

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
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	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 382/2025 del R.G.E.	16
Lotto Unico – PREZZO BASE D’ASTA: € 392.000,00	16

Con provvedimento del 13/02/2026 del sig. G.E il sottoscritto Ing. Sciarra Stefano, con studio in V.lo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 069637226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16-02-2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via delle Carrozze n° 16/B (già 30), piano T, 1°, S1

DESCRIZIONE

Villino monoresidenziale, posto alla periferia del Comune di Rocca di Rocca Priora in località Piani di Caiano ad alta densità abitativa caratterizzata da fabbricati mono e pluriresidenziali a poche centinaia di metri dalla Strada e Provinciale 215 - Via Tuscolana, arteria di grande scorrimento per un facile collegamento con la città di Roma.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via delle Carrozze n° 16/B (già 30), piano T, 1°, S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, giusto anche quanto indicato nella relazione di verifica dell'Avv. SCHIAVI Simona risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il villino con corte annessa oggetto della presente è di proprietà degli Esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** per acquisto effettuato in regime di comunione legale dei beni giusto Atto di compravendita a rogito notaio **** Omissis **** di Roma del 09/12/2013 repertorio n° 88138 raccolta n° 24643, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 11/12/2013 ai numeri di 54174 di registro generale e 37156 di registro particolare.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento nel suo insieme di superficie coperta e scoperta, sui luoghi confina con Via delle Carrozze, proprietà foglio 27 particella 319, proprietà foglio 27 particella 356, proprietà foglio 27 particella 730, salvi se altri.

NOTA.

Dall'Estratto di mappa catastale si evince che tra Via delle Carrozze e la proprietà pignorata, è sito appezzamento di terreno individuato al foglio 27 col il mappale 710 che come da visura allegata alla presente risulta di proprietà di terzi estranei alla presente (Vds all.ti n. 3 e n. 6)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino, C.T., Rip., WC	102,34 mq	132,55 mq	0,50	66,28 mq	2,70 m	Seminterrato
Abitazione	76,15 mq	98,63 mq	1	98,63 mq	2,90 m	Terra (Rialzato)
Terrazzo a Livello Coperto	29,10 mq	33,91 mq	0,30	10,17 mq	2,90 m	Terra (Rialzato)
Balcone	3,13 mq	3,50 mq	0,25	0,88 mq	0,00 m	Terra (Rialzato)
Abitazione	76,87 mq	98,63 mq	0,50	98,63 mq	2,65 m	Primo (sottotetto)
Terrazzo a Livello scoperto	20,03 mq	24,70 mq	0,25	6,17 mq	0,00 m	Primo (Sottotetto)
Terrazzo a livello scoperto	8,31 mq	9,21 mq	0,30	2,76 mq	0,00 m	Primo (sottotetto)
Cortile	2320,00 mq	2320,00 mq	0,004	11,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				295,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				295,12 mq		

Villino Composto da:

- piano seminterrato con magazzino (mq. 77,03) Centrale Termica (mq. 7,44) Ripostiglio (mq. 15,15) WC (mq. 2,72) e così per un totale di superficie interna di mq. 102,34 ed una superficie lorda di mq. 132,55; altezza del piano ml. 2,70

- piano Terra (rialzato) con pranzo-soggiorno, (mq. 56,65) cucina, (mq. 14,82) bagno (mq. 4,68) il tutto per una superficie utile interna di mq. 76,87 ed una superficie lorda di mq. 98,63; sono presenti inoltre un terrazzo a livello coperto di mq. 29,10 netti e lordi mq. 33,91, oltre a balcone scoperto di mq. 3,13 netti e lordi di mq. 3,50; altezza del piano ml. 2,90

- piano primo-sottotetto: con camera 1 (mq. 19,93), camera 2 (mq. 12,25), Camera 3 (mq. 14,09) Bagno (mq. 9,50) disimpegno mq. 21,10 il tutto per una superficie utile interna di mq. 76,87 e lorda di mq. 98,63, con annesso terrazzo a livello scoperto di mq. 20,03 netti e lordi di mq. 24,70 e terrazzo a livello coperto per mq. 8,31 netti e lordi di mq. 9,21; le latezze del piano sono la minima di ml. 2,10 e massima di ml. 3,25

Tutti e tre i piani sono collegati da vano scala interna; il piano terra (rialzato) è accessibile anche da scala esterna.

Al villino è annessa una corte pertinenziale di catastali mq. 2320, su cui posizionati tre prefabbricati in legno ad uso ripostigli in precario stato di conservazione che non risultano riportati nella mappa catastale.

Datasi la loro precarietà, la consistenza degli stessi non viene considerata ai fini della valutazione del villino.

La configurazione planimetrica del villino comunque meglio si evince dal grafico esplicativo allegato; il posizionamento attuale dei tre manufatti mobili prefabbricati è indicata sull'estratto di mappa nello stesso grafico esplicativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/04/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 357 Categoria A7 Cl.2 [^] , Cons. 8 vani Rendita € 1,31 Piano S1-T-1° Graffato con la particella 711
Dal 01/01/1992 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 357 Categoria A7 Cl.2 [^] , Cons. 8 vani Rendita € 1.136,21 Piano S1-T-1° Graffato con la particella 711
Dal 24/09/2010 al 09/12/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 357 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 256 mq Rendita € 1.136,21 Piano T, 1°, S1 Graffato 711
Dal 09/12/2013 al 16/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 357 Categoria A7 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 256 mq Rendita € 1.136,21 Piano T, 1°, S1 Graffato 711

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	357			A7	2	8 vani	256 mq	1136,21 €	T, 1°, S1	711

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	357				Ente Urbano		0.23.20	0 €	0 €	
27	711				Ente Urbano		0.01.30	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale deposita all'U.T.E. il 08/04/1983 non corrisponde allo stato attuale dei luoghi; occorre presentare nuova denuncia di variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni.

PRECISAZIONI

Ricevuta la nomina lo scrivente si attivava per reperire presso l'U.T.E. di Roma la documentazione catastale - estratto di mappa, planimetria, visure storiche (vds all.ti n.ri 3, 4, 5, 7) - atta ad individuare precisamente ed inconfutabilmente l'immobile pignorato; si richiedeva inoltre alla Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Roma 2, copia dell'atto di acquisto dell'immobile da parte degli Esecutati (Vds all.to 2) onde reperire dati urbanistici dell'immobile.

Previo richiesta a mezzo PEC, (vds all.to...) si accedeva all'Ufficio Tecnico del comune di Rocca Priora per verifica dati urbanistici dell'immobile con richiesta di copie inserite nella Pratica Edilizia.

Successivamente lo scrivente, previ contatti con il nominato custode dell'immobile pignorato, avv.sa **** Omissis **** si accedeva congiuntamente a quest'ultima all'immobile pignorato il giorno 05/03/2026 alle ore 15. (vds allegato n. 1 -copia verbale di accesso)

Durante il sopralluogo, alla presenza di entrambi gli Esecutati si procedeva ai rilievi planimetrici, altimetrici fotografici dell'immobile, se ne valutavano le caratteristiche e lo stato di conservazione onde dare chiare risposte ai quesiti posti dal sig. G.E.

In data 11/03/2026 a mezzo PEC il comune di Rocca Priora faceva pervenire allo scrivente copia della documentazione Urbanistica relativa all'immobile pignorato (vds all.ti 11, 14, 16).

Successivamente, previ accordi telefonici con l'esecutato sig. **** Omissis **** lo scrivente per verifiche circa la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi precedentemente rilevato con quanto indicato nella documentazione urbanistica e catastale, (di cui meglio appresso si specificherà) accedeva nuovamente sui luoghi il, giorno 25/03/2026 all'ore 16,30, dove alla presenza dell'Esecutato si faceva una breve ricognizione dei luoghi; di tale sopralluogo non veniva redatto verbale, causa il poco tempo accordato dall'Esecutato.

PATTI

Non si è a conoscenza di patti specifici aventi per oggetto l'immobile pignorato, tranne quanto riportato nell'atto di acquisto dell'immobile da parte degli Esecutati di cui si allega copia. (vds allegato n. 2)

STATO CONSERVATIVO

Come da documentazione fotografica allegata, (vds all.to 18) il villino presenta uno stato di conservazione scadente al livello del piano primo (sottotetto) causa infiltrazioni di acqua provenienti dalle strutture di copertura con manifestazioni di condensa su tutti i vani di detto piano.

PARTI COMUNI

Trattasi di Villino unifamiliare con per cui non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da quanto verificato presso l'Ufficio tecnico comunale, dagli atti Edilizi relativi alla realizzazione del fabbricato, nonché dalla lettura dell'atto di compravendita a favore degli Esecutati, non risulta vi siano servitù, censi, livelli, usi civici gravanti sull'immobile.

Si specifica comunque che tra Via delle Carrozze ed compendio immobiliare (Fabbricato e corte) oggetto di esecuzione, catastalmente (Vds all.to 3) è interposta la particella 710 di proprietà di terzi estranei alla presente (Vds all.to 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE

Come da certificato di Collaudo (vds all.to n. 13) depositato nella Pratica Edilizia di Sanatoria di cui appresso si dirà.

Il fabbricato è realizzato con fondazioni a nastro gettate in opera.

Muratura in elevazione in blocchetti di tufo con pilastri centrali poggianti su plinti di fondazione; copertura a tetto a due falde, di cui quella sul Fronte Nord-Est parzialmente rialzata nella zona centrale, con manto di copertura in laterizi.

Solai del tipo prefabbricato in cemento armato.

PARETI ESTERNE

Intonaci a sabbia e cemento lisciati alla pezza e tinteggiati; stessa rifinitura anche alle pareti interne dei parapetti dei terrazzi ai piani terra e primo.

PARETI INTERNE - SOFFITTI

Pareti dei bagni a piano terra e primo rivestite con maioliche delle dimensioni di cm 60 x 15 fino con altezze da ml. 1,50 a ml. 2,00 nelle pareti adiacenti la cabina doccia; pareti del bagno a piano terra rivestite con maioliche di cm 20x20 fino a ml. 2 di altezza; alla cucina parete di fondo rivestita con piastrelle di ceramica simil marmo fino a ml. 1,60 di altezza

Intonaci civili tinteggiati bianchi alle pareti ed ai soffitti di tutti vani abitativi; Le tinteggiature del piano seminterrato - pareti e soffitti - risultano anneriti mentre i soffitti del piano primo, inclinati come le pendenze del tetto, risultano pervasi da umidità e condensa.

La scala di collegamento tra i piani, ha gradi e sottogradi in marmo tipo trani con ringhiera laterale in ferro a spartiti geometrici semplici

PAVIMENTI

In piastrelle di gres di cm 15x30 al piano seminterrato ed ai terrazzi dei piani terra e primo.

In marmettoni di gres porcellanato di cm. 75x75 in tutti i vani del piano terra;

In parquet realizzato con listoni di cm. 0,20x 1,25.

in Piastrelle di ceramica ai vani bagno

INFISSI

In tutti i vani abitativi dei piani terra (rialzato) e primo (sottotetto): alle finestre e porte finestre infisso con telaio in PVC e vetro camera (triplo vetro) con tapparelle avvolgibili in plastica e grate in ferro di protezione esterna.

IMPIANTI

Elettrico: completo del tipo sfilabile

Idrico: completo nei vani bagno e cucine con sanitari in vetro-china e rubinetteria in ottone cromato del tipo leggero; adduzione di acqua da acquedotto comunale con scarichi tramite fossa biologica e successiva dispersione nel terreno circostante pertinenziale al fabbricato.

Riscaldamento: a piastre radianti in acciaio alimentate da caldaia pluricombustibile sita al piano seminterrato.

AREA CIRCOSTANTE

Tutta l'area circostante il lotto di terreno risulta delimitato da recinzione: sul lato a confine con Via delle Carrozze la recinzione è costituita da muro di base-contenimento con soprastante rete metallica; nei restanti lati la recinzione con rete metallica sorretta da paletti in ferro risulta ricoperta da vegetazione spontanea varia. Tutta l'area, tranne la corte antistante il fabbricato e la porzione ove sono ubicati i prefabbricati mobili in legno, risulta adibita a prato con alcuni alberi di alto fusto; sulla stessa sono posizione del Stie per il pollame e altri materiali di risulta vari.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, giusto quanto indicato nel Verbale di Sopralluogo (Vds all.to n. 1) il villino è occupato dagli Esecutati e figli di cui uno disabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/10/1969 al 24/09/2010	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio LUIGI IORIO, coadiutore del Notaio TADDEI di FRASCATI	22/10/1969		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 3	07/11/1969	95948	65342
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 24/09/2010 al 09/12/2013	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione legale per morte di NURCIS SALVATORE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	31/01/2013	4516	3258
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2013 al 09/12/2013	**** Omissis ****	Accettazione tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FASANI LUIGI	09/12/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	25/11/2025	67279	47968
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/12/2013	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FASANI LUIGI	09/12/2013	88138	24643
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	11/12/2013	54174	37156
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 06/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Conservatoria dei RR.II di Roma 2 il 11/12/2013
Reg. gen. 54176 - Reg. part. 7111
Importo: € 265.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 530.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Conservatoria dei RR.II di ROMA 2 il 06/11/2025
Reg. gen. 63353 - Reg. part. 45130
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico comunale, (vds all.ti n. 11, 14, 16) il villino in oggetto è stato realizzato in tempi e modi diversi.

IL comune di Rocca Priora rilasciava al già proprietario **** Omissis **** Licenza Edilizia n. 59 del 19/04/1975 relativa al progetto per la realizzazione di "Casa di Civile Abitazione" composta piano seminterrato e piano terra; progetto corredato di Nulla Osta ai sensi della legge 1497/39 rilasciato dalla Soprintendenza ai Monumenti del Lazio in data 01/12/1977 nota n. 6321. (vds all.ti n.ri 10 e 11)

Successivamente per "esecuzione abusiva in difformità a quanto precedentemente autorizzato" veniva richiesta "Sanatoria Edilizia" ai sensi delle leggi 47/85 - P.E. 230/85 prot. 10127 del 12/12/1985 -a seguito della quale che veniva rilasciava, all'erede sig. **** Omissis **** Permesso A Costruire In Sanatoria n. 826 del 18/06/2013, (vds all.ti 12 e 14) previ:

- a) Determina Comunale n. 133 del 30/05/2012 relativamente all'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n 42 art 146 (vds all.to n. 14)
- b) Rilascio di Nulla Osta da parte del Parco Regionale dei Castelli Romani - prot. 1857 del 04/06/2002- Prot. 7167 del 13/06/2002 e prot. 1183 del 14/06-2002 (Vds copie all.to n. 14)

Successivamente è stata presentata dagli attuali Esecutati sempre per il villino in oggetto, una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Di Inizio Attività) per opere di Manutenzione Straordinaria interna protocollata il 14/05/2014 protocollo n. 5711. Vds all.ti n. 15 e 16)-- Relativamente a detta S.C.I.A non risulta rilasciata da parte dell'U.T.C. la conformità d'istruttoria, ne è stato comunicato il fine lavori.

Per completezza si riferisce che gli attuali Esecutati hanno presentato al Comune di Rocca Priora una CILA Per Interventi di Edilizia Libera - riferiti al rifacimento della recinzione del lotto lungo la Via delle Carrozze (Vds all.to n. 17)

Nel vigente Piano Regolatore generale la zona di ubicazione del villino Ricade in Zona Agricola H2.

Dal raffronto tra il grafico-rilievo allegato al Permesso a Costruire in Sanatoria n. 826 del 18/06/2023, e lo stato dei luoghi come rilevato dal sottoscritto, si evincono le seguenti incongruenze e difformità:

1) Il villino ha forma rettangolare con le dimensioni massime reali di ml. 12,05 sui lati rivolti a Nord-Est e Sud-Ovest e di ml. 11,00 su lati rivolti a Nord-Ovest e Sud-Est, su tutti e tre i piani S1, Terra (Rialzato) e Primo, (Sottotetto) mentre sul grafico-rilievo di "Sanatoria" sono indicate rispettivamente per il piano S1 ml. 10,00 e ml. 12,10 e per i piani Terra (rialzato) e Primo (sottotetto) di ml. 12,10; (vds all.ti n. 12 e 18) Allo stato attuale, tutti e tre i piani hanno le stesse dimensioni perimetrali.

Si osserva quanto segue.

2) Nel grafico-rilievo di sanatoria si evincono comunque le seguenti incongruenze: (vds all.t n. 12 e 14.)

a) il piano seminterrato ha dimensioni sia interne che esterne inferiori rispetto a quelle dei piani soprastanti, pur riproducendo la stessa configurazione planimetrica nelle strutture portanti !?

b) il vano scala indicato al piano seminterrato non ha corrispondenza con quello dei piani soprastanti; praticamente la scala a piano seminterrato non ha uscita al piano soprastante !?

c) nelle sezioni e nei grafici è indicato un aggetto dei piani Terra e Primo rispetto al piano Seminterrato !?

d) lo stesso sagoma delle falde di copertura riprodotta nelle sezioni e nei due prospetti non corrisponde allo stato dei luoghi.

e) ugualmente la scala esterna di accesso al piano terra (rialzato) non è riprodotta come l'attuale.

3) *Le Foto allegate alla Pratica di "Sanatoria" (vds fascicolo all.to 14) inviato a Mezzo PEC dal comune di Rocca Priora) il fabbricato di che trattasi riproduce lo stato attuale del fabbricato.*

Si evidenzia che il grafico-rilievo per la "Sanatoria" è stato inoltrato al Comune in data 04/12/2002 prot. 14950, mentre le foto a corredo della stessa P.E. sono state inoltrate il 24/01/2002 prot. 1034

4) alla pratica Edilizia risulta allegato il Certificato di Collaudo statico depositato al Comune il 24/01/2002. (Vds all.to 13)

5) Il grafico allegato alla S.C.I.A. presentata al Comune il 14/05/2014 protocollo 5711 per lavori di manutenzione straordinaria interna, riporta le stesse consistenze del grafico-rilievo di sanatoria.

Tra il grafico allegato alla SCIA (vds all.to) e lo stato attuale come da grafico esplicativo redatto dallo scrivente, (Vds allegato n.....) risulta una diversa distribuzione degli spazi interni a livello di piano terra (rialzato): ovvero rimozione del previsto vano cucina a favore del soggiorno e realizzazione della cucina nella prevista adiacente camera.

Per le incongruenze innanzi descritte tra il "grafico-rilievo di Sanatoria" e la differenza tra le consistenze indicate da quest'ultimo e le foto allegate alla stessa pratica edilizia, lo scrivente ritiene che il grafico-rilievo sia stato erroneamente compilato.

Il colloquio avuto con l'U.T.C. a cui lo scrivente riferiva quanto sopra, non ha fornito chiarimenti in merito; l'U.T.C. riferiva di inoltrare una Pratica Edilizia in proposito, cosa di cui al momento l'Esperto non ha incarico, e poi si pronuncerà sugli inconvenienti rilevati.

6) Si precisa inoltre che le incongruenze e discordanze innanzi elencate sono rilevabili anche nella planimetria catastale in atti. (vds allegato n. 7)

NB. *Comunque l'eventuale interessato all'acquisto dell'immobile, è bene che acceda presso l'ufficio tecnico comunale con cui concordare l'iter procedurale preciso per la rettifica del già rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria e SCIA Successiva.*

Successivamente sarà cura dell'acquirente procedere anche alla rettifica della denuncia di accatastamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di Villino isolato non soggetto ad oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Rocca Priora (RM) - Via delle Carrozze n° 16/B (già 30), piano T, 1°, S1 Villino monoresidenziale, posto alla periferia del Comune di Rocca di Rocca in località Piani di Caiano ad alta densità abitativa caratterizzata da fabbricati mono e pluriresidenziali a poche centinaia di metri dalla Strada e Provinciale 215 - Via Tuscolana, arteria di grande scorrimento per un facile collegamento con la città di Roma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 357, Categoria A7, Graffato con la p.lla 711; il tutto al catasto terreni individuato al Fg. 27, con le part.lle 357, (mq. 2.320) qualità Ente Urbano e part.lla 711, (mq. 130) qualità Ente Urbano quindi per una superficie totale tra coperta e scoperta di mq. 2.450
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Rocca Priora (RM) - Via delle Carrozze n° 16/B (già 30), piano T, 1°, S1	295,12 mq	1.387,50 €/mq	€ 409.479,00	100,00%	€ 409.479,00
Valore di stima:					€ 409.479,00

Valore di stima: € 409.479,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Media tra Valore Sintetico e Valore Analitico ed arrotondamenti	17.479,00	€

Valore finale di stima: € 392.000,00

Il criterio di stima adottato per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc.;
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc.; nel

caso sono da considerarsi buone;

3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso pubblicazioni di Agenzie Immobiliari per immobili simili, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Tanto premesso, la stima viene eseguita adottando due metodi stima, ovvero:

- a) determinazione del valore con metodo analitico in base al parametro "metro quadrato".
- b) determinazione del valore con metodo analitico che fornisce un utile controllo del valore.

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO SINTETICO

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica lorda dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

QUOTAZIONE PARAMETRICA - RESIDENZIALE;

ROCCA PRIORA – PIANA DI CAIANO

(Villino in Catasto Categ. A/7)

Fonte	Min.€/mq	Max (€/mq)	Media (€/mq);
O.M.I.	1.200,00	1.700,00	1.450,00
Agenzie	900,00	1.750,00	1.325,00
Valori medi	1.050,00	1.725,00	1.387,50

In considerazione, dell'ubicazione dell'immobile e del suo stato di conservazione in relazione al tempo trascorso dalla sua realizzazione, e lo stato conservativo mediocre, si ritiene congruo applicare il valore medio minimo di €/mq. 1.325,00; pertanto si valuta come segue:

Superficie commerciale convenzionale: mq. 295,12 x €/mq. 1.387,50 = €. 409.479,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE CON IL METODO ANALITICO

Tale metodo consiste nel determinare il valore degli immobili in base alla capacità di rendita degli stessi, ovvero in base alla rendita locatizia netta annua.

Nel caso l'O.M.I. dell'Agenzia delle entrate per la zona, supposto gli immobili locati in condizioni normali, indica valori di locazione "€/mq per mese" da un minimo di €. 4,30 ad un massimo di €. 6,30

Nel caso si ritiene congruo applicare un valore medio di "€/mq x mese 5,30" applicato sulla superficie lorda degli immobili: si ha

Mq. 295,12 = €/mese 5,30 = x 12 mesi = Rendita Lorda annua €. 18.769,68

Al predetto importo vanno apportate le seguenti detrazioni onde determinare la rendita netta annua, ovvero:

- Ammortamento	1%
- Sfitto ed insolubilità:	5%
- Manutenzione ordinaria ed assicurazione:	5%
- Imposizioni Fiscali (Tassa di Registro - IMU)	24%
TOTALE detrazione	35 %

Per cui si avrà: €. 18.769,68 - (18.769,68 x 0,35) = €. 12.200,29

Capitalizzando il reddito netto al tasso medio d'investimento del 3,25% si ha il seguente valore capitale:

€. 12.200,29 : 0,0325 = 375.393,54

=====

Mediando quindi i due valori, quello ottenuto con metodo sintetico e quello ottenuto con metodo analitico si ha: € (409.479,00 + 375.393,54) : 2 = €. 392.436,27 **che arrotondati ad €. 392.000,00 rappresentano il valore a base d'asta dell'immobile.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 20/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sciarra Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- 01) Verbale di sopralluogo del 05-03-2026;
- 02) Atto di proprietà
- 03) Estratto di mappa catastale
- 04) Visura Storica Terreni p.lla 357
- 05) Visura Storica Terreni p.lla 711
- 06) Visura Storica Terreni p.lla 710
- 07) Planimetria Catastale del Villino
- 08) Visura Storica Fabbricati del Villino
- 09) Richiesta di Accesso agli atti Comunali
- 10) Grafico e Licenza Edilizia del 1975
- 11) Fascicolo Licenza Edilizia del 1975
- 12) Grafico del 2002 e relativo P.C. in Sanatoria del 18/05/2013
- 13) Collaudo Statico del 24/01/2002
- 14) Fascicolo P.C. in Sanatoria con relative Foto
- 15) Grafico per SCIA del 14/05/2014
- 16) Fascicolo completo SCIA del 14/05/2014
- 17) Fascicolo CILA del 09-04-2015 (muro di recinzione)
- 18) Grafico Esplicativo con Documentazione Fotografica attuale del Villino
- 19) Quotazioni di Mercato ed OMI Ville in Rocca Priora
- 20) Relazione di Stima in Versione Privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino monoresidenziale ubicato a Rocca Priora (RM) - Via delle Carrozze n° 16/B (già 30) in località Piani di Caiano ad alta densità abitativa caratterizzata da fabbricati mono e pluriresidenziali a poche centinaia di metri dalla Strada e Provinciale 215 -

Il villino è composto al piano seminterrato di Sala Hobby-magazzino, al piano terra (rialzato) soggiorno-pranzo, cucina e bagno, ed al piano primo (sottotetto) di tre camere e bagno oltre a terreno pertinenziale circostante.

- L'unità immobiliare è stata realizzata su area distinta al catasto fabbricati al foglio 27 con i mappali 357 (l'area) e 711 (il fabbricato) per una superficie totale tra coperto scoperto di mq. 2450, mentre al catasto fabbricati il villino è individuato al foglio 27 con i mappali 357 e 711 graffiati, categ. A/7, cl. 2, vani 8, rendita €. 1.136,21
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Nel vigente Piano Regolatore generale la zona di ubicazione del villino Ricade in Zona Agricola H2.
- Per il villino è stata rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria n. 826 del 18/06/2013; occorre verifica per discordanze tra grafico e foto allegate alla relativa pratica edilizia di sanatoria e successiva SCIA di modifiche interne del 14/05/2014 protocollo n. 5711.
- *L'eventuale interessato all'acquisto dell'immobile, è bene che acceda presso l'Ufficio Tecnico Comunale con cui concordare l'iter procedurale preciso per la eventuale rettifica del già rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria e SCIA Successiva.*
- *Successivamente sarà cura dell'acquirente procedere anche alla rettifica della denuncia di accatastamento.*
- ***Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.***

Prezzo base d'asta: € 392.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 382/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: €. 392.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Rocca Priora (RM) - Via delle Carrozze n° 16/B (già 30), piano T, 1°, S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 357, Graffata alla 711, Categoria A7, cl. 2, vani 8, rendita €. 1.136,21 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 357, mq. 2320 Qualità Ente Urbano - Fg. 27, Part. 711, Qualità Ente Urbano mq. 130	Superficie	306,72 mq
Stato conservativo:	Come da documentazione fotografica allegata, il villino presenta uno stato di conservazione scadente al livello del piano primo (sottotetto) causa infiltrazioni di acqua provenienti dalle strutture di copertura con manifestazioni di condensa su tutti i vani di detto piano.		
Descrizione:	Villino monoresidenziale ubicato a Rocca Priora (RM) - Via delle Carrozze n° 16/B (già 30) in località Piani di Caiano ad alta densità abitativa caratterizzata da fabbricati mono e pluriresidenziali a poche centinaia di metri dalla Strada Provinciale 215 - Il villino è composto al piano seminterrato di Sala Hobby-magazzino, al piano terra (rialzato) soggiorno-pranzo, cucina e bagno, ed al piano primo (sottotetto) di tre camere e bagno oltre a terreno pertinenziale circostante. Occorre verifica presso l'U.T.C. per incongruenze e discordanze tra grafico e foto allegate al rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria n. 826 del 18/06/2013 e successiva SCIA di modifiche interne del 14/05/2014 protocollo n. 5711.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		