto terreni foglio 10 particella 516 di are 0,30.*

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI:

PERIODO	PROPRIETARIO	TITOLO
Dal 12/09/1957	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Comune di Rocca di Papa Foglio 10 particelle 271 e 848: erano così pervenute a XXXXXXXXXXXXXXXX: -successione testamentaria atto del Notaio XXXXXXXXXXXX del 27/08/1957, successione registrata presso l'Ufficio di Roma il XXXXXXXXXXXX n. XXXX volume XXXX trascritta il XXXXXXXX al n. XXXXX
Dal 26/11/1955	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Comune di Rocca di Papa Foglio 10 particelle <b>516 e 517</b> erano così pervenute a XXXXXXXXXXXXXXXX: atto di compravendita rogito Notaio XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, trascritto il XXXXXXXX al numero XXXX.
Dal 11/06/1970	XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Comune di Rocca di Papa Foglio 10 particelle <b>487 e 489</b> erano così pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXXX a rogito Notaio XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX, rep. XXXX, trascritto XXXXXXXX al n. XXXXX
Dal 18/03/2004	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Comune di Rocca di Papa Foglio 10 particelle <b>487 e 489</b> sono pervenuti ad XXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita Notaio

		XXXXXXXXXX del XXXXXX, rep. n. XXXX, trascritto il XXXXXXX ai n. reg. gen. XXX e XXXX reg. part. da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Dal 12/02/2002	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Comune di Rocca di Papa Foglio 10 particelle <b>271,517,848,516</b> sono pervenuti ad XXXXXXXXXXX con atto di compravendita Notaio XXXXXX del XXXXXX, rep. n. XXXXX, trascritto il XXXXXXXXXXX ai n. reg. gen. XXXX e XXXX reg. part. da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DATI CATASTALI (VEDASI ALL.TO N. 7).

CATASTO FABBRICATI (C.F.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	1081	23		A/2		5.5		695.93	3	
	10	1081	5		C/6		14		23.86	T.	
	10	1081	6		C/6		13		22.16	T.	
	10	1081	13		C/6		11		18.75	T.	
	10	1081	14		C/6		11		18.75	T.	
	10	1081	15		C/6		11		18.75	T.	
	10	1081	17		C/6		19		32.38	T.	

A tal fine si allega:

Elaborato PLM del 09.01.2007

Elaborato PLM del 06.02.2007

Elaborato PLM del 29.05.2007

Estratto di Mappa

Visure

Planimetrie

#### **Corrispondenza catastale**

CONFRONTANDO LO STATO DI FATTO DELL'APPARTAMENTO, CON LA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI DEL CATASTO E DEL COMUNE, **SONO STATE RISCOstrate LE SEGUENTI DIFFORMITA':**

L'ATTUALE **CUCINA** SUL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE N.01/2002, IN REALTA' E' UN RIPOSTIGLIO, MENTRE SULLA PLM DEL CATASTO VIENE RIPORTATA COME DA STATO DI FATTO;

LA **TERRAZZA**, SITA IN CORRISPONDENZA DEL PROSPETTO POSTERIORE, SUL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE N.01/2002, SI PRESENTA STACCATA DAL BALCONE DELLA CAMERA DA LETTO, MENTRE SULLA PLM CATASTALE SI PRESENTANO UNITE COME, IN REALTA', E' ALLO STATO DI FATTO.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'**appartamento**, sito al piano terzo, è costituito da zona giorno e zona notte.

L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno, ampio e luminoso, con balcone che circonda l'appartamento su tre lati; a destra troviamo la cucina con accesso sull'ampio terrazzo (posto in corrispondenza del prospetto posteriore), terrazzo che si unisce con il balcone di una delle due camere da letto.

Un piccolo disimpegno distribuisce la zona notte, costituita da due camere da letto e due bagni.

Sono state rinvenute infiltrazione di acqua probabilmente provenienti dai balconi e dal terrazzo che ha danneggiato non solo la parte inferiore delle pareti perimetrali ma anche il parquet.

Il terrazzo, di cui in precedenza, si presenta in uno stato di abbandono, completamente adiacente al terrazzo di confine ed al passaggio comune, privo di qualsiasi elemento di recinzione, salvo un muretto di una altezza di circa ml. 1.20.

Purtroppo lo stato conservativo dell'immobile non è buono, anche se il soggiorno ed il bagno sono più rifiniti, presentano problemi di infiltrazione importanti, da verificare, come pure le camere da letto.

Il tutto si presenta in scarse condizioni conservative e manutentive, in uno stato di abbandonato che ha portato al danneggiamento del bene, non solo per errori di costruzione, scarsità dei materiali, ma anche per la scarsa manutenzione (Vedasi Docum. fotografica All. n. 8).

I posti auto, siti al piano terra, presentano le caratteristiche e rifiniture tipiche dei posti auto scoperti.

### OCCORRE PRECISARE, CHE.

**DUE POSTI AUTO, IDENTIFICATI CON IL SUB 5 ED IL SUB 6, NON RISPETTANO LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO, PER QUANTO RIGUARDA LA PENDENZA, IN QUANTO E' MAGGIORE DI QUANTO AMMISSIBILE, NE SEMBREREBBE POSSIBILE MODIFICARLA (VEDASI DOCUM. FOTOGRAFICA ALL. N. 8).**

## PARTI COMUNI

---

Nessuna.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Dall'**Atto d'obbligo, Notaio Luciano D'Emilio di Roma, Rep. 18334 Racc. 1970 del 10.04.2001**, (Vedasi All. 9) inoltrato dal Comune, si evince che i venditori dei terreni su cui è stato costruito il fabbricato, di cui fanno parte le U.I.U. oggetto della presente, alla Società esecutata, **si sono impegnati a presentare al Comune, ai fini della validità della Concessione approvata in data 22.05.1995 Verb. 5, un atto mediante il quale gli stessi Signori XXXXXXXXXXXXXXX dimostrassero di aver assunto i seguenti obblighi:**

- 1. asservire l'area necessaria alla realizzazione della costruzione in progetto;*
- 2. vincolare le aree entroterra destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 di mq 437,15;*
- 3. a consentire nella forma e nei modi previsti e voluti dal Comune, all'eventuale passaggio nel proprio fondo od allaccio ai propri servizi di tutte quelle canalizzazioni che il Comune riterrà necessarie ai fini igienici-sanitari;*
- 4. ad inserire negli eventuali atti di trasferimento della proprietà una clausola degli obblighi derivanti dall'atto in trascrizione, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali;*

---

**LA SCRIVENTE FA NOTARE CHE NELL'ATTO DI VENDITA A FAVORE DELLA SOC. ESECUTATA, NOTAIO XXXXXXXXXXX, Rep. XXXXXX Racc. XXXX del XXXXXXXX** (Vedasi All. 10) NON VIENE FATTO

NESSUN ACCENNO A QUANTO DISPOSTO NELL'ATTO D'OBBLIGO, DI CUI IN PRECEDENZA, SE NON LA CLASSICA DICITURA:

*ART. 2 – LA PRESENTE VENDITA VIENE FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA, CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ACCESSIONI E PERTINENZE, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU'ATTIVE E PASSIVE, NELLO STATO DI FATTO E DIRITTO IN CUI LA PORZIONE IMMOBILIARE SI TROVA, SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA PARTE VENDITRICE, IN VIRTU' DEI TITOLI DI PROVENIENZA.*

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dalla documentazione inoltrata dal Comune alla scrivente, a seguito di accesso agli atti, la scrivente, non è in grado di fornire informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato (Vedasi All. 11).

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

In occasione del sopralluogo del 13.06.2022 (Vedasi All. 3) alla presenza del Custode nominato, Avv. Simona SCHIAVI e del Sig. XXXXXXXXXXXXX, rappresentato dall'Avv. Rosina DE MARCO del Foro di Roma, in qualità di acquirente, la scrivente ha potuto verificare che l'immobile risultava libero ed in possesso del Sig. XXXXXX, di cui in precedenza.

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

A tal fine vedasi:

- Certificato Notarile redatto dal Notaio Luigi De Santis (Vedasi All.to 5A)
- Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Simona Schiavi (Vedasi All.to 5B)

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

#### **Oneri di cancellazione**

A tal fine vedasi:

- Certificato Notarile redatto dal Notaio Luigi De Santis (Vedasi All.to 5A)
- Relazione Preliminare redatta dall'Avv. Simona Schiavi (Vedasi All.to 5B)

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Per l'area di cui sopra, oggetto dell'intervento, il vigente Piano Regolatore, prevede la destinazione **"ZONA B1 - Completamento"**.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito di accesso agli atti, il Comune ha inoltrato la seguente documentazione (Vedasi All.to 11):

1. Concessione Edilizia n. 1 del 11.01.2002 rilasciata al Sig. XXXXXXXXXXXXX per "Costruzione edificio residenziale"
2. Variante al Permesso di costruire n. 1 del 11.01.2002 prot. 25340 del 03.11.2006 per "Lavori di completamento ed ampliamento dell'immobile"
3. Autorizzazione allo scarico del 25.01.2010
4. Richiesta di Agibilità inoltrata in data 29.01.2010 prot. 2806
5. Comunicazione ai sensi dell'art. 24 e 25 del DPR 380/2001 di *Attestata Abilita'/Agibilita' prot. 2806 del 29.01.2009*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti oneri condominiali ma non è stato possibile contattare il nuovo amministratore di condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **LOTTO N. 1:** abitazione sita al Piano Terzo di un fabbricato di maggior consistenza con accesso da via Roma, distinto con il sub 23;
- **LOTTO N. 2:** posto auto scoperto sito al Piano Terra distinto con il sub 13
- **LOTTO N. 3:** posto auto scoperto sito al Piano Terra distinto con il sub 14
- **LOTTO N. 4:** posto auto scoperto sito al Piano Terra distinto con il sub 15
- **LOTTO N. 5:** posto auto scoperto sito al Piano Terra distinto con il sub 17

AI FINI DEI **POSTI AUTO SCOPERTI DISTINTI CON IL SUB 5 E 6**, PRESO ATTO DELLE PROBLEMATICHE, SOPRA RICHIAMATE, MA CONFERMATE ANCHE DALLA RELAZIONE REDATTA DAL GEOM. ANTONIO MICARELLI DI VELLETRI, PER CONTO DEL SIG. XXXXXX, DI CUI IN PRECEDENZA, CONSIDERATO CHE SOLO VISIVAMENTE NON E' POSSIBILE ACCERTARE LA ELIMINAZIONE DELLA PROBLEMATICHE RILEVATA, MA SAREBBE NECESSARIO ESEGUIRE LA RIMOZIONE DELL'ASFALTO, PER VERIFICARE LA FATTIBILITA' DELLA ELIMINAZIONE DELLA ECCESSIVA PENDENZA, LA SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNO NON CONSIDERARLI AI FINI DELLA VENDITA.

- **SOPRALLUOGO:** In data 13.06.2022 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode e del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, giusto contratto preliminare di compravendita del XXXXXXXX, rappresentato dall'Avv. Rosina De Marco del Foro di Roma.
- **CATASTO FABBRICATI:**
  - Fg. 10 Part. 1081 Sub 23 appartamento
  - Fg. 10 Part. 1081 Sub 5 posto auto scoperto (non oggetto di vendita)
  - Fg. 10 Part. 1081 Sub 6 posto auto scoperto (non oggetto di vendita)
  - Fg. 10 Part. 1081 Sub 13 posto auto scoperto
  - Fg. 10 Part. 1081 Sub 14 posto auto scoperto
  - Fg. 10 Part. 1081 Sub 15 posto auto scoperto
  - Fg. 10 Part. 1081 Sub 17 posto auto scoperto
- **POSTI IN VENDITA PER IL DIRITTO DI:**
  - 1/1 Proprietà di immobile in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

### PREMESSA

Effettuato accurato esame dei luoghi e ricerche sul mercato immobiliare riguardante la zona ed immobili simili o assimilabili, aventi le stesse caratteristiche, di quelli, oggetto della presente stima, la scrivente ritiene di effettuare la valutazione adottando il metodo della **STIMA SINTETICA COMPARATIVA** e della **STIMA ANALITICA**.

## STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il criterio di stima sintetica comparativa, fa riferimento al più probabile valore di mercato, che è regolato esclusivamente dall'incontro della domanda e dell'offerta; è un elemento strettamente soggettivo, legato alla volontà delle persone che stipulano il patto ed è condizionato solo dagli elementi che caratterizzano gli immobili e le aree in cui sono ubicati, non sempre riconducibili a schemi statistici.

Per effettuare la stima si è tenuto conto di alcune caratteristiche, che hanno determinato il valore unitario per metro quadrato, in relazione al valore di un appartamento modello, del tipo di quello stimato.

Per la determinazione del valore medio unitario di un immobile tipo, ci si è potuti avvalere anche del metodo dell'indagine diretta sul campo, per rilevare i suddetti prezzi.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono:

Osservatorio immobiliare nel Comune di Rocca di Papa  
Immobiliare.it  
Agenzie Immobiliari locali  
Borsino Immobiliare

### ANDAMENTO PREZZI NEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA

Rocca di Papa, con una popolazione di 15.576 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma. Dista circa 24 Km da Roma.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 732 annunci immobiliari, di cui 683 in vendita e 49 in affitto, con un indice complessivo di 46 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Rocca di Papa è compreso in tutta la città tra **850 €/m<sup>2</sup>** e **2.050 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **3,3 €/m<sup>2</sup> mese** e **8,10 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.300 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 42% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.300 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 48% inferiore alla quotazione media provinciale (2.550 €/m<sup>2</sup>). La quotazione dei singoli appartamenti in tutta la cittadina a Rocca di Papa è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 750 €/m<sup>2</sup> e 1.750 €/m<sup>2</sup>.

Rocca di Papa ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.300 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 78% in meno rispetto ai prezzi medi a [Sorrento \(NA\)](#) e circa il 240% in più rispetto ai prezzi medi a [Valdilana \(BI\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

#### Dinamica dei prezzi a Rocca di Papa e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Rocca di Papa mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,67%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Rocca di Papa, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **uffici**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 16% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **trivani**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

FONTE: L'osservatorio immobiliare a Rocca di Papa\_Quotazioni immobiliari e news sul mercato immobiliare a Rocca di Papa 12.06.2022

TIPOLOGIA	VENDITA	AFFITTO	VAR % 3 MESI	RICERCA
appartamento	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	€ 8,2 /m <sup>2</sup> /mese	-0,65%	appartamenti in vendita a Rocca di Papa
bifamiliare	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	-	-0,97%	bifamiliari in vendita a Rocca di Papa
bivano	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	€ 8,9 /m <sup>2</sup> /mese	-4,46%	bivani in vendita a Rocca di Papa
casa indipendente	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 8,4 /m <sup>2</sup> /mese	+3,46%	case indipendenti in vendita a Rocca di Papa
casa semindipendente	€ 1.750 /m <sup>2</sup>	-	+8,89%	case semindipendenti in vendita a Rocca di Papa
mansarda	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	-	+13,16%	mansarde in vendita a Rocca di Papa
quadrivano	€ 1.250 /m <sup>2</sup>	-	-4,23%	quadrivani in vendita a Rocca di Papa
trivano	€ 1.250 /m <sup>2</sup>	€ 7,1 /m <sup>2</sup> /mese	-4,92%	trivani in vendita a Rocca di Papa
ufficio	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	-	+16,49%	uffici in vendita a Rocca di Papa
villa	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 8,4 /m <sup>2</sup> /mese	+3,53%	ville in vendita a Rocca di Papa
villetta a schiera	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	-	+4,47%	villette a schiera in vendita a Rocca di Papa

FONTE: Immobiliare.it mercato immobiliare a Rocca di Papa 12.06.2022

## QUOTAZIONI IMMOBILIARI NEL COMUNE DI ROCCA DI PAPA

### PER I POSTI AUTO SCOPERTI:

Considerato che l'AGENZIA DELLE ENTRATE Anno 2021 - Semestre 2, riporta solo valutazione per i box, mentre BORSINO IMMOBILIARE riporta una quotazione specifica, anche per i posto auto scoperti, la scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione, quale valore più probabile ai fini della valutazione del bene, tali valori:

### QUOTAZIONE DI VENDITA:

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
€ 266,00	€ 324	€ 382

### QUOTAZIONE DI AFFITTO:

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
€ 1,25	€ 1,56	€ 1,88

### PER L'APPARTAMENTO:

Le mappe mostrano i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Rocca di Papa.

Il periodo di riferimento è **Maggio 2022**.

<b>Vendita</b> <b>1.511 €/m<sup>2</sup></b> da 432 €/m <sup>2</sup> a 3.311 €/m <sup>2</sup>	<b>Affitto</b> <b>7,88 €/m<sup>2</sup></b> da 5,52 €/m <sup>2</sup> a 16,65 €/m <sup>2</sup>
--	--

### Andamento dei prezzi degli immobili a Rocca di Papa

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Rocca di Papa, sia in vendita sia in affitto.

Codice dei contratti: Non si appli... x Quotazioni Stime Valutazioni Im... x Mercato immobiliare Rocca di Pa... x immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/rocca-di-papa/#~:~:text=Andamento%20dei%20prezzi%20degli%20immobili%20a%20Rocca%20di%20Papa&text=A%20Maggio%202022%20per%20... Google Maps/https://... https://moodle.uni... Delibere - Comune... Sessioni - Visuraltit... Comunicazione di e... www.audem.it Portale gare d'appa... Altri Preferiti

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui PUBBLICA ANNUNCI Accedi

### Andamento dei prezzi degli immobili a Rocca di Papa

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Rocca di Papa, sia in vendita sia in affitto.

€ Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)

Anno	Prezzo medio vendita (€/m <sup>2</sup> )
2015	1.298
2016	1.458
2017	1.623
2018	1.788
2019	1.953
2020	1.788
2021	1.953
2022	2.118

€ Prezzo medio affitto (€/m<sup>2</sup>)

**A Maggio 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.511 al metro quadro, con un aumento del 3,07% rispetto a Maggio 2021 (1.466 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rocca di Papa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di € 1.511 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.437 al metro quadro.**

Vendita < 800 €/m<sup>2</sup> > 2.600 €/m<sup>2</sup>

Rocca di Papa 1.400 €/m<sup>2</sup> - 1.600 €/m<sup>2</sup>

ASTE GIUDIZIARIE.it

[Codice dei contratti](#) Non si appli... [Quotazioni Sime](#) Valutazioni Im... [Mercato immobiliare Rocca di Pa...](#) [Errore](#) [Altri Preferit](#)

[immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/rocca-di-papa/#-:text=Andamento%20dei%20prezzi%20degli%20immobili%20a%20Rocca%20di%20Papa&text=A%20Maggio%202022%20per%20...&context=www.aldem.it](#) [Comunicazione dle...](#) [Sestioni - Visuratt...](#) [Corso di Formazione...](#) [Delibere - Comune...](#) [Google Maps&https://...](#) [Estero](#) [Agenzie](#) [Prezzi immobili](#) [Valuta casa](#) [Mutui](#)

**immobiliare.it** [PUBBLICA ANNUNCI](#) [Accedi](#)

Prezzo medio affitto (€/m<sup>2</sup>)

A Maggio 2022 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 7,88 al mese per metro quadro**, con una **diminuzione del 2,72% rispetto a Maggio 2021** (€ 8,10 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Rocca di Papa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2021, con un valore di **€ 8,33 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021, per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 7,40 al mese per metro quadro.

### Prezzi al metro quadro dei comuni nella provincia di Roma

A Maggio 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Rocca di Papa è stato di **€ 1.511 al metro quadro**, rispetto ai **€ 2.742** della media provinciale. Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Rocca di Papa è stato di **€ 7,88 mensili al metro quadro**, rispetto ai **€ 13,54** della media provinciale.

Comuni	Vendita (€/m <sup>2</sup> )	Affitto (€/m <sup>2</sup> )
Rocca di Papa	1.400 €/m <sup>2</sup> - 1.600 €/m <sup>2</sup>	7,88

**ASTE GIUDIZIARIE.IT**

0730

Dall'indagine effettuata presso le **AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI**, la scrivente ha rilevato che il prezzo medio unitario, per immobili simili, siti in via Roma e comunque nelle vicinanze (prendendo come parametro comune la tipologia e la metratura) presenta un prezzo di mercato medio unitario pari a **1.484,49 €/mq** per la vendita e **8,22 €/mq/mese**, così determinati:

VENDITA IMMOBILI IN ROCCA DI PAPA										
	SEDE IMMOBILE	LOCALI	WC	MQ	COSTO TOTALE	COSTO MEDIO	€/MQ	COSTO MEDIO AL MQ	NOTE	
1	VIA ROMA	5	3	160	269000,00		1681,25		RISTRUTTURATO	
2	VIA ROMA	5	2	160	199000,00		1243,75		RISTRUTTURATO	
3	VIA ROMA	5	1	165	245000,00		1484,85		DA RISTRUTTURARE	
4	VIA FRASCATI	5	2	100	180000,00		1800,00		RISTRUTTURATO	
5	VIA FRASCATI	5	2	130	229000,00		1761,54		RISTRUTTURATO	
6	VIA ROMA	5	2	182	199000,00		1093,41		RISTRUTTURATO	
7	VIA ROMA	4	2	150	199000,00		1326,67		RISTRUTTURATO	
					<b>1520000,00</b>	<b>: 7 =</b>	<b>217142,86</b>	<b>10391,46</b>	<b>: 7 =</b>	<b>1484,49</b>

LOCAZIONE IMMOBILI IN ROCCA DI PAPA							
	SEDE IMMOBILE	LOCALI	MQ	AFFITTO	€/MQ		
1	VIA DELLE CALCARE	2	70	650,00	9,29		
2	VIA ENRICO FERMI	5	120	1200,00	10,00		
3	PIAZZA G. GARIBALDI	3	70	550,00	7,86		
4	VIA DELLE ORTENSIE	4	100	700,00	7,00		
5	VIA FRASCATI	4	100	800,00	8,00		
6	VIA SAN CARLO BORROMEO	4	100	540,00	5,40		
7	PIAZZA DELLA REPUBBLICA	5	120	1200,00	10,00		
				<b>5640,00</b>	<b>57,54</b>	<b>: 7 =</b>	<b>8,22</b>

Considerando che l'interrogazione della Banca dati presso **L'AGENZIA DELLE ENTRATE** Anno 2021 - Semestre 2 ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:

per la Tipologia: RESIDENZIALE

Stato conservativo: NORMALE

Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.150,00 MAX € 1.650,00

Superficie (L/N): LORDA

Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 4,50 MAX. € 6,50

Considerando che trattasi di edificio realizzato dopo il 2002 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:

€/mq  $(1.150,00 + 1.650,00) / 2 =$  **€/mq 1.400,00**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:

€/mq  $(4,50 + 6,50) / 2 =$  **€/mq 5,50**

//////////

Considerando che l'interrogazione della Banca dati di **BORSINO IMMOBILIARE** Anno 2022, ha rilevato che, il prezzo ed il valore di locazione medio unitario, per immobili simili, con DESTINAZIONE RESIDENZIALE, variano nel modo seguente:



per la Tipologia: RESIDENZIALE  
Stato conservativo: NORMALE  
Valore Mercato (€/mq): MIN. € 1.024,00 MAX € 1.366,00  
Superficie (L/N): LORDA  
Valori Locazione(€/mq x mese): MIN. € 3,59 MAX. € 4,76

Considerando che trattasi di edificio realizzato dopo il 2002 e quindi non nuova costruzione, la scrivente ritiene opportuno mediare i due valori:

PER IL VALORE DI MERCATO, abbiamo:  
€/mq  $(1.024,00 + 1.366,00) / 2 = \text{€/mq } 1.707,00$

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
€/mq  $(3,59 + 4,76) / 2 = \text{€/mq } 5,93$

Pertanto:  
AI FINI DEL PRESENTE PROCEDIMENTO DI STIMA, LA SCRIVENTE HA RITENUTO OPPORTUNO, MEDIARE TUTTI I VALORI MEDI DI MERCATO

€  $(1.511,00 + 1.484,49 + 1.400,00 + 1.707,00) / 4 = \text{€ } 1.525,62$



**PER L'APPARTAMENTO ARROTONDATO AD 1.525,00 €/MQ.**

**PER I POSTI AUTO 324,00 €/MQ.**

Tenendo conto:

della INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO:

- ubicazione (prima periferia/rurale, distanze dai mercati/centri di consegna/infrastrutture...);
- destinazione (abitazione, industriale...);
- tipologia costruttiva.

delle CARATTERISTICHE RILEVANTI DEI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE:

- Posizionali estrinseche:
- ubicazione del fabbricato
  - carattere della zona
  - accessibilità al centro
  - accessibilità al posto di lavoro
  - salubrità
  - amenità
  - servizi

Posizionali intrinseche:

- panoramicità
- orientamento
- luminosità

delle Tecnologie:

- grado di finimento
- innovazione

- età
- stato di manutenzione e di conservazione
- le condizioni statiche della struttura
- le tecniche o caratteristiche costruttive adottate
- le finiture
- la sua destinazione in funzione dell'uso

delle Valutazioni di deprezzamento sostanzialmente orientate ad alcune caratteristiche:

- di tipo fisico - strutturale
- di tipo funzionale
- di tipo ambientale
- di tipo economico

dei Punti di merito:

- Caratteri ambientali: BUONO
- Anno di realizzazione: 2022
- Stato conservativo: SCARSO
- Qualità: CIVILE

**PRESO ATTO, DELLA DOCUMENTAZIONE INERENTE L'APPARTAMENTO, IN QUESTIONE TRASMessa DAL COMUNE VIA EMAIL IN DATA 17.06.2022, A SEGUITO DI ACCESSO AGLI ATTI, E DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**

**SI DETERMINA CHE, NEL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, OGGETTO DELLA PROCEDURA, PER L'APPARTAMENTO, VERRA' CONSIDERATA LA SEGUENTE SUPERFICIE:**

Sup. Commerciale: mq 103 x 1.525,00 €/mq = **€ 57.075,00**

**MENTRE PER I POSTI AUTO SCOPERTI, VERRA' CONSIDERATA LA SUPERFICIE CATASTALE.**

~~POSTO AUTO SCOPERTO~~ Fg. 10 Part. 1081 Sub 5 Cat. C/6 Mq 14 (non valutato)

~~POSTO AUTO SCOPERTO~~ Fg. 10 Part. 1081 Sub 6 Cat. C/6 Mq 13 (non valutato)

**POSTO AUTO SCOPERTO** Fg. 10 Part. 1081 Sub 13 Cat. C/6 Mq 11

**POSTO AUTO SCOPERTO** Fg. 10 Part. 1081 Sub 14 Cat. C/6 Mq 11

**POSTO AUTO SCOPERTO** Fg. 10 Part. 1081 Sub 15 Cat. C/6 Mq 11

**POSTO AUTO SCOPERTO** Fg. 10 Part. 1081 Sub 17 Cat. C/6 Mq 19

Abbiamo:

Sup. Commerciale SUB 13: mq 11 x 324,00 €/mq = **€ 3.564,00**

Sup. Commerciale SUB 14: mq 11 x 324,00 €/mq = **€ 3.564,00**

Sup. Commerciale SUB 15: mq 11 x 324,00 €/mq = **€ 3.564,00**

Sup. Commerciale SUB 17: mq 19 x 324,00 €/mq = **€ 6.156,00**

## STIMA ANALITICA

E' basata sulla capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare.  
Le operazioni di stima sono le seguenti:

- 1.esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile
- 2.determinazione del Reddito medio annuo (R) presunto, ma che sia ordinario nella zona
- 3.determinazione delle spese medie annue (S)
- 4.scelta del tasso di capitalizzazione (r)
- 5.capitalizzazione del reddito netto medio annuo
- 6.aggiunta e detrazione al valore di stima.

Il Reddito lordo medio annuo (R) è dato dal canone (mensile o annuo) al quale si detraggono le spese che di norma si sostengono annualmente.



### **LOTTO N. 1: APPARTAMENTO SUB 23**

Tenendo conto dei valori suggeriti da Immobiliare.it, dalle Agenzie Immobiliari locali, dall'Agenzia delle Entrate e da Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
MIN. € 5,52 €/m<sup>2</sup> MAX. 16,65 €/m<sup>2</sup> = **€/mq 7,88**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
MIN. € .... MAX. € .... / .... = **€/mq 8,22**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
MIN. € 4,50 MAX. € 6,50 / 2 = **€/mq 5,50**

PER IL VALORE DI LOCAZIONE, abbiamo:  
€/mq (3,59 + 4,76) / 2 = **€/mq 5,93**



RITENENDO OPPORTUNO MEDIARE I DUE VALORI DI LOCAZIONE MEDI DI MERCATO

€/mq (7,88 + 8,22 + 5,50 + 5,93) / 4 = 6,88 €/mq

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

(mq 103 x 6,88 €/mq) x 12 mesi = €/anno 8.503,68



QUINDI  
per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 8.090,88 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

R = € 8.503,68

S = 20% di R

pertanto

S = € 8.503,68 x 0,20 = € 1.700,74

R - S = € 8.503,68 - € 1.700,74 = € 6.802,94 (canone netto)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Capitalizzazione del canone netto (R - S) : r = V      ove r = 0,030

€ 6.802,94 (canone netto) : 0,030 = € 226.764,80

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI  
**€ 226.764,80.**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

(€ 157.075,00 + € 226.764,80) : 2 = € 191.919,90



In detrazione della suddetta somma andrà detratta una percentuale del 40% per:

- problemi di infiltrazione
- ristrutturazione complessiva
- pratica edilizia al Comune per diversa distribuzione interna e relativa sanzione
- canoni di condominio
- imprevisti

per cui avremo

€ 191.919,90 (valore immobile) - 40% (detrazione) = **€ 115.151,94**

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**  
**che si arrotonda ad € 115.000,00**

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### APPARTAMENTO

ubicato in Rocca di Papa (RM) - via Roma n. 81  
distinto al Fg. 10 Part. 1081 Sub 23

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **LOTTO N. 2: POSTO AUTO SUB 13**

Tenendo conto dei valori suggeriti Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

### QUOTAZIONE DI AFFITTO:

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
€ 1,25	<b>€ 1,56</b>	€ 1,88

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq\ 11 \times 1,56\ €/mq) \times 12\ mesi = €/anno\ 205,92$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 205,92 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = €\ 205,92$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = €\ 205,92 \times 0,20 = €\ 41,18$$

$$R - S = €\ 205,92 - €\ 41,18 = €\ 164,74 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$  ove  $r = 0,030$

$$€\ 164,74 \text{ (canone netto)} : 0,030 = €\ 5.491,20$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 5.491,20.**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€\ (€\ 3.564,00 + €\ 5.491,20) : 2 = €\ 4.527,60$$

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**  
**che si arrotonda ad € 4.500,00**

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **POSTO AUTO SCOPERTO**

ubicato in Rocca di Papa (RM) - via Roma n. 81  
distinto al Fg. 10 Part. 1081 Sub 13

### **LOTTO N. 3: POSTO AUTO SUB 14**

Tenendo conto dei valori suggeriti Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

#### QUOTAZIONE DI AFFITTO:

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
€ 1,25	<b>€ 1,56</b>	€ 1,88

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq 11 \times 1,56 \text{ €/mq}) \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 205,92$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 205,92 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = \text{€ } 205,92$$
$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = \text{€ } 205,92 \times 0,20 = \text{€ } 41,18$$
$$R - S = \text{€ } 205,92 - \text{€ } 41,18 = \text{€ } 164,74 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$       ove  $r = 0,030$

$$\text{€ } 164,74 \text{ (canone netto)} : 0,030 = \text{€ } 5.491,20$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 5.491,20.**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$(\text{€ } 3.564,00 + \text{€ } 5.491,20) : 2 = \text{€ } 4.527,60$$

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**  
**che si arrotonda ad € 4.500,00**

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **POSTO AUTO SCOPERTO**

ubicato in Rocca di Papa (RM) - via Roma n. 81  
distinto al Fg. 10 Part. 1081 Sub 14

## **LOTTO N. 4: POSTO AUTO SUB 15**

Tenendo conto dei valori suggeriti Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

### QUOTAZIONE DI AFFITTO:

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
€ 1,25	<b>€ 1,56</b>	€ 1,88

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq\ 11 \times 1,56\ €/mq) \times 12\ mesi = €/anno\ 205,92$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 205,92 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = €\ 205,92$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = €\ 205,92 \times 0,20 = €\ 41,18$$

$$R - S = €\ 205,92 - €\ 41,18 = €\ 164,74 \text{ (canone netto)}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$       ove  $r = 0,030$

$$€\ 164,74 \text{ (canone netto)} : 0,030 = €\ 5.491,20$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 5.491,20.**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$€\ (€\ 3.564,00 + €\ 5.491,20) : 2 = €\ 4.527,60$$

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**  
**che si arrotonda ad € 4.500,00**

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **POSTO AUTO SCOPERTO**

ubicato in Rocca di Papa (RM) - via Roma n. 81  
distinto al Fg. 10 Part. 1081 Sub 15

## **LOTTO N. 5: POSTO AUTO SUB 17**

Tenendo conto dei valori suggeriti Borsino Immobiliare, pari a rispettivamente:

### QUOTAZIONE DI AFFITTO:

VALORE MINIMO	VALORE MEDIO	VALORE MASSIMO
€ 1,25	<b>€ 1,56</b>	€ 1,88

Abbiamo un canone di locazione annuale pari a:

$$(mq\ 19 \times 1,56\ €/mq) \times 12\ mesi = €/anno\ 355,68$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



QUINDI

per un immobile con le medesime caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, ed inserito nella medesima zona, il prezzo medio di locazione è di € 355,68 all'anno, pertanto il reddito annuo netto (R-S) risulta essere pari a:

$$R = €\ 355,68$$

$$S = 20\% \text{ di } R$$

pertanto

$$S = €\ 355,68 \times 0,20 = €\ 71,14$$

$$R - S = €\ 355,68 - €\ 71,14 = €\ 284,54 \text{ (canone netto)}$$

Capitalizzazione del canone netto (R - S) :  $r = V$       ove  $r = 0,030$

$$€\ 284,54 \text{ (canone netto)} : 0,030 = €\ 9.3484,80$$

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE, PUO' ESSERE VENDUTO PER UN IMPORTO DI **€ 9.3484,80.**

Detto valore viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito medio annuo ottenendo:

$$(€\ 6.156,00 + €\ 9.3484,80) : 2 = €\ 7.820,40$$

**VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO**  
**che si arrotonda ad € 7.800,00**

quale prezzo più probabile di mercato per l'immobile in oggetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **POSTO AUTO SCOPERTO**

ubicato in Rocca di Papa (RM) - via Roma n. 81  
distinto al Fg. 10 Part. 1081 Sub 17



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.

Carpineto Romano, 03.07.2022



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
F.to Arch. Campagna Anna Maria



#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 01 - Atto di Pignoramento –Precetto-Contratto di mutuo
- ✓ N° 02 - Inquadramento area di interesse
- ✓ N° 03 - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 04 - Docum. trasmessa dall'Avv. De Marco
- ✓ N° 5A - Certificato Notarile
- ✓ N° 5B - Relazione Preliminare
- ✓ N° 06 - Rilievo stato di fatto
- ✓ N° 07 - Documentazione Catastale
- ✓ N° 08 - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 09 - Atto d'obbligo del 2001
- ✓ N° 10 - Atto di acquisto del 2002
- ✓ N° 11 - Documentazione comunale



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTI N. 1 - 2 - 3 - 4 - 5

---

- Trattasi di:  
Abitazione sita al piano terzo di un fabbricato di maggior consistenza e di n. 6 Posti Auto Scoperti, siti al piano terra, nel Comune di Rocca di Papa (RM) in via Roma n. 81B, strada di collegamento tra Via Ariccia-Via Madonna del Tufo e Viale Enrico Fermi, strada che conduce direttamente al centro urbano del comune., a circa 900 metri dalla Piazza centrale del Comune.
- Identificati al catasto Fabbricati:  
Fig. 10 Part. 1081 Sub 23 appartamento  
Fig. 10 Part. 1081 Sub 5 ~~posto auto scoperto (non valutato)~~  
Fig. 10 Part. 1081 Sub 6 ~~posto auto scoperto (non valutato)~~  
Fig. 10 Part. 1081 Sub 13 posto auto scoperto  
Fig. 10 Part. 1081 Sub 14 posto auto scoperto  
Fig. 10 Part. 1081 Sub 15 posto auto scoperto  
Fig. 10 Part. 1081 Sub 17 posto auto scoperto
- Gli immobili vengono posti in vendita per:  
il diritto di Proprietà pari al 100%
- Destinazione urbanistica:  
Secondo il PRG vigente l'area, in oggetto, ricade in zona "B1" *Completamento residenziale*
- Regolarità Urbanistica:  
A seguito di accesso agli atti, il Comune di Rocca di papa ha trasmesso per email, la seguente documentazione:
  1. Concessione edilizia n. 1/2002 completa di:
    - a. Planimetria
    - b. Prospetto
    - c. Relazione
    - d. Atto d'obbligo
    - e. Variante in corso d'opera del 2006

SI PRECISA CHE L'AVV. DE MARCO, SOPRA RICHIAMATO, HA TRASMESSO ALLA SCRIVENTE PER EMAIL, LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE:

2. Autorizzazione allo scarico del 2010
3. Richiesta di agibilità del 2010
4. Comunicazione di avvalersi del silenzio-assenso per l'agibilità del 2010

SI PRECISA INOLTRE CHE L'APPARTAMENTO, IN QUESTIONE (**LOTTO N. 1**) PRESENTA PROBLEMATICHE DI NFILTRAZIONI ED UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE N. 01/2002.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 451/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO N.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00 APPARTAMENTO**  
**LOTTO N.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.500,00 POSTO AUTO**  
**LOTTO N.3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.500,00 POSTO AUTO**  
**LOTTO N.4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.500,00 POSTO AUTO**  
**LOTTO N.5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.800,00 POSTO AUTO**



<b>Beni oggetto della procedura</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Rocca di Papa (RM) - via Roma n. 81		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	ABITAZIONE sita al Piano 3° POSTI AUTO SCOPERTI siti al Piano Terra  <u>Identificati al Catasto Fabbricati:</u> Fg. 10 Part. 1081 Sub 23 appartamento <del>Fg. 10 Part. 1081 Sub 5 posto auto scoperto</del> <del>Fg. 10 Part. 1081 Sub 6 posto auto scoperto</del> Fg. 10 Part. 1081 Sub 13 posto auto scoperto Fg. 10 Part. 1081 Sub 14 posto auto scoperto Fg. 10 Part. 1081 Sub 15 posto auto scoperto Fg. 10 Part. 1081 Sub 17 posto auto scoperto	<b>Superficie commerciale</b>	103 mq 11 mq 11 mq 11 mq 19 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In occasione del sopralluogo eseguito in data 13.06.2022, la scrivente ha potuto verificare che lo stato conservativo dell'appartamento, è SCARSO, mentre i posti auto hanno le caratteristiche e rifiniture tipiche di un posto auto scoperto		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato, con accesso direttamente da via Roma, costituito da n. 4 piani fuori terra: box e posti auto scoperti, al piano terra, e n. 3 piani destinati ad appartamenti. L'appartamento, sito al piano terzo, è costituito da zona giorno e zona notte. L'ingresso avviene direttamente nel soggiorno ampio e luminoso con balcone che circonda tutta l'abitazione; a destra troviamo la cucina con accesso sul terrazzo (posto in corrispondenza del prospetto posteriore), terrazzo che si unisce con il balcone di cui in precedenza. Un piccolo disimpegno distribuisce la zona notte costituita da due camere da letto e due bagni. Sono state rinvenute infiltrazione di acqua probabilmente provenienti dai balconi e dal terrazzo che ha danneggiato non solo le pareti perimetrali ma anche il parquet. Il tutto in uno stato di abbandonato che ha portato al danneggiamento del bene per errore in corso di costruzione ma anche per scarsa manutenzione.		
<b>Irregolarità:</b>	Considerato, che a seguito di accesso agli atti, il Comune ha trasmesso la documentazione relativa alla regolarità urbanistica, si è potuto verificare che occorre provvedere: -presentare una pratica edilizia a sanatoria per diversa distribuzione -risolvere il problema delle infiltrazioni -prevedere una ristrutturazione complessiva -imprevisti -non è stato possibile quantificare gli oneri condominiali		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo, l'immobile si presentava LIBERO MA NELLA DISPONIBILITA' DEL SIG. XXXXXX, GIUSTO CONTRATTO PRELIMINARE DEL 2007		