

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Padovani Elena, nell'Esecuzione Immobiliare 802/2022 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	5
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	9
Stato di occupazione.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	10

Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55 .....	11
Normativa urbanistica .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55 .....	12
Regolarità edilizia .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55 .....	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, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc



## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

Villino sito in Via Antonio Viri, 55 (catastalmente identificato Via Italo Montemezzi snc) identificato come "Villino 1", facente parte dell'edificio bifamiliare "Villino 1/Villino 2", sito in Comune di Roma, località Infernetto-Macchione.

Si tratta di unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da tre livelli: piano Terra, piano primo e seminterrato collegati a mezzo scala interna, catastralmente composta (plan. Prot. n. RM 0335503 del 3/06/2016):

- al piano terra da: salone, cucina, tinello, due camere, due bagni, un portico ad L anteriore e uno posteriore e un giardino ad uso esclusivo;
- al piano primo (sottotetto) da: un lavatoio, un essiccatoio e un locale soffitta;
- al piano seminterrato da: due locali cantina e un bagno, perimetrato da un'intercapedine

Si arriva al villino per mezzo di Via Cristoforo Colombo in prossimità dei Castel Fusano.

L'edificio in oggetto risulta costruito alla fine degli anni '90, la costruzione è in muratura con struttura in cemento armato. Le facciate sono rivestite di intonaco tinteggiato, le finestre sono in legno sono fornite di grate in ferro, la copertura è costituita da tetto a falde rivestite in tegole.

Il Villino è circondato da un giardino di proprietà con prato ed alberi e zone pavimentate in bollettonato di porfido intorno alla casa e percorsi in graniglia di cemento.

Dal portoncino blindato si entra nel soggiorno al piano terra, mentre a sinistra è l'accesso all'ambiente di tinello, attraverso il tinello si entra in cucina. Attraversando il soggiorno invece si accede a un corridoio che serve due stanze e due bagni.

Dal soggiorno si accede anche alla scala che sale alla soffitta/lavatoio che risulta usata come abitazione ed è ripartita in due ambienti e un bagno dotati ognuno di una finestra "velux" sul tetto, i soffitti hanno un'altezza che varia da m. 2,20 a m. 1,20, .

Di fronte al portoncino di ingresso al piano terra si trova la scala che scende al piano seminterrato anch'esso usato come abitazione e si accede a un ampio salone-tinello con camino, al lato della scala si entra in una stanza con bagno. Da un passaggio ad arco a fianco del camino si entra in un piccolo ingresso che distribuisce a due ambienti di guardaroba e a un portoncino da cui si accede a una scala che scende al posto auto di proprietà, facente parte dell'autorimessa comune ed anch'esso oggetto di pignoramento.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

---

Porzione di autorimessa collegata al piano seminterrato da scala interna, con accesso carrabile comune tramite rampa ubicata nell'area verde di pertinenza della lottizzazione.

---

**LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

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 ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

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

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

Il bene confina con: Villino adiacente sub 514, vialetto di accesso ai villini, distacco su Via Antonio Viri, salvi altri e diversi confini.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

Il bene confina con porzione garage sub 3, muro controterra, spazio di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,76 m	Rialzato
Soffitta	32,00 mq	40,00 mq	0,30	12,00 mq	1,70 m	Sottotetto
Cantina	84,00 mq	91,00 mq	0,30	27,30 mq	2,47 m	seminterrato
Giardino	350,00 mq	370,00 mq	0,15	55,50 mq	0,00 m	Terra
Portici	30,00 mq	28,00 mq	0,40	11,20 mq	2,70 m	Rialzato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>208,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>208,00 mq</b>		

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione garage	18,00 mq	19,00 mq	0,4	7,60 mq	2,57 m	Interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>7,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>7,60 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1999 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1
Dal 24/04/2001 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1
Dal 20/12/2005 al 03/06/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 4, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 141 mq Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1
Dal 03/06/2016 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 514, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 162 mq Rendita € 1.549,37 Piano S1-T-1

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/1999 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 18 mq Rendita € 45,55 Piano S1

Dal 24/04/2001 al 20/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 18 mq Rendita € 45,55 Piano S1
Dal 20/12/2005 al 04/02/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.9 Superficie catastale 18 mq Rendita € 45,55 Piano S1

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2234	514	6	A7	6	7,5 vani	162 mq	1549,37 €	S1-T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si segnala che il Villino è tutto accatastato con categoria A/7, mentre urbanisticamente solo il piano terra è abitazione, di contro il piano sottotetto è soffitta/lavatoio e il piano seminterrato è cantina.

Nella planimetria catastale del piano seminterrato non è riportato un ambiente ubicato in corrispondenza della cucina al piano terra (vedi sezione della regolarità edilizia).

Nella planimetria del piano terra e del seminterrato non è riportata altresì una scaletta esterna che dal giardino conduce al salone del piano seminterrato e un piccolo manufatto esterno alto circa m. 1,5 ad uso di locale tecnico nel retro del villino, di fronte alla cucina.

Infine si evidenzia che catastalmente la corte non è identificata con un sub specifico, ma risulta con lo stesso sub dell'appartamento come si evince da elaborato planimetrico.

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1116	2234	17	6	C6	9		18 mq	45,55 €	S1	

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

L'immobile è in generale in buono stato conservativo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

Lo stato conservativo è buono.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

Il compendio pignorato è costituito dalla metà di un villino bifamiliare costruito alla fine degli anni '90, costituito da due piani fuoriterza ed uno seminterrato, con struttura in cemento armato. L'edificio è attualmente in buono stato di manutenzione: la facciata è intonacata, le finestre sono in legno dotate di doppio vetro e sono fornite di grate in ferro e avvolgibili, la copertura è costituita da tetto a falde con tegole.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in vari materiali di buon livello: ceramica bicottura, parquet nelle stanze da letto, la scala che conduce dal piano terra al sottotetto è in legno come pure il corrimano, mentre la scala che conduce al piano seminterrato è in marmo di Trani e quella che conduce al garage è in peperino, le pareti di bagni e cucina sono rivestiti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e radiatori in alluminio e produce anche acqua calda sanitaria, è presente anche un impianto di condizionamento a split.

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

Il piano seminterrato è circondato da intercapedine che corrisponde a piano terra alla fascia pavimentata in monocottura e bordo in cemento che perimetra la casa.

Sul retro del villino è un piccolo locale tecnico.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

Il garage ha pareti in blocchetti di cemento lasciati a vista, pavimento in cemento liscio, soffitto in cemento a vista e portoncino di accesso a tenuta antincendio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato senza titolo opponibile alla procedura.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1999 al 24/04/2001	**** Omissis ****	<b>COSTITUZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/04/2001 al 20/12/2005	**** Omissis ****	<b>ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CIMMINO TULLIO	24/04/2001	41586	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/12/2005 al 19/10/2020	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SCIPIONE VALERIO	20/12/2005	26598	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC

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 risulta attualmente invariata.

Vedi Provenienza ventennale del villino.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Roma il 12/07/2022  
Reg. gen. 94031 - Reg. part. 66118

### Oneri di cancellazione

L'immobile è gravato da un precedente pignoramento trascritto in data 22/12/2020 con formalità n. 92178 che ha incardinato la procedura esecutiva RGE 1187/2020, estinta con provvedimento del 15/07/2020. Detto pignoramento, non riunito, ordinato di cancellazione con successivo provvedimento del 5/05/2025 ma non

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

---

Nel PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) - SISTEMI E REGOLE l'edificio ricade in:  
Sistema Insediativo - Citta' della Trasformazione - Ambiti a Pianificazione Particolareggiata definita  
Strumento di Attuazione  
Tipologia di strumento: Zona O  
Denominazione: Zo 51 Infernetto Macchione

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

---

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio in oggetto fa parte di una lottizzazione di edifici residenziali ed uffici realizzata dalla e ubicata fra Via U. Giordano-Via I. Montemezzi, località Infernetto, Piano Particolareggiato Zona "O" nucleo 51.

Il terreno è pervenuto alla Cooperativa con atto del notaio Domenico Federici del 31 luglio 1972, rep. n. 52296/10930.

La costruzione è stata autorizzata dai seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 713/C/1997 del 8/08/1997

Variante n. 663/C del 15/07/1998.

Denuncia Inizio Attività presso la XIII Circoscrizione n. 51393/1998 e n. 67562/1998 dichiarate irreperibili presso il Municipio X e per le quali, conseguentemente, non è stato possibile rintracciata la fine lavori.

Variante in corso d'opera n.27/CS del 16/02/2000 che riguarda l'edificio in oggetto solo per l'autorimessa che da unica viene divisa in tre unità distinte e inserita una terza scala e rampa.

Nell'Atto d'obbligo in favore del Comune di Roma stipulato dal notaio Tullio Cimmino, trascritto in data 4/03/1997 al n. 11886 di formalità e successivo atto integrativo trascritto in data 9/06/1998 al n. 22770 di formalità, oltre a vincolare le aree verdi di pertinenza degli edifici, la si obbliga a mantenere il parcheggio, la destinazione d'uso dei locali dell'intero edificio (seminterrato e sottotetto) e mantenere libera e a giorno la superficie a portico del piano terra.

Denuncia Inizio Attività presso il Municipio X prot. 34949 del 5/04/2016 per ampliamento mediante Piano Casa L.R. 21/09, ricostruzione della tamponatura esterna, modifiche interne e realizzazione di un bagno.

L'ampliamento è relativo alla chiusura del portico a piano terra e la creazione di un bagno nel piano seminterrato a servizio dell'abitazione a piano terra. La relativa Fine lavori riporta prot. 61091 del 7/06/2016.

Dichiarato abitabile in data 31/01/2001 rep. n. 13.

- 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.

Si segnala che il Villino è tutto accatastato con categoria A/7, da un punto di vista urbanistico solo il piano terra è abitazione, mentre il piano sottotetto è soffitta con lavatoio e il piano seminterrato è cantina, escluso l'ambiente del bagno che è a servizio dell'abitazione a piano terra ed è stato autorizzato come ampliamento della superficie residenziale con Denuncia Inizio Attività in applicazione del Piano Casa nel 2016.

Inoltre al piano seminterrato risulta un ampliamento abusivo consistente in un ambiente che ha occupato parte del terrapieno compreso fra il "Villino int.1", oggetto dell'esecuzione, e il "Villino int.2" adiacente, tale ampliamento non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio, pertanto deve essere effettuato il ripristino dello stato dei luoghi con eventuali interventi strutturali - se necessari - e salvo diritti di terzi (diritti del villino in aderenza identificato con int. 2).

Anche la scaletta esterna inserita sul lato sud-est dell'edificio che dal giardino conduce al salone del piano seminterrato è stata realizzata senza titolo edilizio, come pure la modifica della finestra di accesso in porta finestra.

Infine anche il piccolo manufatto alto circa m. 1,5 ad uso di locale tecnico situato nel retro del villino di fronte alla cucina risulta realizzato abusivamente.

Per quanto riguarda l'uso abusivo del piano seminterrato e sottotetto ad abitazione, anziché rispettivamente cantina e soffitta, deve essere anche in questo caso effettuato il ripristino, in quanto non sanabile perché in contrasto con gli atti d'obbligo, in particolare:

-il piano seminterrato deve essere ripristinato a cantina, perché gli ambienti non soddisfano i requisiti igienico-sanitari (in questo caso i requisiti aeroilluminanti) prescritti dal regolamento edilizio vigente per la destinazione d'uso abitativa. Il ripristino comprende anche la demolizione della scaletta esterna con modifica della porta finestra in finestra alta come era in origine, infine il ripristino deve essere effettuato anche per l'ambiente abusivo usato attualmente come guardaroba.

-Il piano primo deve essere ripristinato a soffitta in quanto l'altezza media è inferiore al minimo consentito (m. 1,90) dalla Legge Regionale 13/2009 di Recupero dei sottotetti, pertanto il bagno deve tornare lavatoio.

Tutti i lavori vanno effettuati previa pratica edilizia di SCIA di ripristino, la valutazione dei costi della pratica edilizia e dei lavori da effettuare è riportata nella sezione di Stima.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC**

Vedi Autorizzazioni edilizie del villino.

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato all'ultima autorizzazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ITALO MONTEMEZZI SNC / VIA ANTONIO VIRI, 55**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sul bene in oggetto gravano oneri condominiali ordinari relativi agli anni 2024-2025 per € 3.400, come risulta dai dati forniti dall'amministratore del Condominio in data 17/03/2025.

## 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 Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55 Villino sito in Via Antonio Viri, 55 (catastalmente identificato Via Italo Montemezzi snc) identificato come "Villino 1", facente parte dell'edificio bifamiliare "Villino 1/Villino 2", sito in Comune di Roma, località Infernetto-Macchione. Si tratta di unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da tre livelli: piano Terra, piano primo e seminterrato collegati a mezzo scala interna, catastalmente composta (plan. Prot. n. RM 0335503 del 3/06/2016): -al piano terra da: salone, cucina, tinello, due camere, due bagni, un portico ad L anteriore e uno posteriore e un giardino ad uso esclusivo; -al piano primo (sottotetto) da: un lavatoio, un essiccatoio e un locale soffitta; -al piano seminterrato da: due locali cantina e un bagno, perimetrato da un'intercapedine. Si arriva al villino per mezzo di Via Cristoforo Colombo in prossimità dei Castel Fusano. L'edificio in oggetto risulta costruito alla fine degli anni '90, la costruzione è in muratura con struttura in cemento armato. Le facciate sono rivestite di intonaco tinteggiato, le finestre sono in legno sono fornite di grate in ferro, la copertura è costituita da tetto a falde rivestite in tegole. Il Villino è circondato da un giardino di proprietà con prato ed alberi e zone pavimentate in bollettonato di porfido intorno alla casa e percorsi in graniglia di cemento. Dal portoncino blindato si entra nel soggiorno al piano terra, mentre a sinistra è l'accesso all'ambiente di tinello, attraverso il tinello si entra in cucina. Attraversando il soggiorno invece si accede a un corridoio che serve due stanze e due bagni. Dal soggiorno si accede anche alla scala che sale alla soffitta/lavatoio che risulta usata come abitazione ed è ripartita in due ambienti e un bagno dotati ognuno di una finestra "velux" sul tetto, i soffitti hanno un'altezza che varia da m. 2,20 a m. 1,20, . Di fronte al portoncino di ingresso al piano terra si trova la scala che scende al piano seminterrato anch'esso usato come abitazione e si accede a un ampio salone-tinello con camino, al lato della scala si entra in una stanza con bagno. Da un passaggio ad arco a fianco del camino si entra in un piccolo ingresso che distribuisce a due ambienti di guardaroba e a un portoncino da cui si accede a una scala che scende al posto auto di proprietà, facente parte dell'autorimessa comune ed anch'esso oggetto di pignoramento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 514, Zc. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 582.400,00

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: INFERNETTO nel II Semestre 2024, per abitazioni civili, viene individuata una forbice di

stima che va dai 2.300 € ai 3.300 € al mq, si assume per il livello delle finiture, lo stato conservativo e la localizzazione il valore medio di 2.800 € 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 2.500 - 3.000 € al mq.

Al valore ricavato vanno sottratte le spese relative alla regolarizzazione:

- Il costo della pratica edilizia di SCIA di ripristino delle difformità 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, progetto, computo e direzione lavori € 3.000

Costo della variazione catastale € 500

- Costo per l'esecuzione delle opere di ripristino interne ed esterne: ripristino del bagno in soffitta in lavatoio, tramezzi interni e locale guardaroba al piano seminterrato, demolizione della scaletta esterna e ripristino della porta finestra in finestra alta, costo complessivo € 12.000.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc

Porzione di autorimessa collegata al piano seminterrato da scala interna, con accesso carrabile comune tramite rampa ubicata nell'area verde di pertinenza della lottizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1116, Part. 2234, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.280,00

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la Zona Suburbana: INFERNETTO nel II Semestre 2024 per Box, viene individuata una forbice di stima che va dai 900 € ai 1.350 € al mq, si assume il valore medio di 1.000 € 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
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc / Via Antonio Viri, 55	208,00 mq	2.800,00 €/mq	€ 582.400,00	100,00%	€ 582.400,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Roma (RM) - Via Italo Montemezzi snc	7,60 mq	2.800,00 €/mq	€ 21.280,00	100,00%	€ 21.280,00
Valore di stima:					€ 603.680,00

Valore di stima: € 603.680,00

## Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Decurtazione per assenza della garanzia per vizi e irreperibilità delle pratiche edilizie citate in relazione, calcolata cautelativamente al 10%	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.900,00	€
Costo di costruzione delle opere di ripristino	12.000,00	€
Oneri condominiali	3.400,00	€

**Valore finale di stima: € 524.012,00**

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 30/10/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - 1 - VISURE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 2 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ Altri allegati - 3 - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ Altri allegati - 4 - PIANTE RILIEVO
- ✓ Altri allegati - 5 - DESTINAZIONE URBANISTICA - PRG
- ✓ Altri allegati - 6 - TITOLI AUTORIZZATIVI
- ✓ Altri allegati - 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - 8 - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - 9 - ISP. IPOTECARIA
- ✓ Altri allegati - 10 - PERIZIA PRIVACY
- ✓ Altri allegati - 11 - ATTO DI PROVENIENZA
- ✓ Altri allegati - 12 - VISURA AGIBILITA'