

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 655/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 655/2025 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 182.000,00	22

In data 26/01/2026, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Gino Rocca 19A, edificio B, interno 1, piano S1-T-1

Porzione di villino quadrifamiliare sito in Roma, località La Storta, in Via Gino Rocca n. 19A, Edificio B, piani S1-T-1, int. 1, dati catastali Fg. 45, part. 1532, sub. 12, graffato con il sub. 56, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 78 mq, rendita 524,20 euro. Il villino si sviluppa su n. 3 piani, collegati internamente da una scala a chiocciola: piano terra con abitazione e giardino; piano S1 con cantina, lavatoio/essiccatoio; piano 1 con soffitta. L'abitazione (piano T) ha superficie utile lorda di 50,90 mq, superficie netta di 44,70 mq, altezza interna di 3,00 m, ed è composta da: soggiorno corridoio, bagno, cucina e giardino censito al sub. 56 graffato. La cantina, lavatoio/essiccatoio (piano S1) ha superficie utile lorda di 67,00 mq, superficie netta di 60,20 mq, altezza interna di 2,54 m, ed è abusivamente attrezzato e usato ad abitazione con: n. 2 camere, n. 2 cabine armadio, bagno e corridoio. La soffitta (piano 1) ha superficie utile lorda di 12,20 mq, superficie netta di 10,90 mq (calcolate all'altezza interna superiore di 1,50 m), altezza interna variabile da 2,12 m a 0,97 m. Ha superficie convenzionale 90,40 mq. Confina: al piano terra a nord con Via Gino Rocca, a est con giardino al sub. 57, a sud con porzione di villino al sub. 13 e a ovest con porzione di villino al sub. 15 e relativo giardino al sub. 59; al piano S1 a nord e a est con terrapieno, a sud con piano S1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano S1 della porzione di villino al sub. 15; al piano 1 a nord con distacco verso Via Gino Rocca, a est con distacco verso altro edificio residenziale, a sud con piano 1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano 1 della porzione di villino al sub. 15. Titoli edilizi: Progetto n. 46963 del 31/07/2000 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 752/C del 04/07/2001; Certificato di Agibilità n. 1168 del 07/07/2004; DIA prot. 31820 del 01/08/2002. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: occupato dalla parte esecutata che vi abita con il marito e la figlia maggiorenne.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Gino Rocca 19A, edificio B, interno 1, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La porzione di villino confina: al piano terra a nord con Via Gino Rocca, a est con giardino al sub. 57, a sud con porzione di villino al sub. 13 e a ovest con porzione di villino al sub. 15 e relativo giardino al sub. 59; al piano S1 a nord e a est con terrapieno, a sud con piano S1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano S1 della porzione di villino al sub. 15; al piano 1 a nord con distacco verso Via Gino Rocca, a est con distacco verso altro edificio residenziale, a sud con piano 1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano 1 della porzione di villino al sub. 15.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	44,70 mq	50,90 mq	1	50,90 mq	3,00 m	T
Giardino	70,00 mq	70,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	T
Cantina, lavatoio/essiccatoio	60,20 mq	67,00 mq	0,5	33,50 mq	2,54 m	S1
Soffitta	10,90 mq	12,00 mq	0,5	6,00 mq	1,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				90,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Alle superfici a destinazione giardino, cantina, lavatoio/essiccatoio e soffitta sono applicati i coefficienti indicati dalla Agenzia delle Entrate - Territorio

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/2003 al 27/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1532, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20 Piano S1-T-1 Graffato 56
Dal 27/05/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1532, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 524,20 Piano S1-T-1 Graffato 56
Dal 09/11/2015 al 29/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 45, Part. 1532, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 78 mq totali, 78 mq escluse aree scoperte mq Rendita € 524,20 Piano S1-T-1 Graffato 56

L'immobile è stato costituito con DOCFA per nuova costruzione n. 331135 del 08/04/2003.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	45	1532	12	6	A7	4	3,5 vani	78 mq totali, 78 mq escluse aree scoperte mq	524,2 €	S1-T-1	56

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nell'ultima (e prima) planimetria catastale presentata il 08/04/2003 con DOCFA di costituzione n. 331135 per:

1) diversa distribuzione degli spazi interni al piano T:

1a) demolizione della spalletta che separa il corridoio dal soggiorno;

1b) realizzazione di n. 2 spallette per la doccia nel bagno;

1c) smantellamento dell'angolo cottura nel soggiorno e trasformazione della camera in cucina;

2) abusiva trasformazione della cantina, lavatoio/essiccatoio al piano S1 in abitazione (n. 2 camere, n. 2 cabine armadio, bagno e corridoio) mediante realizzazione di tramezzi e impianti.

Le difformità di cui al punto 2) devono essere ripristinate.

I costi per la variazione planimetrica DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

PRECISAZIONI

L'ipoteca volontaria Notaio Stefania GIACALONE del 22/05/2008, rep. 9826, racc. 6202, iscritta a Roma il 23/05/2008, rg. 66560, rp. 13176 e il pignoramento per cui si procede gravano su villino e giardino di pertinenza (subb. 12 e 56 graffati). Nel pignoramento, e nella relativa nota di trascrizione, è inoltre specificato che sono "comprese tutte le adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ogni altra pertinenza e compresi i diritti sulle parti comuni ed in special modo sui Beni Comuni Non Censibili alle varie unità immobiliari ivi situate, censiti in NCEU al foglio 45, particella 1532, subalterni 55, 60, 61, 62, 67, 72 e 99, senza redditi e dell'area su cui insiste la cabina elettrica ceduta in uso all'ACEA, censita in NCEU al foglio 45, particella 1530 sub 1, nonché ogni relativo ulteriore diritto nascente anche dal regolamento di condominio".

Con atto di compravendita Notaio Cesidio DI FAZIO del 27/05/2004, rep. 15059, racc. 7750 (All. 8), trascritto a Roma il 04/06/2004, rg. 59091, rp. 38213, veniva trasferita alla parte debitrice, insieme alla porzione di villino, anche la quota di 1/34 di proprietà dei subb. 94-95-96 di categoria C/6.

Suddetti subb. corrispondono:

- fisicamente, alle aree di parcheggio scoperto prospicienti i villini (cfr. elaborato planimetrico All. 4);
- alle aree indicate nel progetto n. 46963 del 31/07/2000 come destinate a "parcheggio ad uso privato";
- alla superficie di circa 510 mq da destinare e mantenere permanentemente a parcheggio privato a servizio dell'edificio di cui alla lettera d) dell'atto d'obbligo Notaio Cesidio DI FAZIO del 24/04/2001, rep. 10329, racc. 3485.

La somma delle superfici C/6 dei subb. 94-95-96 è pari a $260+174+85=519$ mq (cfr. All. 13).

La quota di 1/34 di suddetti subb. è pari a $519/34=15,26$ mq.

Il posto auto scoperto di fronte all'immobile oggetto di pignoramento, identificato con scritta a terra col n. 19A (come il civico) e ricadente nell'area del sub. 95, ha superficie rilevata di 15,30 mq.

Da questo si conclude che la quota di 1/34 di proprietà dei subb. 94-95-96 (C/6) corrisponde fisicamente al posto auto scoperto identificato col n. 19A e che lo stesso risulta essere quindi porzione di bene censito, dotato di rendita e intestatari.

Per quanto sopra esposto si conclude che il posto auto scoperto ad uso privato è escluso dalla presente procedura, dalla valutazione e dall'eventuale, successivo, trasferimento.



PATTI

Con Atto d'Obbligo Notaio Cesidio DI FAZIO del 24/04/2001, rep. 10329, racc. 3485, trascritto a Roma, rg.37568, rp. 24619, la società costruttrice si obbligava, per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di circa mq 6252 di sua proprietà al servizio della costruzione progettata;
- b) a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale ai sensi delle NTA del PP 3/0, parte dell'area pari a mq 1824 facente parte delle partt. 146 e 147 del Foglio 45, allegato 1343;
- c) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano soffitte al servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra;
- d) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di circa mq 510 a parcheggio privato a servizio dell'edificio assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione;
- e) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura, invadenti i distacchi, con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 35 alberi di altezza non inferiore a m 4,50.

STATO CONSERVATIVO

Il villino sia nelle parti esterne che all'interno, si presenta in uno stato conservativo buono.

PARTI COMUNI

Da Regolamento di Condominio (All. 14) risultano le seguenti parti comuni:

- "1. contatori generali ACEA dell'acqua potabile posti sul muro di recinzione, tutte le tubazioni interrate e non fino ai contatori privati;
2. fognatura acque chiare discendenti sia anteriore che posteriore dal piede dei discendenti fino all'allaccio fogna comunale;
3. fognature acque nere sia anteriori che posteriori fino alla fogna comunale, compresi gli impianti provvisori di evapotraspirazione necessari fino all'autorizzazione dell'allaccio definitivo alla fogna comunale, i quali rimarranno di proprietà comune salvo quanto riportato al successivo art. 4 - obblighi-;
4. fondazioni dei fabbricati sono da considerarsi parte comune delle relative costruzioni sovrastanti;
5. cabina di trasformazione ACEA."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

In base alla documentazione acquisita l'immobile non risulta gravato da servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è porzione di villino quadrifamiliare, realizzato nei primi anni Duemila, costituito di n. 2 piani fuoriterza (abitazione al piano terra e soffitta al piano primo) e un piano seminterrato (cantina, lavatoio/essiccatoio abusivamente adibiti ad abitazione) collegati internamente da una scala a chiocciola in legno.

Il villino quadrifamiliare ha struttura in calcestruzzo armato e copertura a falde rivestite in tegole di laterizio tipo coppi romani ed embrici.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con cornici delle finestre in peperino e si presentano in uno stato di conservazione buono.

La porzione di villino ha esposizione angolare e affaccia a nord su Via Gino Rocca, a est su distacco con altro fabbricato residenziale e confina a sud con adiacente porzione di villino ai subb. 13 e 57 graffiati e a ovest con adiacente porzione di villino ai subb. 15 e 59 graffiati.

L'accesso alla porzione di villino quadrifamiliare avviene da Via Gino Rocca, al civ. 19A, mediante cancelletto pedonale in ferro e legno, da cui si accede a una rampa gradonata costituita di n. 2 pedate/pianerottoli, pavimentata in gres per esterni effetto cotto e bordata di lastre di peperino. Suddetta rampa gradonata scavalca il giardino, posto a una quota inferiore, e conduce al ballatoio esterno perimetrale adiacente al corpo di fabbrica. Il braccio est del giardino è pavimentato in piastrelle di gres per esterni (rotte e saltate in più punti); il braccio nord del giardino, adiacente Via Gino Rocca, è piantumato. Il giardino è circondato da muro di cinta intonacato e tinteggiato, con sovrastante rete metallica a cui si addossano siepi e rampicanti. Il ballatoio esterno è pavimentato in gres per esterni effetto cotto ed è dotato di fioriere prefabbricate e corrimano metallico.

Da ballatoio si accede, mediante portoncino blindato all'abitazione al piano terra che ha altezza interna di 3,00 m ed è composta da soggiorno corridoio, bagno, cucina. Mediante scala a chiocciola lignea interna si accede sia al piano primo (soffitta) che al piano seminterrato (cantina, lavatoio/essiccatoio). Il piano seminterrato ha altezza interna di 2,54 m ed è abusivamente attrezzato e usato ad abitazione con n. 2 camere, n. 2 cabine armadio, bagno e corridoio. Il piano primo ha altezza interna variabile da 2,12 m a 0,97 m ed è costituito da un unico locale soffitta.

L'intero immobile, sia nelle parti esterne che all'interno, mostra un livello di conservazione buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: soggiorno, corridoio e cucina al piano terra e la soffitta in listoni di parquet prefinito; bagno al piano terra in resina; tutti i locali della cantina, lavatoio/essiccatoio in gres porcellanato.

Pareti: soggiorno e corridoio al piano terra, la soffitta e i locali della cantina, lavatoio/essiccatoio adibiti a camere, corridoio e cabine armadio sono intonacate e tinteggiate; nel bagno al piano terra sono in resina; la parete attrezzata della cucina è rivestita in mosaico montato su rete, mentre le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate; nel locale della cantina, lavatoio/essiccatoio attrezzato a bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica monocottura fino a altezza di 2,00 m e la restante parte intonacata e tinteggiata.

Soffitti: intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: al piano terra finestre porte finestre in legno douglas con doppio vetro, avvolgibili in pvc e zanzariere; portoncino di ingresso blindato; al piano seminterrato finestre in alluminio con doppio vetro, inferriate e zanzariere; al piano primo infisso tipo velux in legno con doppio vetro sul tetto inclinato.

Infissi interni: porte in legno tamburato.

Impianti: impianto elettrico; impianto a gas; impianto di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia esterna; impianto di condizionamento con motore esterno e uno split interno; impianto citofonico, allaccio in fogna (come da comunicazione dell'Amministratore del Condominio).

(Cfr. All. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

La porzione di villino è occupata dalla parte eseguita che vi abita con il marito e la figlia maggiorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesidio DI FAZIO	27/05/2004	15059	7750
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/06/2004	59091	38213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 02/02/2008, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Roma il 23/05/2008
 Reg. gen. 66560 - Reg. part. 13176
 Quota: 1/1
 Importo: € 225.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 112.500,00
 Percentuale interessi: 9,06 %
 Rogante: Notaio Stefania GIACALONE
 Data: 22/05/2008
 N° repertorio: 9826
 N° raccolta: 6202

Trascrizioni

- Pignoramento**
 Trascritto a Roma il 06/06/2018
 Reg. gen. 64757 - Reg. part. 45500
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
- Pignoramento**
 Trascritto a Roma il 04/07/2025

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG, approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008, in Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, art. 62 delle NTA di PRG.

Da Piano Particolareggiato ZO 03 Torrione-Cerquetta, approvato con DCC n. 33 del 07/02/2000, ricade in Zona di Nuova edificazione residenziale - C, Capo III, artt. 17, 18, 19, 20 e 21 delle NTA del PP.

Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024.

Nella Tavola D del PTPR della Regione Lazio risulta la seguente prescrizione "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti."

Da Piano Territoriale Paesistico n. 15/7 Veio-Cesano, adottato con DGR n. 10018 del 22/11/1988, ricade in Zona a tutela limitata - TLa - Tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti. (All. 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di individuare i titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione dell'immobile sono stati effettuati accessi agli atti presso: Archivio del Dipartimento Attuazione Urbanistica, Ufficio Condoni Edilizio, Direzione Tecnica del Municipio XV. Suddetti accessi agli atti hanno fornito i seguenti esiti:

- presso l'Archivio del Dipartimento Attuazione Urbanistica sono stati rinvenuti ed estratti Progetto n. 46963 del 31/07/2000 (All. 9) per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 752/C del 04/07/2001 (All. 10) e Certificato di Agibilità n. 1168 del 07/07/2004 (All. 15);

- l'accesso agli atti presso l'Ufficio Condoni Edilizio ha fornito esito negativo (All. 11);

- un primo, più generico, accesso agli atti presso la Direzione Tecnica del Municipio XV ha fornito esito negativo; successivamente, dopo aver richiesto specificatamente le DIA menzionate nel certificato di agibilità rep. 1168 del 07/07/2004, sono stati inviati alla scrivente i seguenti documenti: ricevute di protocollazione prot. 23652 del 06/06/2002 (trasmissione bollettino), prot. 31823 del 01/08/2002 (documentazione aggiuntiva), prot. 40929 del 15/10/2002 (DIA), prot. 40930 del 15/10/2002 (DIA), prot. 13891 del 08/04/2003 (documentazione aggiuntiva), prot. 27089 del 17/07/2003 (certificato di ultimazione e collaudo finale), prot. 27090 del 17/07/2003 (certificato di ultimazione e collaudo finale), prot. 27091 del 17/07/2003 (certificato di ultimazione e collaudo finale), prot. 29172 del 31/07/2003 (collaudo finale); copia della DIA prot. 31820 del 01/08/2002 (All. 12).

Dall'esito degli accessi agli atti sopra descritti risulta che gli ultimi titoli edilizi presentati per l'immobile oggetto di pignoramento sono la Concessione Edilizia n. 752/C del 04/07/2001 (All. 10), rilasciata per il Progetto n. 46963 del 31/07/2000 (All. 9), e la DIA prot. 31820 del 01/08/2002 (All. 12).

Il progetto n. 46963 del 31/07/2000 (All. 9) è stato presentato come progetto di riesame a seguito dei pareri contrari ricevuti da precedenti progetti, nello specifico: progetto n. 10332 del 15/02/1993, progetto di riesame n. 39748 del 27/07/1995 e nuovi tipi n. 17521 del 23/04/1996.

Nel fascicolo di progetto n. 46963 del 31/07/2000 (All. 9) sono presenti anche Nuovi Tipi n. 64435 del 30/10/2000 (con elaborati grafici) e documentazione integrativa n. 4785 del 22/01/2001, n. 15136 del 05/03/2001, n. 21801 del 29/03/2001 (calcolo degli oneri di costruzione) e n. 41868 del 18/06/2001 (atto d'obbligo). Per suddetto fascicolo è stato emesso parere favorevole in data 21/03/2001 ed è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 752/C del 04/07/2001 (All. 10) e Certificato di Agibilità n. 1168 del 07/07/2004 (All. 15).

Gli ultimi elaborati grafici approvati nel fascicolo di progetto n. 46963 del 31/07/2000 sono i Nuovi Tipi n. 64435 del 30/10/2000.

Tra il 2002 e il 2003 sono state poi presentate una serie di pratiche edilizie (DIA, documentazioni aggiuntive, certificati ultimazione e collaudi) delle quali si ha disponibilità delle sole ricevute di protocollazione (prive di elaborati grafici, relazioni ed asseverazioni) ad esclusione della DIA prot. 31820 del 01/08/2002 che riguarda sole opere di diversa distribuzione interna del piano S1 senza aumento di SUL né modifica della destinazione d'uso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato negli ultimi elaborati grafici di progetto approvati (Nuovi Tipi n. 64435 del 30/10/2000 e, per il solo piano S1, DIA prot. 31820 del 01/08/2002) per:

1) diversa distribuzione degli spazi interni al piano T:

1a) demolizione della spalletta che separa il corridoio dal soggiorno;

1b) realizzazione di n. 2 spallette per la doccia nel bagno;

1c) smantellamento dell'angolo cottura nel soggiorno e trasformazione della camera in cucina;

2) abusiva trasformazione della cantina, lavatoio/essiccatoio al piano S1 in abitazione (n. 2 camere, n. 2 cabine armadio, bagno e corridoio) mediante demolizione e ricostruzione di tramezzi e realizzazione di impianti;

3) diversa distribuzione degli spazi interni al piano 1 consistente nella demolizione del tramezzo che separa la scala a chiocciola dalla soffitta;

4) modifiche esterne:

4a) spostamento dell'ingresso al giardino, previsto da progetto su corsello comune con adiacente porzione di villino, realizzato direttamente dalla Via Gino Rocca e relativi spostamento e modifica delle scale esterne di accesso dal giardino al portico al piano T;

4b) chiusura della finestra alta, al piano S1, sul prospetto est, in corrispondenza dell'attuale cabina armadio in camera;

4c) diversa dimensione della finestra velux nella soffitta al piano 1.

Le difformità di cui ai punti 1), 3) e 4) devono essere sanate, previo ottenimento di opportuno nulla osta paesaggistico, con SCIA in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/01.

La difformità di cui al punto 2) costituisce abuso edilizio, non è sanabile in quanto in contrasto con la normativa

edilizia e urbanistica vigente, è perseguibile ai sensi degli artt. 31 e 44 del DPR 380/01 e deve essere ripristinata come da titolo edilizio rilasciato mediante presentazione di SCIA di ripristino e opere di demolizione e ricostruzione di tramezzi come da DIA prot. 31820 del 01/08/2002, smantellamento impianti e finiture atte a ripristinare la destinazione d'uso autorizzata a cantina, lavatoio/essiccatoio.

I costi per le sanatorie e i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 472,22

Dal bilancio preventivo ricevuto dall'Amministratore del Condominio (All. 14) risultano spese condominiali annuali pari a 472,22 €, da corrispondersi in n. 4 rate pari a 118,06 €.

Dalla situazione rateale aggiornata al 21/03/2026 (All.14) risulta un debito con il condominio pari a 1.397,80 €.

Nel merito si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'aggiudicatario è tenuto a corrispondere gli oneri condominiali insoluti dell'anno in corso e di quello precedente al decreto di trasferimento.

Nel Regolamento di Condominio (All. 14) sono riportati i seguenti divieti e obblighi:

"1) OBBLIGHI

Consentire che all'interno delle proprietà private si proceda a constatazioni e controlli necessari per la manutenzione di parti comuni dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e, qualora sia necessario procedere all'interno delle proprietà private alla esecuzione dei relativi lavori, consentire l'introduzione e la apposizione nella loro proprietà, di scale, ponteggi, bilance e simili, nonché il transito all'interno delle proprietà stesse del personale addetto ai lavori, per il tempo strettamente necessario.

Dare notizia all'Amministrazione delle opere e dei lavori da realizzare nei locali di proprietà esclusiva, prima di intraprendere l'esecuzione, al fine di consentire gli opportuni controlli, circa la stabilità o il decoro dell'edificio, o di parte di esso, o degli impianti comuni.

Dare comunicazione e documentazione, all'Amministratore, delle cessioni del diritto di proprietà, di usufrutto o d'uso delle unità immobiliari, entro 15 giorni; in difetto, il cedente sarà tenuto solidalmente, con il cessionario di tali diritti, al pagamento delle spese condominiali.

Dare notizia all'Amministratore delle locazioni delle unità immobiliari con le generalità del locatario e delle relative risoluzioni.

Provvedere, ove i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati, alla chiusura delle prese d'acqua e di elettricità, comunicando inoltre all'Amministratore il recapito in Roma del detentore delle chiavi, per il caso che si verifichi la necessità di accedere nei locali stessi.

Viene concesso diritto di prelazione, da parte del condominio, nei confronti dei proprietari delle unità abitative confinanti con le aree destinate agli impianti fognari di evapotraspirazione, affinché possano acquistare tali aree nel momento in cui si rendessero disponibili a seguito di allaccio alla fognatura comunale in via definitiva e conseguente smantellamento delle vasche ora esistenti.

Sarà obbligo del condominio, ed in particolare dell'Amministratore, effettuare la manutenzione ed il controllo giornaliero di detti impianti di evapotraspirazione, che i condomini dichiarano di ben conoscere e di accettare, e che dovranno essere mantenuti in perfetta efficienza.

2) DIVIETI

E' proibito ogni uso di unità immobiliari che sia contrario al decoro ed al buon nome del Condominio.

E' vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio e comunque che alterino l'aspetto architettonico.

E' vietato realizzare sia all'interno che all'esterno di singole unità immobiliari qualunque modifica agli impianti di uso generale senza l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini.

E' vietato destinare qualsiasi unità immobiliare ad uso di uffici pubblici, di gabinetti di cura e ambulatori di enti assistenziali o mutualistici di qualsiasi attività insalubre o contraria all'igiene, di locanda o pensione, di scuola da ballo, di canto o di musica, di agenzia di collocamento, di qualsiasi attività.

E' vietato chiudere sia pure parzialmente i balconi e le terrazze dei corpi di fabbrica; l'eventuale applicazione di tende e/o inferriate è subordinata ad un progetto unitario da sottoporre alla approvazione dell'Amministrazione del condominio.

Nelle aree destinate a parcheggio, che i condomini dichiarano di ben conoscere e di accettare, è vietato parcheggiare i veicoli anche temporaneamente sulle aree non espressamente destinate a questo scopo.

E' vietato mantenere o allevare animali di bassa corte.

E' vietato stendere i panni ad asciugare sui balconi."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Gino Rocca 19A, edificio B, interno 1, piano S1-T-1
Porzione di villino quadrifamiliare sito in Roma, località La Storta, in Via Gino Rocca n. 19A, Edificio B, piani S1-T-1, int. 1, dati catastali Fg. 45, part. 1532, sub. 12, graffato con il sub. 56, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 78 mq, rendita 524,20 euro. Il villino si sviluppa su n. 3 piani, collegati internamente da una scala a chiocciola: piano terra con abitazione e giardino; piano S1 con cantina, lavatoio/essiccatoio; piano 1 con soffitta. L'abitazione (piano T) ha superficie utile lorda di 50,90 mq, superficie netta di 44,70 mq, altezza interna di 3,00 m, ed è composta da: soggiorno corridoio, bagno, cucina e giardino censito al sub. 56 graffato. La cantina, lavatoio/essiccatoio (piano S1) ha superficie utile lorda di 67,00 mq, superficie netta di 60,20 mq, altezza interna di 2,54 m, ed è abusivamente attrezzato e usato ad abitazione con: n. 2 camere, n. 2 cabine armadio, bagno e corridoio. La soffitta (piano 1) ha superficie utile lorda di 12,20 mq, superficie netta di 10,90 mq (calcolate all'altezza interna superiore di 1,50 m), altezza interna variabile da 2,12 m a 0,97 m. Ha superficie convenzionale 90,40 mq. Confina: al piano terra a nord con Via Gino Rocca, a est con giardino al sub. 57, a sud con porzione di villino al sub. 13 e a ovest con porzione di villino al sub. 15 e relativo giardino al sub. 59; al piano S1 a nord e a est con terrapieno, a sud con piano S1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano S1 della porzione di villino al sub. 15; al piano 1 a nord con distacco verso Via Gino Rocca, a est con distacco verso altro edificio residenziale, a sud con piano 1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano 1 della porzione di villino al sub. 15. Titoli edilizi: Progetto n. 46963 del 31/07/2000 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 752/C del 04/07/2001; Certificato di Agibilità n. 1168 del 07/07/2004; DIA prot. 31820 del 01/08/2002. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: occupato dalla parte esecutata che vi abita con il marito e la figlia maggiorenne.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1532, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 56
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 219.417,80

METODO DI STIMA

Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di immobili, situati nella stessa zona e similari a quello oggetto di stima, si procede con la stima per comparazione mediante il metodo del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

- 1) il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili similari nella zona, c.d. "comparabili";
- 2) lo studio dell'incidenza delle differenti caratteristiche dei comparabili e lo svolgimento della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
- 3) la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendita dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.

DATI

Sono state reperite le compravendite di n. 3 immobili che presentano le seguenti caratteristiche:

A - villino:

- prezzo della compravendita 230.000,00 €;
- compravenduto n. 6 mesi fa;
- Superficie principale di 50,90 mq;
- Superficie giardino 110,00 mq;
- Superficie cantina/soffitta 79,2 mq;
- Superficie posto auto scoperto 15,30 mq;
- stato conservativo buono.

B - villino:

- prezzo della compravendita 284.000,00 €;
- compravenduto n. 3 mesi fa;
- Superficie principale di 50,90 mq;
- Superficie giardino 90,00 mq;
- Superficie cantina/soffitta 79,2 mq;
- Superficie posto auto scoperto 15,30 mq;
- stato conservativo buono.

C - villino:

- prezzo della compravendita 190.000,00 €;
- compravenduto n. 4 mesi fa;
- Superficie principale di 50,90 mq;
- Superficie giardino 60,00 mq;
- Superficie cantina/soffitta 70,9 mq;
- Superficie posto auto scoperto 15,30 mq;
- stato conservativo discreto.

Tutti i villini (A, B e C):

- sono parte del complesso in cui è sito l'immobile oggetto di stima;
- si sviluppano su n. 3 piani (S1-T-1) di cui piano terra è residenziale con giardino, piano S1 è cantina, piano primo è soffitta;

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

O - appartamento:

- Superficie principale di 50,90 mq;
- Superficie giardino 70,00 mq;
- Superficie cantina/soffitta 79,2 mq;
- venduto senza posto auto;
- stato conservativo buono.

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	O
	Prezzo (€)	230.000	284.000	190.000	-
1	Data (mesi)	6	3	4	0
2	Superficie principale (mq)	50,90	50,90	46,30	50,90
3	Giardino (mq)	110	90	60	70
4	Cantina/Soffitta (mq)	79,2	79,2	70,9	79,2
5	Posto Auto (mq)	15,3	15,3	15,3	0
6	Stato di Manutenzione (Conservazione) (0 pessimo/1 mediocre /2 discreto /3 buono/4 ottimo)	3	3	2	3

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

1) Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono, pertanto, estratte le quotazioni immobiliari OMI nella Zona Suburbana/ISOLA FARNESE (VIA CERQUETTA) - Codice zona E78, per abitazioni in villini, sia per il secondo semestre 2024 che per il secondo semestre 2025. I valori medi di ognuna delle quotazioni sono pari a:

Il semestre 2024 = 2.000,00 €/mq

Il semestre 2025 = 2.100,00 €/mq

L'andamento annuo del mercato immobiliare è dato dalla formula:

$(MAX - min) / min$

$(2.100,00 - 2.000,00) / 2.000,00 = 0,05 = -5\%$

L'andamento mensile è pari a:

$andamento\ annuo / 12$

$0,05 / 12 = 0,0041666 = 0,4\%$

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

Prezzo marginale data A = $230.000,00 \times 0,0041666 = 958,33 \text{ €/mese} \times 6 \text{ mesi} = 5.750,00 \text{ €}$

Prezzo marginale data B = $284.000,00 \times 0,0041666 = 1.183,33 \text{ €/mese} \times 3 \text{ mesi} = 3.550,00 \text{ €}$

Prezzo marginale data C = $190.000,00 \times 0,0041666 = 791,67 \text{ €/mese} \times 4 \text{ mesi} = 3.166,67 \text{ €}$

2) Superficie principale (mq)

Il prezzo marginale relativo alla Superficie principale è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalle superfici (vani principali, giardino e cantina/soffitta) moltiplicate per il relativo indice mercantile.

Per la superficie principale si assume un indice mercantile pari a 1.

Benché per i giardini dei villini (cat. A7), che non superino il quintuplo della superficie catastale principale, si assume indice catastale nullo, dal punto di vista del mercato si è riscontrato che la superficie dei giardini ha comunque un'incidenza sul valore. Pertanto si assume indice mercantile pari a 0,1.

Per la superficie di cantina/soffitta si assume un indice mercantile pari a 0,25.

Quindi:

Superficie convenzionale A = $50,90 + (110 \times 0,1) + (79,2 \times 0,25) = 81,70 \text{ mq}$

Superficie convenzionale B = $50,90 + (90 \times 0,1) + (79,2 \times 0,25) = 79,70 \text{ mq}$

Superficie convenzionale C = $50,90 + (60 \times 0,1) + (70,9 \times 0,25) = 70,03$ mq

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = $230.000,00/81,70 = 2.815,18$ €/mq

Prezzo unitario B = $284.000,00/79,70 = 3.563,36$ €/mq (maggiore)

Prezzo unitario C = $190.000,00/70,03 = 2.713,32$ €/mq (minore)

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

$\sigma = \min / \text{MAX} = 2.713,32 / 3.563,36 = 0,7614498$

Pertanto:

Prezzo marginale SP = $2.713,32 \times 0,7614498 = 2.066,0569$ €/mq

E il prezzo marginale SUL dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SP e la differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SP A = $(\text{SP O} - \text{SP A}) \times \text{Prezzo marginale SP} = (50,9 - 50,9) \times 2.066,0569 = 0,00$ €

Prezzo marginale SP B = $(\text{SP O} - \text{SP B}) \times \text{Prezzo marginale SP} = (50,9 - 50,9) \times 2.066,0569 = 0,00$ €

Prezzo marginale SP C = $(\text{SP O} - \text{SP C}) \times \text{Prezzo marginale SP} = (50,9 - 46,3) \times 2.066,0569 = 9.503,83$ €

3) Superficie giardino (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie del giardino è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SP e l'indice mercantile assunto per il giardino:

Prezzo marginale SupG = Prezzo marginale SP x indice mercantile giardino = $2.066,0569 \times 0,1 = 206,61$ €/mq

E il prezzo marginale SupG dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupG e la differenza di superficie del giardino con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupG A = $(\text{SupG O} - \text{SupG A}) \times \text{Prezzo marginale SupG} = (70 - 110,00) \times 206,61 = -8.264,20$ €

Prezzo marginale SupG B = $(\text{SupG O} - \text{SupG B}) \times \text{Prezzo marginale SupG} = (70 - 90,00) \times 206,61 = -4.132,10$ €

Prezzo marginale SupG C = $(\text{SupG O} - \text{SupG C}) \times \text{Prezzo marginale SupG} = (70 - 60,00) \times 206,61 = 2.066,05$ €

4) Superficie cantina/soffitta (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie di cantina/soffitta è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della SP e l'indice mercantile assunto per la cantina/soffitta:

Prezzo marginale SupC = Prezzo marginale SP x indice mercantile cantina/soffitta = $2.066,0569 \times 0,25 = 516,51$ €/mq

E il prezzo marginale SupC dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupC e la differenza di superficie di cantina/soffitta con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupC A = $(\text{SupC O} - \text{SupC A}) \times \text{Prezzo marginale SupC} = (79,2 - 79,2) \times 516,51 = 0,00$ €

Prezzo marginale SupC B = $(\text{SupC O} - \text{SupC B}) \times \text{Prezzo marginale SupC} = (79,2 - 79,2) \times 516,51 = 0,00$ €

Prezzo marginale SupC C = $(\text{SupC O} - \text{SupC C}) \times \text{Prezzo marginale SupC} = (79,2 - 70,9) \times 516,51 = 4.287,05$ €

5) Posto auto (mq)

Il prezzo marginale relativo posto auto è dato dal prodotto tra il prezzo unitario medio di vendita di un posto auto nella zona e la superficie del posto auto stesso. Le quotazioni OMI non forniscono dati relativi ai posti auto nella zona. Le quotazioni immobiliari fornite da Borsino Immobiliare, per posti auto scoperti, per il secondo semestre 2025, nella zona CASSIA-ISOLA FARNESE-CERQUETTA forniscono un prezzo medio pari a 423,00 €.

Il prezzo marginale relativo al posto auto dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra la differenza tra la superficie del posto auto dell'immobile oggetto di stima e di quello dei singoli comparabili per il prezzo unitario medio di posto auto nella zona:

Prezzo marginale Pa A = $(\text{Pa O} - \text{Pa A}) \times \text{Prezzo unitario Pa} = (0,00 - 15,3) \times 423,00 = -6.471,90$ €

Prezzo marginale Pa B = $(\text{Pa O} - \text{Pa B}) \times \text{Prezzo unitario Pa} = (0,00 - 15,3) \times 423,00 = -6.471,90$ €

Prezzo marginale Pa C = $(\text{Pa O} - \text{Pa C}) \times \text{Prezzo unitario Pa} = (0,00 - 15,3) \times 423,00 = -6.471,90$ €

6) Stato conservativo

Per il calcolo del prezzo marginale relativo allo stato di conservazione si elabora una matrice che individua i costi da sostenere per passare da uno stato conservativo all'altro. Considerato che ristrutturare completamente un immobile di 50,90 mq, come quello oggetto di stima, a un prezzo unitario di circa 1.200,00 €/mq, costerebbe 61.080,00 € e dati n. 5 livelli di conservazione (0 pessimo, 1 mediocre, 2 discreto, 3 buono, 4 ottimo), si elabora la seguente matrice:

				0	1	2	3	4
				Pessimo	Mediocre	Discreto	Buono	Ottimo
				100%	75%	50%	25%	0%
Punto	Classe	Lavori da Eseguire		61.080,00	45.810,00	30.540,00	15.270,00	-
0	Pessimo	100%	61.080,00	-	15.270,00	30.540,00	45.810,00	61.080,00
1	Mediocre	75%	45.810,00	15.270,00	-	15.270,00	30.540,00	45.810,00
2	Discreto	50%	30.540,00	30.540,00	15.270,00	-	15.270,00	30.540,00
3	Buono	25%	15.270,00	45.810,00	30.540,00	15.270,00	-	15.270,00
4	Ottimo	0%	-	61.080,00	45.810,00	30.540,00	15.270,00	-

Da cui si desume che per passare da uno stato conservativo all'altro sarebbe necessario sostenere dei costi pari a circa 15.270,00 €.

Pertanto:

Prezzo marginale stato conservativo A = (stato conservativo 0 - stato conservativo A) x Prezzo marginale stato conservativo = (3-3) x 15.270,00 = 0,00 €

Prezzo marginale stato conservativo B = (stato conservativo 0 - stato conservativo B) x Prezzo marginale stato conservativo = (3-3) x 15.270,00 = 0,00 €

Prezzo marginale stato conservativo C = (stato conservativo 0 - stato conservativo C) x Prezzo marginale stato conservativo = (3-2) x 15.270,00 = 15.270,00 €

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

	Prezzo e caratteristica	A	B	C
	Prezzo	230.000,00	284.000,00	190.000,00
1	Data (mesi)	5.750,00	3.550,00	3.166,67

2	Superficie principale (mq)	0,00	0,00	9.503,83
3	Giardino (mq)	-8.264,20	-4.132,10	2.066,05
4	Cantina/Soffitta (mq)	0,00	0,00	4.287,05
5	Posto Auto (n)	-6.471,90	-6.471,90	-6.471,90
6	Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	15.270,00
	Prezzo corretto	221.013,90	276.946,00	217.821,70

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (\text{MAX} - \text{min})/\text{min}$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

$$d(\text{ABC}) = (276.946,00 - 217.821,70) / 217.821,70 = 27,15 \% (>10\%)$$

Si esclude, pertanto, il prezzo corretto maggiormente divergente (in questo caso B) e si verifica che la divergenza percentuale assoluta tra gli altri due prezzi corretti sia inferiore al 10%:

$$d(\text{AC}) = (221.013,90 - 217.821,70) / 217.821,70 = 1,47 \% (<10\%)$$

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili A e C.

Quindi:

$$\text{Valore O} = (\text{Prezzo corretto A} + \text{Prezzo corretto C}) / 2 = (221.013,90 + 217.821,70) / 2 = 219.417,80 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Gino Rocca 19A, edificio B, interno 1, piano S1-T-1	90,40 mq	2.427,19 €/mq	€ 219.417,80	100,00%	€ 219.417,80
Valore di stima:					€ 219.417,80

Valore di stima: € 219.417,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
SCIA in accertamento di conformità - Reversele	291,00	€
SCIA in accertamento di conformità - Sanzione opere interne	1.000,00	€
SCIA in accertamento di conformità - Sanzione modifiche esterne	3.000,00	€
SCIA in accertamento di conformità - Parcella tecnico incaricato	2.000,00	€

RIPRISTINI - Reversale	291,00	€
RIPRISTINI - Opere	6.000,00	€
RIPRISTINI - Parcella tecnico incaricato	2.000,00	€
VARIAZIONE CATASTALE - Reversale	70,00	€
VARIAZIONE CATASTALE - Parcella tecnico incaricato	500,00	€
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizioni	10,00	%

Valore finale di stima: € 182.324,02

In cifra tonda: € 182.000,00

Al valore di stima calcolato con MCA sono decurtati i costi per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche e catastali di seguito descritte.

SANATORIE URBANISTICHE

Al fine di sanare le difformità dai titoli edilizi sanabili (diversa distribuzione degli spazi interni ai piani T e 1 e modifiche esterne) (cfr. punti 1, 3 e 4 della "Regolarità edilizia"), si dovrà presentare SCIA in accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/01.

- Reversale calcolata ai sensi della DGC 524/2024 - 291,24 €
- Sanzione per le opere interne ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 - 1.000,00 €
- Sanzione per le modifiche esterne - 3.000,00 €
- Parcella tecnico incaricato - 2.000,00 €

RIPRISTINI

Al fine di regolarizzare le modifiche non sanabili (abusiva trasformazione della cantina, lavatoio/essiccatoio al piano S1 in abitazione) realizzate sull'immobile (cfr. punto 2 della "Regolarità edilizia"), lo stato dei luoghi dovrà essere ripristinato come da titolo edilizio rilasciato mediante presentazione di SCIA di ripristino e opere di demolizione e ricostruzione di tramezzi, demolizione di impianti e finiture.

- Reversale calcolata ai sensi della DGC 524/2024 - 291,24 €
- Opere di ripristino - 6.000,00 €
- Parcella tecnico incaricato - 2.000,00 €

VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)

A seguito della presentazione della SCIA in accertamento di conformità e della realizzazione delle opere di ripristino dovrà essere presentata variazione planimetrica DOCFA.

- Reversale - 70,00 €
- Parcella tecnico incaricato - 500,00 €

N.B. Gli importi delle parcelle dei tecnici incaricati sono da ritenersi indicative in quanto soggette al libero mercato.

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.

Roma, li 14/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_RGE 655-2025_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL5_ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6_ATTO OBBLIGO NOTAIO DI FAZIO 24-5-2001 REP 10329 RACC 3485
- ✓ Altri allegati - ALL7_ATTO NOTAIO DI FAZIO 31-7-2000 REP 9591 RACC 2819
- ✓ Altri allegati - ALL8_ATTO NOTAIO DI FAZIO 27-5-2004 REP 15059 RACC 7750
- ✓ Altri allegati - ALL9_PROGETTO 46963 DEL 31-7-2000
- ✓ Altri allegati - ALL10_CONCESSIONE 752C DEL 4-7-2001
- ✓ Altri allegati - ALL11_CONDONO_ESITO NEGATIVO
- ✓ Altri allegati - ALL12_MUNICIPI XV_RICEVUTE E DIA PROT 31820 DEL 1-8-2002
- ✓ Altri allegati - ALL13_VISURE STORICHE SUBB 94-95-96
- ✓ Altri allegati - ALL14_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALL15_CERTIFICATO AGIBILITA 1168 DEL 7-7-2004

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Gino Rocca 19A, edificio B, interno 1, piano S1-T-1
Porzione di villino quadrifamiliare sito in Roma, località La Storta, in Via Gino Rocca n. 19A, Edificio B, piani S1-T-1, int. 1, dati catastali Fg. 45, part. 1532, sub. 12, graffato con il sub. 56, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 78 mq, rendita 524,20 euro. Il villino si sviluppa su n. 3 piani, collegati internamente da una scala a chiocciola: piano terra con abitazione e giardino; piano S1 con cantina, lavatoio/essiccatoio; piano 1 con soffitta. L'abitazione (piano T) ha superficie utile lorda di 50,90 mq, superficie netta di 44,70 mq, altezza interna di 3,00 m, ed è composta da: soggiorno corridoio, bagno, cucina e giardino censito al sub. 56 graffato. La cantina, lavatoio/essiccatoio (piano S1) ha superficie utile lorda di 67,00 mq, superficie netta di 60,20 mq, altezza interna di 2,54 m, ed è abusivamente attrezzato e usato ad abitazione con: n. 2 camere, n. 2 cabine armadio, bagno e corridoio. La soffitta (piano 1) ha superficie utile lorda di 12,20 mq, superficie netta di 10,90 mq (calcolate all'altezza interna superiore di 1,50 m), altezza interna variabile da 2,12 m a 0,97 m. Ha superficie convenzionale 90,40 mq. Confina: al piano terra a nord con Via Gino Rocca, a est con giardino al sub. 57, a sud con porzione di villino al sub. 13 e a ovest con porzione di villino al sub. 15 e relativo giardino al sub. 59; al piano S1 a nord e a est con terrapieno, a sud con piano S1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano S1 della porzione di villino al sub. 15; al piano 1 a nord con distacco verso Via Gino Rocca, a est con distacco verso altro edificio residenziale, a sud con piano 1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano 1 della porzione di villino al sub. 15. Titoli edilizi: Progetto n. 46963 del 31/07/2000 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 752/C del 04/07/2001; Certificato di Agibilità n. 1168 del 07/07/2004; DIA prot. 31820 del 01/08/2002. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: occupato dalla parte esecutata che vi abita con il marito e la figlia maggiorenne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1532, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 56

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG, approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008, in Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, art. 62 delle NTA di PRG. Da Piano Particolareggiato ZO 03 Torrione-Cerquetta, approvato con DCC n. 33 del 07/02/2000, ricade in Zona di Nuova edificazione residenziale - C, Capo III, artt. 17, 18, 19, 20 e 21 delle NTA del PP. Non è censito nella Carta per la Qualità, aggiornamento 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024. Nella Tavola D del PTPR della Regione Lazio risulta la seguente prescrizione "Nei paesaggi in evoluzione/agrario di continuità, sono consentite esclusivamente le trasformazioni riferite al programma urbanistico di cui alla proposta comunale di modifica dei PTP vigenti. Eventuali ulteriori trasformazioni devono essere oggetto di nuove valutazioni nei relativi procedimenti." Da Piano Territoriale Paesistico n. 15/7 Veio-Cesano, adottato con DGR n. 10018 del 22/11/1988, ricade in Zona a tutela limitata - TLa - Tutela limitata con trasformazioni conformi agli strumenti urbanistici vigenti. (All. 1)

Prezzo base d'asta: € 182.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 655/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 182.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Gino Rocca 19A, edificio B, interno 1, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 1532, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 56	Superficie	90,40 mq
Stato conservativo:	Il villino sia nelle parti esterne che all'interno, si presenta in uno stato conservativo buono.		
Descrizione:	Porzione di villino quadrifamiliare sito in Roma, località La Storta, in Via Gino Rocca n. 19A, Edificio B, piani S1-T-1, int. 1, dati catastali Fg. 45, part. 1532, sub. 12, graffato con il sub. 56, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 78 mq, escluse aree scoperte 78 mq, rendita 524,20 euro. Il villino si sviluppa su n. 3 piani, collegati internamente da una scala a chiocciola: piano terra con abitazione e giardino; piano S1 con cantina, lavatoio/essiccatoio; piano 1 con soffitta. L'abitazione (piano T) ha superficie utile lorda di 50,90 mq, superficie netta di 44,70 mq, altezza interna di 3,00 m, ed è composta da: soggiorno corridoio, bagno, cucina e giardino censito al sub. 56 graffato. La cantina, lavatoio/essiccatoio (piano S1) ha superficie utile lorda di 67,00 mq, superficie netta di 60,20 mq, altezza interna di 2,54 m, ed è abusivamente attrezzato e usato ad abitazione con: n. 2 camere, n. 2 cabine armadio, bagno e corridoio. La soffitta (piano 1) ha superficie utile lorda di 12,20 mq, superficie netta di 10,90 mq (calcolate all'altezza interna superiore di 1,50 m), altezza interna variabile da 2,12 m a 0,97 m. Ha superficie convenzionale 90,40 mq. Confina: al piano terra a nord con Via Gino Rocca, a est con giardino al sub. 57, a sud con porzione di villino al sub. 13 e a ovest con porzione di villino al sub. 15 e relativo giardino al sub. 59; al piano S1 a nord e a est con terrapieno, a sud con piano S1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano S1 della porzione di villino al sub. 15; al piano 1 a nord con distacco verso Via Gino Rocca, a est con distacco verso altro edificio residenziale, a sud con piano 1 della porzione di villino al sub. 13 e a ovest con piano 1 della porzione di villino al sub. 15. Titoli edilizi: Progetto n. 46963 del 31/07/2000 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 752/C del 04/07/2001; Certificato di Agibilità n. 1168 del 07/07/2004; DIA prot. 31820 del 01/08/2002. Stato conservativo: buono. Stato di occupazione: occupato dalla parte esecutata che vi abita con il marito e la figlia maggiorenne.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	La porzione di villino è occupata dalla parte esecutata che vi abita con il marito e la figlia maggiorenne.		