



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Padovani Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 459/2022 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	10
Stato di occupazione	10

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico.....	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico.....	12
Regolarità edilizia	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14



All'udienza del 07/10/2024, il sottoscritto Arch. Padovani Elena, con studio in Via Baronale, 8 - 00123 - Roma (RM), email arch.padovani@gmail.com, PEC e.padovani@pec.archrm.it, Tel. 335 61 76 209, Fax 064 42 65 933, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 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 Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico


DESCRIZIONE**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 ,
EDIFICIO UNICO**

Villino identificato con la lettera "A17", facente parte dell'edificio bifamiliare "A17/18", sito in Comune di Roma -Località Vigne di Morena - Via del Casale Agostinelli cc.nn. 199, 201 e 203 (in catasto snc) e precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da tre livelli: piano Terra, piano primo e seminterrato collegati a mezzo scala interna, catastalmente composta:

-al piano terra da: ingresso, salone doppio, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, due portici e un giardino ad uso esclusivo;

-al piano primo (sottotetto) da: un locale con un bagno, oltre a uno spazio sottotetto non praticabile;

-al piano seminterrato da: due locali cantina di cui uno con intercapedine confinante con il locale garage, un bagno e un vano centrale termica (plan. Prot. n. RM 0756952 del 9/10/2004); box auto al piano S1 di forma regolare (plan. Prot. n. RM 0756952 del 19/10/2004).

Si arriva al villino per mezzo di Via Anagnina in prossimità del Grande Raccordo Anulare.

L'edificio in oggetto risulta costruito agli inizi degli anni '80 ha un piano fuoriterra con sottotetto adibito a soffitta (indicato nella planimetria catastale come piano primo) e un piano seminterrato adibito a cantina.

La costruzione è in muratura con struttura in cemento armato. Le facciate sono rivestite di intonaco e cortina in laterizio, le finestre in legno sono fornite di grate in ferro e persiane il legno, la copertura è costituita da tetto a falde con tegole.

Il villino è circondato da un ampio giardino di proprietà con prato ed alberi e zone pavimentate a cotto e bollettonato di porfido intorno alla casa.

Si accede al piano terra dal portoncino blindato nell'ampio salone ripartito da due gradini in zona soggiorno e zona pranzo, controsoffittato in cartongesso a disegno con faretti ad incasso. Dalla zona pranzo si accede alla scala che conduce agli ambienti del sottotetto e al corridoio che serve tre stanze da letto, un bagno e la cucina.

La soffitta-sottotetto è usata ad abitazione ed è composta da una stanza e un bagno, con altezza variabile da m. 2,60 a m. 1,50, dalla stanza si accede ad un ambiente separato di guardaroba con altezza da m. 1,39 a circa m. 0,80.

Sempre dal corridoio del piano terra parte la scala che conduce al piano seminterrato destinato a cantina, ma anche in questo caso usato ad abitazione: la scala sbarca in un ampio ambiente ripartito in soggiorno con camino e tinello con angolo cottura, a fianco dell'angolo cottura è un piccolo bagno di servizio. Da questo ambiente si accede tramite una vetrata a un'ulteriore stanza che comunica a sua volta con il garage usato come

stanza, anche se mantiene l'apertura carrabile che affaccia sullo spazio di manovra ubicato nel retro del villino. L'ingresso al piano seminterrato può essere effettuato indipendentemente anche dall'esterno scendendo con una scaletta posizionata nel giardino in prossimità dell'ingresso principale a piano terra, dalla scala si sbarca a un piccolo spazio esterno che accede al portoncino di ingresso e al locale tecnico con caldaia e boiler. Il villino ha due portici: uno sul fronte principale nord-est su cui affacciano cucina e zona pranzo ed uno laterale nord-ovest su cui affacciano due finestre del soggiorno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203, EDIFICIO UNICO

Garage costituito da un ambiente di 40 mq ubicato al piano seminterrato, confinante con la cantina e con l'area esterna di manovra, servita da una rampa carrabile che fiancheggia il giardino, accessibile dalla strada tramite un cancello azionato elettricamente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203, EDIFICIO UNICO

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)

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Il bene confina con: appartamento int. A\18, giardino annesso all'appartamento int.A\16, strada comune, salvo altri e diversi confini;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203, EDIFICIO UNICO

Il bene confina con: area di manovra, cantina stessa proprietà per due lati, salvi altri e diversi confini.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	115,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	3,00 m	Terra
Soffitta	32,00 mq	38,00 mq	0,40	15,20 mq	2,06 m	Sottotetto
Cantina	100,00 mq	118,00 mq	0,50	59,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Portici	29,00 mq	30,00 mq	0,35	10,50 mq	3,00 m	Terra
Giardino	565,00 mq	565,00 mq	0,05	28,25 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				249,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				249,95 mq		

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	34,20 mq	40,00 mq	0,3	12,00 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:			12,00 mq			
Incidenza condominiale:			0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:			12,00 mq			

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 24/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10 vani Rendita € 3,51 Piano S1-T-1 Graffato Part. 1 sub 16
Dal 24/07/1989 al 26/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10 vani Rendita € 2.427,35 Graffato Part. 1 sub 15
Dal 26/06/2002 al 13/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10 vani Rendita € 2.427,35 Piano S1-T-1 Graffato Part. 1 sub 15
Dal 13/10/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10 vani Rendita € 2.427,35 Piano S1-T-1 Graffato Part. 1 sub 503
Dal 09/11/2015 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10 vani Superficie catastale 331 mq Rendita € 2.427,35 Piano S1-T-1 Graffato Part. 1 sub 503

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203, EDIFICIO UNICO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1980 al 28/07/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Piano Seminterrato
Dal 28/07/1989 al 26/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 36 mq Rendita € 0,38 Piano Seminterrato
Dal 26/06/2002 al 19/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 36 mq Rendita € 169,19 Piano Seminterrato
Dal 19/10/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 38 mq Rendita € 169,19 Piano Seminterrato
Dal 09/11/2015 al 12/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13 Superficie catastale 36 mq Rendita € 169,19 Piano Seminterrato

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1293	2	6	A7	7	10 vani	331 mq	2427,35 €	S1-T-1	Part. 1 sub 503	

Corrispondenza catastale

Negli elaborati catastali il Villino è tutto accatastato con categoria A/7, ma di fatto solamente il piano terra è abitazione, mentre il piano sottotetto è soffitta/lavatoio e il piano seminterrato è cantina/garage, pertanto sia il sottotetto che il seminterrato sono accessori diretti e comunicanti. Ne deriva che solamente la superficie del piano terra può essere calcolata per intero, mentre le superfici della soffitta e del piano seminterrato sono ridotte secondo i coefficienti relativi a cantina e soffitta (vedi sezione della consistenza).

Infine la planimetria del garage compare due volte, nel piano seminterrato come ambiente facente parte della cantina e nell'elaborato planimetrico relativo al sub 4 identificato come garage.

Si segnala quindi che il locale garage deve essere stralciato dalla planimetria del piano seminterrato e deve essere specificata nel piano primo la destinazione a soffitta e nel piano seminterrato la destinazione a cantina.

Si rileva infine che il perimetro della corte nello stato di fatto è differente rispetto a quello riportato nella planimetria catastale e che nell'estratto di mappa non sono riportati i perimetri delle corti. Sarebbe opportuno disporre un rilievo topografico per la verifica della rispondenza con lo stato dei luoghi.

Si segnala infine che per errata rappresentazione grafica nel piano seminterrato non sono riportati due pilastri, che andranno inseriti in sede di variazione catastale e che tutte le variazioni catastali indicate dovranno essere effettuate con la fine lavori delle pratiche edilizie prescritte nella sezione della Regolarità edilizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203, EDIFICIO UNICO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1010	1293	4	6	C6	13		36 mq	169,19 €	Seminterrato		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: si rilevano l'apertura di bucature nella parete opposta all'ingresso carrabile e una porta comunicante con il villino adiacente int. 18, inoltre il garage è usato come ambiente del piano seminterrato che a sua volta ha destinazione d'uso a cantina ma è adibito ad abitazione.

Si segnala che la planimetria catastale del garage è riportata due volte, sia nel piano seminterrato insieme alla cantina, che separatamente.

Nel piano seminterrato non sono riportati alcuni pilastri (per errata rappresentazione grafica) come risulta

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

L'immobile è in generale in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203, EDIFICIO UNICO

Lo stato conservativo è buono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Secondo quanto riportato nella sezione della regolarità edilizia, nello stato di fatto attuale l'accesso al garage del villino int. 17 oggetto della procedura, serve anche il villino adiacente int. 18, che ha trasformato il proprio garage in cantina e usa lo spazio di manovra dei due villini che è diventato unico, come area di parcheggio all'aperto.

Pertanto di fatto esiste una servitù di passaggio dell'int. 18 (non eseguito) a carico dell'int. 17.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Il compendio pignorato è costituito dalla metà di un villino bifamiliare costruito negli anni '80, costituito da due piani fuoriterra ed uno seminterrato, con struttura in cemento armato. L'edificio è attualmente in buono stato di manutenzione: la facciata è in parte intonacata e in parte rivestita in cortina di laterizio, le finestre sono in legno alcune dotate di doppio vetro, altre con vetro singolo, inoltre sono fornite di grate in ferro e persiane in legno, la copertura è costituita da tetto a falde rivestito con tegole.

Le pareti interne sono intonacate in parte tinteggiate, in parte rivestite con carta da parati e stoffa imbottita, i soffitti sono controsoffittati in cartongesso a disegno con faretti ad incasso. I pavimenti sono in vari materiali di buon livello: granito, ceramica bicottura, legno, mentre le pareti di bagni e cucine sono rivestiti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, l'immobile è dotato di impianto antifurto.

Il villino è circondato da un ampio giardino di proprietà con prato ed alberi e zone pavimentate in cotto e bollettonato di porfido intorno alla casa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203, EDIFICIO UNICO

Il garage ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in klinker e porta carrabile di accesso da spazio di manovra.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono nella disponibilità del debitore che vi abita con la famiglia. Non potranno essere liberati prima del decreto di trasferimento.

I beni sono nella disponibilità del debitore che vi abita con la famiglia. Non potranno essere liberati prima del decreto di trasferimento.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2002 al 23/04/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D'Errico Maurizio	26/06/2002	14199	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

• Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto a Roma il 05/05/2022

Reg. gen. 56925 - Reg. part. 40117



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Nel PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) - SISTEMI E REGOLE l'edificio ricade in:

Sistema Insediativo - Citta' Consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

Nel Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) l'edificio ricade nell'Ambito 15/11 Pendici dei castelli TLa/14.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio in oggetto è stato edificato in virtù delle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal competente Comune in data:

- 22 giugno 1984 n.1168\C;
- 20 novembre 1986 Variante n.1393\C;
- 9 febbraio 1988 Variante in corso d'opera n.143\S ai sensi della legge 47/85 art. 15
- 30 agosto 1988 Variante n.795\c
- 10 dicembre 1988 l'intero fabbricato è stato dichiarato abitabile con certificato n. 252.

Infine, per la realizzazione di finestre in corrispondenza del piano sottotetto con prot. 19480 del 20/02/1995 è stata presentata la domanda di sanatoria, non ancora concessionata, ma per la quale è stata comunicata con comunicazione prot. UCE 2010/66394 del 16/04/2010 la chiusura dell'istruttoria con esito favorevole e l'invito al ritiro della concessione in sanatoria.

Alla richiesta di Licenza edilizia sono associati i seguenti Atti d'obbligo che vincolano la destinazione d'uso dei piani a servizi e dei piani interrati al servizio degli edifici:

- Atto d'obbligo trascritto in data 4 maggio 1984 al n.29752
- Atto d'obbligo trascritto in data 24 aprile 1986 al n.24475
- Atto d'obbligo notaio Maymone trascritto in data 13 aprile 1986 al n.19618, allegato alla Variante n.795\c.

- 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 corrisponde in parte al progetto allegato all'ultima autorizzazione: per il piano terra, l'unico piano con destinazione d'uso ad abitazione, si rileva solo una difformità planimetrica interna consistente nella demolizione di uno dei due bagni, che può essere regolarizzata con una CILA in sanatoria, mentre per il piano seminterrato si rilevano una serie di difformità: una esterna consistente nello spostamento di una porta che accede all'intercapedine e internamente si segnala la costruzione di un bagno e cucina, infine per il piano soffitta si rileva la costruzione di un bagno nell'ambiente destinato a lavatoio.

Queste difformità sono in funzione dell'uso abusivo del piano seminterrato e sottotetto ad abitazione anzichè cantina e soffitta e comporterebbero il cambio di destinazione d'uso ad abitazione. Tale cambio di destinazione d'uso non è consentito perché in contrasto con gli atti d'obbligo, inoltre per il piano seminterrato gli ambienti non soddisfano i requisiti igienico-sanitari (in questo caso i requisiti aeroilluminanti) prescritti dal regolamento edilizio vigente, pertanto il piano seminterrato deve essere usato come cantina con il ripristino dei locali del bagno e cucina a ripostiglio. Il piano primo deve essere ripristinato a soffitta con il ripristino del bagno a lavatoio, tutti i lavori vanno effettuati previa pratica di SCIA di ripristino.

Si fa presente che sarebbe possibile richiedere per la soffitta il cambio di destinazione d'uso ad abitazione, in virtù delle modifiche apportate alla Legge Regionale 13/2009 di Recupero dei sottotetti, che hanno ridotto a m.1,90 l'altezza media degli ambienti, mantenendo a 1/16 il loro rapporto aeroilluminante, previa verifica di piena compatibilità della modifica con gli uffici preposti.

Si rileva inoltre che le corti di pertinenza del villino int. 17 oggetto dell'esecuzione e del villino adiacente int. 18 non eseguitato, risultano unite (è stato demolito il muro di divisione fra le due proprietà) e la rampa di accesso carrabile al garage seminterrato è unica e in comune.

Il Villino int. 18 infatti non ha la rampa di accesso al proprio garage, ma un'unica rampa localizzata nella corte del Villino int. 17 che serve ambedue i villini, inoltre anche l'area di manovra davanti ai garage è in comune, poiché il muro di divisione fra le due proprietà risulta spostato dalla mezzeria dell'edificio allo spigolo del villino int. 18, di fatto l'int. 18 usa lo spazio di manovra comune come area di parcheggio all'aperto ed ha trasformato l'ambiente garage in cantina, come si deduce dalla modifica del proprio accesso carrabile in finestra. Conseguentemente, la rampa di accesso al villino pignorato viene utilizzata, di fatto, anche per consentire l'accesso carrabile alla limitrofa unità immobiliare rispetto alla quale, per destinazione del buon padre di famiglia, potrà essere gravata da servitù di passaggio. Infine anche sul fronte opposto nord-est è stato demolito il muro di divisione fra le corti-giardino dell'int. 17 e int. 18.

Per ripristinare i confini di proprietà fra i due villini gemelli, l'int. 17 oggetto dell'esecuzione e l'int. 18 adiacente ed estraneo alla procedura, è necessario redigere una pratica di ripristino delle sistemazioni esterne per la ricostruzione solo dei due muri divisorii di confine fra le due proprietà, da posizionare nella mezzeria dell'edificio: il muro al piano seminterrato che divide le due aree di manovra e il muro al piano terra sul lato frontale dell'edificio che divide le due corti-giardino (vedi i grafici di divisione della proprietà ante e post operam in allegato).

La pratica edilizia autorizzativa all'esecuzione delle opere descritte è una SCIA di ripristino con richiesta di Nulla Osta presso la Regione Lazio, in quanto si tratta di opere esterne e l'edificio ricade nell'Ambito 15/11 Pendici dei castelli TLa/14 del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.).

Infine si segnala che nello stato di fatto il perimetro della corte è differente rispetto a quello riportato nella

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203, EDIFICIO UNICO

Vedi Autorizzazioni edilizie del villino.

Rispetto al progetto di Licenza edilizia il garage è utilizzato come ambiente facente parte del piano seminterrato, fra le difformità si rilevano l'apertura di bucature nella parete opposta all'ingresso carrabile e una porta comunicante con il villino adiacente int. 18. Per la regolarizzazione di queste difformità si fa riferimento alla SCIA di ripristino relativa al piano seminterrato e soffitta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA CASALE AGOSTINELLI, 203 , EDIFICIO UNICO

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene in oggetto gravano oneri condominiali ordinari per € 1.400, come risulta dai dati forniti dall'amministratore del Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico
Villino identificato con la lettera "A17", facente parte dell'edificio bifamiliare "A17/18", sito in Comune di Roma -Località Vigne di Morena - Via del Casale Agostinelli cc.nn. 199, 201 e 203 (in catasto snc) e precisamente: unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da tre livelli: piano Terra, piano primo e seminterrato collegati a mezzo scala interna, catastalmente composta: -al piano terra da:

ingresso, salone doppio, cucina, disimpegno, tre camere, un bagno, due portici e un giardino ad uso esclusivo; -al piano primo (sottotetto) da: un locale con un bagno, oltre a uno spazio sottotetto non praticabile; -al piano seminterrato da: due locali cantina di cui uno con intercapedine confinante con il locale garage, un bagno e un vano centrale termica (plan. Prot. n. RM 0756952 del 9/10/2004); box auto al piano S1 di forma regolare (plan. Prot. n. RM 0756952 del 19/10/2004). Si arriva al villino per mezzo di Via Anagnina in prossimità del Grande Raccordo Anulare. L'edificio in oggetto risulta costruito agli inizi degli anni '80 ha un piano fuoriterra con sottotetto adibito a soffitta (indicato nella planimetria catastale come piano primo) e un piano seminterrato adibito a cantina. La costruzione è in muratura con struttura in cemento armato. Le facciate sono rivestite di intonaco e cortina in laterizio, le finestre in legno sono fornite di grate in ferro e persiane il legno, la copertura è costituita da tetto a falde con tegole. Il villino è circondato da un ampio giardino di proprietà con prato ed alberi e zone pavimentate a cotto e bollettonato di porfido intorno alla casa. Si accede al piano terra dal portoncino blindato nell'ampio salone ripartito da due gradini in zona soggiorno e zona pranzo, controsoffittato in cartongesso a disegno con faretti ad incasso. Dalla zona pranzo si accede alla scala che conduce agli ambienti del sottotetto e al corridoio che serve tre stanze da letto, un bagno e la cucina. La soffitta-sottotetto è usata ad abitazione ed è composta da una stanza e un bagno, con altezza variabile da m. 2,60 a m. 1,50, dalla stanza si accede ad un ambiente separato di guardaroba con altezza da m. 1,39 a circa m. 0,80. Sempre dal corridoio del piano terra parte la scala che conduce al piano seminterrato destinato a cantina, ma anche in questo caso usato ad abitazione: la scala sbarca in un ampio ambiente ripartito in soggiorno con camino e tinello con angolo cottura, a fianco dell'angolo cottura è un piccolo bagno di servizio. Da questo ambiente si accede tramite una vetrata a un'ulteriore stanza che comunica a sua volta con il garage usato come stanza, anche se mantiene l'apertura carribile che affaccia sullo spazio di manovra ubicato nel retro del villino. L'ingresso al piano seminterrato può essere effettuato indipendentemente anche dall'esterno scendendo con una scaletta posizionata nel giardino in prossimità dell'ingresso principale a piano terra, dalla scala si sbarca a un piccolo spazio esterno che accede al portoncino di ingresso e al locale tecnico con caldaia e boiler. Il villino ha due portici: uno sul fronte principale nord-est su cui affacciano cucina e zona pranzo ed uno laterale nord-ovest su cui affacciano due finestre del soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato Part. 1 sub 503

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

Valore di stima del bene: € 624.875,00

Un'analisi dell'andamento prezzi del mercato immobiliare ha permesso di determinare un prezzo adeguato: partendo dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Suburbana: MORENA GASPERINA nel II Semestre 2024, per abitazioni civili, viene individuata una forbice di stima che va dai 2.000 € ai 3.000 € al mq, si assume per il livello delle finiture, lo stato conservativo e la localizzazione il valore medio di 2.500 € al mq, tale valore è allineato ai valori commerciali rilevati nella zona per villini con caratteristiche simili, infatti il mercato dà valori medi intorno ai 2.400 - 2.800 € al mq.

Al valore ricavato vanno sottratte le spese relative alla regolarizzazione:

Il costo residuo da corrispondere per la chiusura della pratica di condono è circa € 1.000

- Il costo della pratica edilizia di CILA in Sanatoria per le difformità interne rilevate al piano terra si compone delle

seguenti voci:

Costo dei diritti di segreteria € 291,24

Costo della sanzione € 1.000

Costo della parcella del professionista per la redazione della pratica € 1.500

Costo della variazione catastale € 400

- Il costo della pratica edilizia di SCIA di ripristino delle difformità interne della soffitta e piano seminterrato, si compone delle seguenti voci:

Costo dei diritti di segreteria € 501,24

Costo della parcella del professionista per la redazione della pratica € 1.500

Costo della variazione catastale € 400

- Il costo della pratica edilizia di SCIA di ripristino delle opere esterne per la divisione delle 2 proprietà Villino int. 17 e Villino int. 18, si compone delle seguenti voci:

Costo dei diritti di segreteria € 501,24

Costo di richiesta del nulla osta paesaggistico € 1.200

Costo della parcella del professionista per la redazione della pratica, progetto, computo e direzione lavori € 2.500.

Costo per l'esecuzione delle opere di ripristino interne: piano soffitta e piano seminterrato demolizione di 2 bagni e un angolo cottura € 6.000.

Esecuzione delle opere di ripristino esterne: muri di divisione della proprietà in blocchetti di tufo altezza m 2, comprensivi di cordolo di fondazione in cemento armato e copertina in peperino, lunghezza ml 22 e sistemazione dell'area esterna di manovra del garage, costo complessivo € 10.000.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico

Garage costituito da un ambiente di 40 mq ubicato al piano seminterrato, confinante con la cantina e con l'area esterna di manovra, servita da una rampa carrabile che fiancheggia il giardino, accessibile dalla strada tramite un cancello azionato elettricamente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1010, Part. 1293, Sub. 4, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

Si fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Suburbana: MORENA nel II Semestre 2024 per Box, viene individuata una forbice di stima che va dai 750 € ai 1.100 € al mq, si assume il valore inferiore di 830 € al mq, tale valore è allineato ai valori commerciali rilevati nella zona per Box di pertinenza con caratteristiche simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203 , edificio unico	249,95 mq	2.500,00 €/mq	€ 624.875,00	100,00%	€ 624.875,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Casale Agostinelli, 203, edificio unico	12,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
Valore di stima:					€ 654.875,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Oneri di regolarizzazione urbanistica		11800,00	€
Costo di costruzione delle opere di ripristino		16000,00	€
Oneri condominiali		1400,00	€
Decurtazione calcolata cautelativamente al 10% per assenza della garanzia per vizi e per la servitù di fatto esistente		10,00	%

Valore finale di stima: € 560.187,50



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 17/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Padovani Elena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 1 - VISURE CATASTALI
- ✓ Planimetrie catastali - 2 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Estratti di mappa - 3 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ Altri allegati - 4 - PIANTE RILIEVO
- ✓ Altri allegati - 6 - DESTINAZIONE URBANISTICA - PRG
- ✓ Concessione edilizia - 7 - CONCESSIONE VARIANTE 795c
- ✓ Altri allegati - 8 - PROGETTO DI VARIANTE
- ✓ Altri allegati - 9 - ATTO D'OBBLIGO
- ✓ Altri allegati - 11 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 12 - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - 10 - CONDONO FINESTRE SOTTOTETTO
- ✓ Altri allegati - 13 - ISP. IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - 5 - DIVISIONE PROPRIETA'
- ✓ Altri allegati - 14 - PERIZIA PRIVACY

