T R I B U N A L E D I V E L L E T R I
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Immobile sito in Rocca di Papa (RM), Via delle Scalette n. 14

Foglio 32 - Particella 201 - Subalterno 12

Valore stimato: Euro 52.000,00

Redatta da	Arianna Colella
Indirizzo	Via Antonio Fratti n. 5 - 00079 Marino (RM)
Email	arianna@ariannaimmobiliare.com
Data	10/07/2026

SOMMARIO

Incarico e premessa

Lotto unico

Identificazione catastale

Titolarita catastale

Descrizione dell’immobile

Consistenza e superfici convenzionali

Stato manutentivo

Caratteristiche costruttive prevalenti

Stato di occupazione

Regolarita edilizia e urbanistica

Criteri di stima

Valutazione economica

Quota pari a 1/24

Documentazione fotografica

Conclusioni

INCARICO E PREMESSA

La presente relazione estimativa viene redatta su richiesta della parte interessata ai fini di una valutazione tecnico-economica dell'immobile sito in Rocca di Papa (RM), Via delle Scalette n. 14. La relazione e predisposta con impostazione descrittiva e criteri estimativi analoghi a quelli utilizzati nelle relazioni immobiliari in ambito giudiziario, fermo restando che non sostituisce una consulenza tecnica d'ufficio formalmente disposta dall'Autorita Giudiziaria.

La valutazione e basata sulla documentazione catastale disponibile, sulle informazioni comunicate e sulla documentazione fotografica prodotta. Eventuali ulteriori verifiche urbanistiche, edilizie, ipotecarie e strutturali potranno integrare o modificare il presente elaborato.

LOTTO UNICO

Il lotto e costituito da una unita immobiliare ad uso abitativo ubicata nel Comune di Rocca di Papa (RM), Via delle Scalette n. 14, piano terra, censita al Catasto Fabbricati al foglio 32, particella 201, subalterno 12.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune	Rocca di Papa (RM) - Codice H404
Indirizzo	Via delle Scalette n. 14 - Piano T
Catasto	Fabbricati
Foglio	32
Particella	201
Subalterno	12
Categoria	A/2 - Abitazione di tipo civile
Classe	1
Consistenza	5,5 vani
Superficie catastale totale	75 mq
Superficie catastale escluse aree scoperte	75 mq
Rendita catastale	Euro 511,29
Partita	1403

I dati sopra riportati risultano dalla visura catastale storica per immobile aggiornata al 22/05/2026.

TITOLARITA CATASTALE

Dalla visura catastale risultano intestazioni in comproprieta tra piu soggetti. Si riportano sinteticamente le quote indicate negli atti catastali:

Intestatario	Quota	Note
	4/24	bene personale
	1/24	bene personale
	2/24	bene personale
	1/24	bene personale
	1/24	bene personale
	1/24	bene personale
	2/24	bene personale
	4/24	bene personale
	4/48	
	4/144	
	4/144	
	4/144	
	4/48	
	4/48	

La verifica della piena titolarita, della continuita delle trascrizioni e di eventuali formalita pregiudizievoli richiede visure ipotecarie e documentazione notarile, non oggetto di verifica diretta nella presente relazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura storica risulta che l'immobile e identificato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 con gli attuali identificativi catastali Foglio 32, Particella 201, Subalterno 12. La rendita catastale e stata aggiornata dal 01/01/1992 a Euro 511,29. I dati di superficie risultano inseriti dal 09/11/2015, con superficie totale pari a 75 mq e superficie escluse aree scoperte pari a 75 mq. La planimetria catastale risulta presentata in data 27/12/1939, protocollo n. 000000554.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita immobiliare e ubicata nel centro storico del Comune di Rocca di Papa, in Via delle Scalette n. 14. Si sviluppa su un unico livello e risulta composta da ingresso, sala/soggiorno con accesso a balcone o terrazzo panoramico, due camere matrimoniali e bagno.

La superficie interna catastale e pari a circa 75 mq. E stato indicato un balcone/terrazzo panoramico di circa 15 mq calpestabili, comunicante con la zona giorno. L'affaccio risulta aperto e panoramico verso la pianura romana.

Il contesto e quello del centro storico, con caratteristiche proprie di edifici di vecchia edificazione e con accessibilita e fruibilita da valutare in relazione alla viabilita locale e alla presenza o assenza di parcheggi nelle immediate vicinanze.

CONSISTENZA E SUPERFICI CONVENZIONALI

Ai fini estimativi si e considerata la superficie catastale dell'abitazione e la superficie accessoria del balcone/terrazzo, applicando un coefficiente di ragguaglio coerente con i criteri ordinariamente utilizzati per pertinenze scoperte comunicanti.

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie convenzionale	Piano
Abitazione	75,00 mq	100%	75,00 mq	T
Balcone/Terrazzo panoramico	15,00 mq	30%	4,50 mq	T
Totale superficie convenzionale			79,50 mq	

La superficie convenzionale complessiva assunta ai fini del presente elaborato e pari a circa 79,50 mq.

STATO MANUTENTIVO

L'immobile presenta uno stato manutentivo carente e necessita di interventi di ristrutturazione generale/integrale. La descrizione e formulata in termini prudenziali, sulla base degli elementi disponibili e senza dichiarare formalmente lo stato di inagibilita, che richiederebbe specifici accertamenti tecnici e/o provvedimenti amministrativi.

In particolare, i solai evidenziano fenomeni di instabilita percepibile, con necessita di approfondimenti tecnici strutturali e di eventuali interventi di consolidamento o rifacimento. Le pavimentazioni interne risultano costituite da marmittoni di vecchia realizzazione, riferibili a tipologie costruttive datate. Il bagno e i servizi presentano condizioni manutentive deteriorate. Gli impianti elettrico, idrico e sanitario appaiono datati e da adeguare alle normative vigenti. Le finiture interne, gli infissi e i rivestimenti risultano da rivedere nell'ambito di un intervento complessivo di recupero.

Tali condizioni incidono in modo significativo sulla commerciabilita del bene e sul valore di mercato, in quanto l’acquirente dovra sostenere costi rilevanti per rendere l’immobile adeguato agli standard abitativi attuali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato appare riconducibile a tipologia edilizia del centro storico, con struttura e finiture compatibili con edificazione datata. Le pavimentazioni risultano in marmittoni di vecchia realizzazione. Gli impianti e le finiture interne sono da considerare obsoleti ai fini estimativi. Ogni valutazione definitiva in merito alla struttura portante, ai solai e alla conformita degli impianti dovra essere supportata da specifica verifica tecnica eseguita da professionista abilitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Lo stato di occupazione non risulta accertato documentalmente nella presente relazione. Ai fini di una procedura giudiziaria o di vendita all’asta, tale aspetto dovra essere verificato mediante accesso agli atti, dichiarazioni delle parti e/o sopralluogo.

REGOLARITA EDILIZIA E URBANISTICA

La presente relazione e redatta sulla base della documentazione catastale disponibile. Non e stato effettuato accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rocca di Papa. Pertanto, la regolarita urbanistica ed edilizia, l’eventuale presenza di titoli abilitativi, varianti, sanatorie, vincoli o difformita dovranno essere oggetto di separata verifica tecnica.

La planimetria catastale indicata in visura risulta presentata in data 27/12/1939. La corrispondenza tra stato dei luoghi, planimetria catastale e titoli edilizi dovra essere verificata mediante confronto tecnico-documentale.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Non sono state eseguite visure ipotecarie nell’ambito della presente relazione. La presenza di ipoteche, pignoramenti, trascrizioni, domande giudiziali o altre formalita pregiudizievoli dovra essere verificata presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

CRITERI DI STIMA

La valutazione e stata effettuata mediante metodo sintetico-comparativo, usualmente impiegato per la determinazione del piu probabile valore di mercato di beni immobili residenziali. Il criterio tiene conto dei valori unitari di mercato di immobili comparabili per ubicazione, destinazione, consistenza, epoca costruttiva, stato manutentivo e grado di commerciabilita.

Sono stati considerati i seguenti elementi estimativi:

• ubicazione nel centro storico di Rocca di Papa;

• superficie catastale interna pari a circa 75 mq;

• presenza di balcone/terrazzo panoramico di circa 15 mq calpestabili;

• categoria catastale A/2 e consistenza pari a 5,5 vani;

• stato manutentivo carente e necessita di ristrutturazione integrale;

• solai con fenomeni di instabilita percepibile e necessita di approfondimenti strutturali;

• impianti e finiture datati, con necessita di adeguamento;

• ridotta commerciabilita rispetto a immobili analoghi in buono stato o ristrutturati.

Ai fini del calcolo estimativo si assume una superficie convenzionale pari a circa 79,50 mq. Considerate le condizioni manutentive e i presumibili costi di recupero, e stato applicato un valore unitario prudenziale pari a circa Euro 650/mq.

Superficie convenzionale stimata	79,50 mq
Valore unitario prudenziale assunto	circa Euro 650/mq
Valore risultante	79,50 mq x Euro 650/mq = Euro 51.675,00
Arrotondamento estimativo	Euro 52.000,00

Il valore unitario applicato non rappresenta il valore di immobili ristrutturati, ma tiene conto della condizione attuale del bene e dell'incidenza economica degli interventi necessari.

VALUTAZIONE ECONOMICA

Valore stimato dell'intero immobile: Euro 52.000,00
(cinquantaduemila/00)

La stima deve intendersi riferita all'intero immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo ulteriori verifiche urbanistiche, catastali, ipotecarie e strutturali.

QUOTA PARI A 1/24

Qualora la vendita o la valutazione riguardi esclusivamente una quota pari a 1/24 della proprieta, il valore matematico della quota, calcolato sul valore complessivo di Euro 52.000,00, risulta pari a:

Valore intero immobile	Euro 52.000,00
Quota	1/24
Valore matematico quota	Euro 2.166,67

In caso di vendita giudiziaria della sola quota indivisa, il valore effettivo di realizzo potra subire ulteriori riduzioni per la minore appetibilita commerciale della quota rispetto all'intero bene.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Prospetto/facciata esterna



Foto 2 - Contesto esterno e accesso



Foto 3 - Affaccio panoramico



Foto 4 - Ambiente interno



Foto 5 - Vista panoramica



Foto 6 - Affaccio/terrazzo



Foto 7 - Terrazzo panoramico



Foto 8 - Vista aperta

CONCLUSIONI

Alla luce degli elementi disponibili, della consistenza catastale, della presenza del balcone/terrazzo panoramico e soprattutto dello stato manutentivo carente con necessita di ristrutturazione integrale, il piu probabile valore di mercato dell’intero immobile viene stimato in Euro 52.000,00.

La presente valutazione e formulata in via tecnico-estimativa e potra essere oggetto di integrazione a seguito di verifiche urbanistiche, catastali, ipotecarie e strutturali piu approfondite.

Marino (RM), 10/07/2026

Arianna Colella