

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 473/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	8
Lotto 1.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	9
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	10
Confini.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	10
Consistenza.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	13
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	14
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	15
Stato conservativo .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	15



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	16
Stato di occupazione .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	16
Provenienze Ventennali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	17
Formalità pregiudizievoli .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	20
Normativa urbanistica .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	22
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F .....	25
Lotto 2 .....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	27
Titolarità .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	27
Confini .....	27
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	28
Consistenza.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	28



<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	29
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	30
Dati Catastali .....	31
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	31
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	31
Precisazioni.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	32
Stato conservativo .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	32
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	33
Stato di occupazione .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	33
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	33
Provenienze Ventennali .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	34
Formalità pregiudizievoli .....	35
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	35
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	37
Normativa urbanistica .....	38
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	39
Regolarità edilizia .....	39
<b>Bene N° 3</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A .....	39
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	40



<b>Bene N° 3 - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15 - Lotto 28 A .....</b>	<b>40</b>
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15 - Lotto 28 A.....</b>	<b>41</b>
Stima / Formazione lotti.....	41
<b>Lotto 1 .....</b>	<b>42</b>
<b>Lotto 2 .....</b>	<b>44</b>
Riserve e particolarità da segnalare .....	46



## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---

Villa nella zona "La Storta", all'interno del consorzio denominato "Olgiata", con accesso principale al consorzio da Largo dell'Olgiata 15 - Roma, lotto 94 F; l'immobile si sviluppa su tre livelli (S1, T, e 1) ed e' costituito dalle seguenti unita' ambientali: corte pertinenziale esterna (circa 3.600,00 mq); Piano Terra: ingresso (circa mq 33,70 - compresa la proiezione della scala ), corridoio a destra dell'ingresso (circa 12,35 mq),corridoio alla sinistra dell'ingresso (circa 12,30 mq), bagno e antibagno(circa 4,70,00 mq), salone centrale (circa 77,50 mq), soggiorno alla destra del salone (circa 36,80 mq), locale pranzo alla sinistra del salone (circa 34,65 mq), cucina (circa 36,50 mq), prima stanza sul corridoio (circa 26,50 mq) con relativo bagno (circa 5,90 mq), disimpegno (circa 22,80 mq), bagno (circa 2,00 mq), seconda stanza (circa 22,10 mq) con relativo bagno (circa 6,15 mq). Piano primo: disimpegno (circa 3,10 mq), prima stanza (circa 19,20 mq) con relativo bagno (circa 2,90 mq) e affaccio sul terrazzo (circa 11,00 mq), seconda stanza (circa 10,15 mq), disimpegno (circa 3,65 mq), terza stanza (circa 21,35 mq) con affaccio sul terrazzo (lo stesso della prima stanza), primo bagno (circa 3,10 mq), secondo bagno (circa 6,00 mq). Piano interrato: disimpegno / corridoio alla destra della scala (circa 43,70 mq), bagno (circa 2,75 mq), primo locale sulla destra (circa 25,25 mq), secondo locale (circa 39,00 mq), terzo locale (circa 27,55 mq), corridoio alla sinistra della scala (circa 22,95 mq), a seguire primo locale (circa 13,70 mq), secondo locale (circa 13,85 mq), bagno (circa 5,00 mq). Sempre al piano interrato, dal locale garage di accede a due locali sul lato opposto all'ingresso dello stesso (circa 20,50 mq e 21,45 mq). Dall'autorimessa al piano interrato si acceda ad un locale tecnico; la centrale termica e' ubicata alla sinistra dell'ingresso al garage. Nella corte pertinenziale e' presente una piscina scoperta.

Il tutto come di massima rappresentato nello schema dello stato dei luoghi alla data del 22 ottobre 2020 (All. 1 - Schema stato luoghi Villa lotto 94 F), nella documentazione fotografica allegata (All. 2 - Documentazione fotografica immobili lotto 94 F) e nella planimetria catastale (All. 3 - Planimetria - F. 38 P.lla 338 - sub 1, Comune di Roma) con le eccezioni evidenziate nel paragrafo "Dati Catastali"; le consistenze sopra riportate non corrispondono ai titoli edilizi come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda.

Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale.



Per la corte esterna, in carenza di un idoneo rilievo topografico, la superficie e' stata desunta dall'atto di provenienza dell'immobile staggito (All. 4 - Atto integrativo Notaio Misurale del 26 maggio 1994), come meglio dettagliato nel paragrafo "Consistenza" al quale si rimanda. Per quanto sopra e' opportuno prendere visione della consistenza dell'immobile direttamente sul posto; l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura.

L'immobile si trova nella zona «La Storta», Zona LI dell'agro romano (suddivisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), esterna al grande raccordo anulare, nel territorio del Municipio M15 (ex Municipio XX), in prossimita' della Via Cassia all'altezza del Km 19.500. L'immobile, come gia' riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiata", in un'area nelle cui immediate vicinanze non sono presenti i principali servizi essenziali di quartiere (negozi, scuole, ecc.) anche per la natura esclusiva e prettamente residenziale del Consorzio.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Autorimessa pertinenza di fatto della Villa Bene n.1, nella zona "La Storta", all'interno del consorzio denominato "Olgiata", con accesso principale al consorzio da Largo dell'Olgiata 15 - Roma, lotto 94 G; l'immobile e' ubicato al livello (S1 catastale) ed e' costituito da un unico ambiente di circa 238 mq (superficie catastale). L'Altezza interna e' pari a circa 2,75 m, presenti due zone con altezza pari a circa 2,55 m.

Il tutto come di massima rappresentato nello schema dello stato dei luoghi (All. 1 ), nella planimetria catastale (All. 19 - Planimetria - F. 38 P.la 338 - sub 2, Comune di Roma) e nella documentazione fotografica allegata (All. 2).

La superficie riportata rappresenta l'area di massima; non e' frutto di un rilievo scientifico. Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale.

Per quanto riguarda la descrizione della zona e della "Villa" al quale appartiene l'autorimessa in narrativa, si rimanda a quanto gia' riferito per il lotto N° 1 - Bene N°1 del paragrafo "Dati Generali e Ubicazione".

### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Villa nella zona "La Storta", all'interno del consorzio denominato "Olgiata", con accesso principale al consorzio da Largo dell'Olgiata 15 - Roma, lotto 28 A; l'immobile si sviluppa su tre livelli (S1, T e piano 1) ed e' costituito dalle seguenti unita' ambientali: corte pertinenziale esterna (circa 2.600 mq); Piano Terra: ingresso / corridoio (circa 66,40 mq) e scala che conduce al piano primo e al piano interrato (circa 7,60 mq), primo locale entrando sulla sinistra (circa 18,20 mq) con bagno interno (circa 3,90 mq), a seguire secondo locale (circa 17,50 mq) con bagno interno (circa 3,90 mq) e disimpegno (circa 1,50 mq), terzo locale "di testata" (circa 14,00mq) disimpegno (circa 2,85 mq) e con bagno interno (circa 4,50 mq); sul lato opposto del corridoio quarto locale "di testata" (circa 11,70 mq) con bagno interno (circa 4,00 mq), quinto locale disimpegno (circa 19,00 mq) con scala (circa 5,00 mq) che conduce al piano seminterrato e con accesso ad altri due locali, locale sesto (circa 16,90 mq) con bagno interno (circa 4,45 mq) e ripostiglio (circa 2,85 mq) confinanti con il locale quinto, locale settimo (circa 17,50 mq) con bagno interno (circa 4,40 mq) e ripostiglio (circa 3,00 mq), bagno nell'ingresso (circa 2,65 mq), cucina (circa 27,60 mq), sala da pranzo (circa 33,60 mq), salone (circa 67,10 mq), locale con accesso dal salone (circa 20,70 mq). Piano primo: dall'ingresso una scala conduce al disimpegno del piano primo (circa 4,90mq), stanza (circa 31,35 mq) con due bagni (rispettivamente circa 5,00mq e 5,20 mq), con acceso al ripostiglio (circa 2,90 mq) e al terrazzo (circa 9,45 mq). Piano interrato, due scale la prima



dall'ingresso e la seconda dal locale quinto conducono al piano interrato: disimpegno (circa 21,60 mq) con accesso all'autorimessa, primo locale (circa 27,60 mq), ripostiglio (circa 8,75 mq), disimpegno (circa 40,30 mq), secondo locale (circa 38,00 mq), terzo locale (circa 65,30 mq) con scale comunicante con il locale quinto al piano terra e bagno interno (circa 1,95 mq), quarto locale (circa 30,15 mq), quinto locale (circa 30,70 mq) con accesso dal precedente ambiente con accesso al ripostiglio (circa 15,50 mq). Dal garage al piano S1 si accede ai seguenti locali seminterrati: disimpegno / angolo cottura (circa 17,50 mq), primo locale (circa 16,50 mq), secondo locale (circa 15,90 mq) e bagno (circa 5,90 mq). Sempre con accesso dal garage si accede ad un locale tecnico; ed infine a ridosso di detto locale tecnico, con accesso dalla rampa dell'autorimessa, e' ubicata la centrale termica. Nella corte pertinenziale e' presente una piscina scoperta.

Il tutto come di massima rappresentato nello schema dello stato dei luoghi (All. 21 - Schema stato dei luoghi lotto 28 A), nella documentazione fotografica allegata (All. 22 - Documentazione fotografica immobili lotto 28 A) e nella planimetria catastale (All. 23 - Planimetria - F. 38 P.lla 430- sub 501, Comune di Roma) con le eccezioni evidenziate nel paragrafo "Dati Catastali" e "Regolarita' edilizia".

Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Per quanto sopra e' opportuno prendere visione della consistenza dell'immobile direttamente sul posto; l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura.

Per la corte esterna, in carenza di un idoneo rilievo topografico, la superficie e' stata desunta dall'atto di provenienza dell'immobile staggito (All. 4), come meglio dettagliato nel paragrafo "Consistenza" al quale si rimanda.

L'immobile si trova nella zona «La Storta», Zona LI dell'agro romano (suddivisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), esterna al grande raccordo anulare, nel territorio del Municipio M15 (ex Municipio XX), in prossimita' della Via Cassia all'altezza del Km 19.500. L'immobile, come gia' riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiata", in un'area nelle cui immediate vicinanze non sono presenti i principali servizi essenziali di quartiere (negozi, scuole, ecc.) anche per la natura esclusiva e prettamente residenziale del Consorzio.

## **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Autorimessa pertinenza di fatto della Villa Bene n.3, nella zona "La Storta", all'interno del consorzio denominato "Olgiata", con accesso principale al consorzio da Largo dell'Olgiata 15 - Roma, lotto 28 A; l'immobile e' ubicato al livello (S1 catastale) ed e' costituito da un unico ambiente di circa 200 mq. Il locale risulta controsoffittato, con altezza interna pari a circa 2,40 m (intradosso controsoffitto)

Il tutto come di massima rappresentato nello schema dello stato dei luoghi (All. 21 ), nella planimetria catastale (All. 27 - Planimetria - F. 38 P.lla 430 - sub 502, Comune di Roma) e nella documentazione fotografica allegata (All.22).

La superficie riportata rappresenta l'area di massima, non e' frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale.

Per quanto riguarda la descrizione della zona e della "Villa" al quale appartiene l'autorimessa in narrativa, si rimanda a quanto gia' riferito per il lotto N° 2 - Bene N°3 del paragrafo "Dati Generali e Ubicazione".

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:





- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15 - Lotto 94 F
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15 - Lotto 94 F

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Nel fascicolo di causa e' presente la relazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone , redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019. Alla relazione notarile e' allegato l'estratto di mappa del F. 38 - Comune di Roma, P.lle 388 e 430.

Nell'atto di pignoramento viene riportato per l'identificazione del "debitore" il solo numero di partita iva, che risulta corretto.

Nella nota trascrizione del pignoramento R.P. 30734 del 2019, in atti, viene erroneamente riportato il codice fiscale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il numero \*\*\*\*\* (corrispondente al numero della partita iva) al posto del corretto numero di codice fiscale \*\*\*\*\*.

Anche nella relazione notarile, in atti, viene erroneamente indicato con il numero \*\*\*\*\* il codice fiscale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto numero \*\*\*\*\*; il numero \*\*\*\*\* in realta' corrisponde alla partita iva della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La circostanza potrebbe aver ingenerato ricerche incomplete presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, come gia' segnalato dal custode della procedura Avv. Barbara Stanchi, nella relazione iniziale del 16/6/2020 in atti.

L'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 22/3/2007 notaio Alfio Grassi di Roma, rep. 143021 a favore del Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., atto esecutivo citato nel pignoramento, e' stata oggetto di annotazione nn. 23627/5921 del 28/02/2014, derivante da atto di rinegoziazione di mutuo. Il tutto come si evince dalla relazione del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, in atti.

Infine il custode della procedura, Avv. Barbara Stanchi, nella relazione iniziale del 16/6/2020 in atti, evidenzia quanto segue, relativamente ai passaggi che hanno determinato la variazione dal 'Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l.' alla societa' 'Leviticus SPV srl' (creditore precedente): "...agli atti non risultano depositati i suindicati titoli di cessione e fusione ne' risulta provato che tra i crediti in sofferenza oggetto della cessione dei crediti pro soluto e in blocco ex art. 4 e 7.1 L. 30/4/1999 n. 130 vi sia anche quello azionato con la presente procedura". Successivamente al 16/6/2020 il creditore precedente ha presentato una serie di documenti ad integrazione di quelli in atti, relativi ai documenti di cessione e fusione che hanno determinato la variazione dal 'Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l.' alla societa' 'Leviticus SPV srl' (creditore precedente), rispettivamente in data 18/6/2020 e 18/9/2020.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**



Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°1 - Lotto N°1, nel corrispondente paragrafo.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---

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° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---

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)

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---

La villa staggita, in Largo dell'Olgiata 15, Lotto 94 G confina con: lotto villa p.lla 333 Foglio 38 del Comune di Roma, strada consortile, lotto villa p.lla 428 Foglio 38 del Comune di Roma, salvo altri. Si allega l'estratto di mappa catastale (All.5 - Estratto mappa F. 38 p.lla 388).

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Misurale Maurizio, "atto integrativo di atto di fusione" rep. 106840 del 26 maggio 1994 (All.4) trascritto a Roma 1 R.P. 19509-1994, per l'immobile in narrativa sono riportati i seguenti confini: "...strada di convenzione, proprieta' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprieta' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprieta' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---



Per i confini dell'autorimessa, interna alla Villa Bene n°1 in Largo dell'Olgiata 15, Lotto 94 F, si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Confini" del Bene n°1 - Lotto n°1.

In particolare all'interno della Villa (Bene n°1), l'autorimessa, identificata in catasto al F. 38 del Comune di Roma, P.lla 388, Sub 2 ubicata al piano interrato e confina con: per due lati con la porzione dell'immobile identificata in catasto al F. 38 del Comune di Roma, P.lla 388, Sub 1, e per due lati con il distacco verso la corte pertinenziale (corte graffiata all'immobile come P.lla 388). Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto di mappa catastale allegato (All. 5).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	339,95 mq	380,00 mq	1	380,00 mq	0,00 m	Terra
Villa	69,45 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	0,00 m	Primo
Cantina	235,70 mq	270,00 mq	0,25	67,50 mq	0,00 m	interrato
Giardino	1895,00 mq	1895,00 mq	0,1	189,50 mq	0,00 m	
Giardino	1705,00 mq	1705,00 mq	0,02	34,10 mq	0,00 m	
Balcone	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	piano primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>764,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>764,85 mq</b>		

Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima (nel conteggio delle superfici nette la scala e' stata considerata una sola volta), in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Quanto sopra soprattutto per il giardino esterno, per il quale e' stato possibile riscontrare alcune misure con fettuccia metrica non disponendo di un rilievo topografico; e' pertanto opportuno prendere visione direttamente dell'immobile staggito per valutarne direttamente la consistenza, la vendita' sara' realizzata a corpo e non a misura.

La misura del terreno e' stata desunta dall'atto di provenienza a rogito del Notaio Misurale Maurizio, "atto integrativo di atto di fusione" rep. 106840 del 26 maggio 1994 (All. 4) trascritto a Roma 1 R.P. 19509-1994, in cui viene indicato per l'immobile in narrativa un terreno di 3.979,00 mq tra coperto e scoperto; quindi alla superficie del terreno pari a 3.979,00 mq e' stato detratto l'ingombro a terra dell'immobile, pari a circa 379,00 mq, risulterebbe pertanto una superficie di circa 3.600,00 mq. La superficie ragguagliata del giardino e' stata calcolata al 10% fino a 5 volte la superficie coperta dell'immobile, quella eccedente al 2%.

L'altezza dell'immobile e' variabile; al piano terra e' di circa 2,90, nell'ingresso la zona centrale ha un'altezza di circa 3,20 (3,00 in corrispondenza del portoncino d'ingresso, nel salone centrale e' di circa 3,40 m (zona a ridosso dell'ingresso) e di circa 2,90 lungo il perimetro esterno. Al piano primo e' presente un copertura con



tetto a padiglione, l'altezza interna nel punto piu' alto e' pari a circa 3,20 m mentre lungo il perimetro del tetto a padiglione l'altezza interna e' pari a circa 2,50 m. Al piano seminterrato si ha un'altezza di circa 2,70 m, i due locali d'angolo (opposti all'ingresso dell'autorimessa) hanno un'altezza interna di circa 2,50 m. Le misure delle altezze interne, considerato che le stesse variano da ambiente ad ambiente, potranno essere meglio valutate dal futuro acquirente direttamente sul posto prima della vendita all'asta dell'immobile.

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	238,00 mq	250,00 mq	0,25	62,50 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,50 mq</b>		

Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. La superficie ragguagliata dell'autorimessa e' stata calcolata utilizzando il coeff. 0,25.

L' Altezza interna e' pari a circa 2,75 m, presenti due zone con altezza pari a circa 2,55 m.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1993 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 388, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 21 Rendita € 6.941,18 Piano T-1-S1
Dal 25/06/2009 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 388, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 21 Superficie catastale 711 mq Rendita € 6.941,18 Piano T-1-S1

La rendita dell'immobile espressa in lire e' stata 13.440.000, al momento della costituzione (12/11/1998). Dal 12 novembre 1998 l'indirizzo dell'immobile e' stato indicato in "Largo dell'Olgiata n.15 piano: T-1-S1 Lotto 94" al posto del precedente " Cassia (Loc. Olgiata) n. 1951 piano: T-1-S1 Lotto 94.



L'immobile risulta costituito in catasto in data 12 novembre 1998.

Il tutto come da visura storica per immobile allegata (All.8 - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 388 sub 1).

La visura storica, per un refuso, nella situazione degli intestati dal 12/11/1998 riporta come proprietario la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Roma". La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' stato il precedente proprietario dell'immobile; con atto del 20/12/1993 del notaio Misurale (All. 6) e successivo atto integrativo del 26/5/1994 (All. 4) l'immobile viene trasferito alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali".

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 5 - Estratto mappa F. 38 P.la 388).

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1998 al 25/06/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 388, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 210 Rendita € 726,65 Piano S1
Dal 25/06/2009 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 388, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 210 Superficie catastale 253 mq Rendita € 726,65 Piano S1

La rendita dell'immobile espressa in lire e' stata 1.407.000, al momento della costituzione (12/11/1998).

Dal 12 novembre 1998 l'indirizzo dell'immobile e' stato indicato in "Largo dell'Olgiate n.15 piano: T-1-S1 Lotto 94" al posto del precedente " Cassia (Loc. Olgiate) n. 1951 piano: T-1-S1 Lotto 94.

L'immobile risulta costituito in catasto in data 12 novembre 1998.

Il tutto come da visura storica per immobile allegata (All. 20 - Visura storica per immobile F. 38 P.la 388 sub 2).

La visura storica, per un refuso, nella situazione degli intestati dal 12/11/1998 riporta come proprietario la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' stato il precedente proprietario dell'immobile; con atto del 20/12/1993 del notaio Misurale (All. 6) e successivo atto integrativo del 26/5/1994 (All. 4) l'immobile viene trasferito alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nella visura storica erroneamente viene indicata come situazione degli intestati dal 20/12/94 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come sopra riportato detta' societa' subentra nella proprieta' dell'immobile dal 20/12/1993. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali".

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 5 - Estratto mappa F. 38 P.la 388).

## DATI CATASTALI

## BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	388	1	6	A7	9	21	711 mq	6941,18 €	T-1-S1	

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale (All. 9 - Planimetria catastale F. 38 P.IIa 388 sub 1 ), come si evince dal confronto di detta planimetria con lo schema della stato attuale dei luoghi (All. 1); si tratta prevalentemente di una diversa distribuzione degli spazi interni. Per maggiori dettagli sullo stato attuale dei luoghi si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	388	2	6	C6	11	210	253 mq	726,65 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale (All. 19); in particolare una parte del locale cantina alla destra dell'ingresso, e' stato annesso all'autorimessa, come si evince dal confronto tra lo schema dello stato dei luoghi (All. 1) e la planimetria catastale (All. 19). Come meglio riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia", al quale si rimanda l'immobile presenta anche delle irregolarita' edilizie.

### **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**



L'immobile, come già riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiata".

Negli atti di trasferimento degli immobili dovrà essere inserito "il vincolo di partecipazione al Consorzio" come da art. 2 dello statuto (All.10 - Statuto consorzio Olgiata); inoltre i consorziati sono tenuti ad inserire nei contratti di locazione o vendita degli immobili siti all'interno del comprensorio la seguente clausola: "l'acquirente e/o conduttore e' tenuto al rispetto ed all'adempimento delle norme contenute nel Regolamento Disciplinare Interno vigente [n.d.r. - testo approvato nel CdA del 8 marzo 2019, rimesso in allegato (All. 11 Regolamento Disciplinare Interno Consorzio Olgiata)], che dichiara di conoscere, e sarà responsabile di ogni violazione, sua, dei suoi conviventi nonché del personale di servizio anche occasionale....".

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°1 - Lotto N°1, nel corrispondente paragrafo.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione. Il tutto come in parte desumibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 2).

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione. Il tutto come in parte desumibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 2).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

L'immobile ha una struttura portante in c.a. e tamponature esterne in laterizio, con rivestimento a cortina. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppi vetri presentano inferriate esterne a maglia "romboidale", le portefinestre sono dotate di persiane in ferro. I tre locali al piano terra con affaccio sulla piscina e i due disimpegni sempre al piano terra con affacci sui lati corti della costruzione hanno infissi di tipo scorrevole con vetro blindato; la copertura del tetto e' a falda inclinata con coppi in laterizio di finitura, come da foto allegate (All. 2). La pavimentazione al piano terra e' in cotto con elementi lapidei, i bagni (al piano terra, al piano primo e al piano seminterrato) presentano un pavimento e un rivestimento delle pareti in ceramica; la cucina al piano terra presenta un rivestimento delle pareti in ceramica; al piano soffitta e' presente un pavimento tipo "parquet laminato". Il tutto come in parte riscontrabile nelle foto allegate (All. 2).

La caldaia si trova in vano proprio al piano interrato, non e' disponibile il libretto della caldaia con i relativi rapporti di controllo periodico. L'originario locale c.t. al piano interrato, con accesso dall'autorimessa e' stato diviso in due ambienti con accesso autonomo destinati rispettivamente a c.t. e locale macchine piscina.

Per gli impianti non e' stato possibile verificarne l'efficienza, per gli stessi non sono altresì disponibili le certificazioni di legge.



## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---

L'immobile, ubicato al piano interrato, ha una struttura portante in c.a. e tamponature perimetrali in laterizio, sul lato verso la piscina e' presente anche una controparete interna in cartongesso. La porta scorrevole in ferro d'ingresso e' automatizzata. Sulla sinistra, al centro del locale, e' presente una fila di tre pilastri; il pavimento e' in battuto di cemento colorato; in corrispondenza della fila dei pilastri e' presente una griglia di raccolta dell'acqua.

Per gli impianti non e' stato possibile verificarne l'efficienza, per gli stessi non sono altresì disponibili le certificazioni di legge.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Gli immobili staggiti risultavano inizialmente nella disponibilità della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nuova denominazione dal 23/09/2020 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in forza di contratto di locazione, opponibile alla procedura, registrato il 24/05/2018 al n. 6592 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 Aurelio; contratto della durata di 4 + 4 anni, con scadenza del primo quadriennio al 23 aprile 2022. In base a detto contratto di locazione la società conduttrice aveva stipulato dei contratti di sub-locazione. Con PEC del 27/07/2021 il Custode della procedura esecutiva esercitava la volontà di diniego di rinnovazione del contratto di locazione a far data dal 23/04/2022 motivato dalla necessità di vendere l'immobile staggito; a seguito di tale comunicazione del 27/7/2021, la società conduttrice con Pec del 27/09/2021 confermava il rilascio degli immobili entro la fine di Aprile 2022. Con Pec del 05/04/2022, la società conduttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicava la riconsegna formale degli immobili staggiti alla data del 30/04/2022. In data 06/06/2022 la debitrice esecutata ha consegnato gli immobili -"Isola 94 F" alla procedura libero e vuoto da persone e cose. La procedura ha effettuato la sostituzione delle serrature.

Per quanto sopra l'immobile e' stato stimato come libero.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°1 - Lotto N°1, nel corrispondente paragrafo.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---





Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1993	**** Omissis ****	<b>Atto integrativo di atto di Fusione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Maurizio Misurale	26/05/1994	106840	26930
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/05/1994	35495	19509
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone , redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019.

Si allega l'atto integrativo di atto di fusione R.P. 19509 del 1994 a rogito del Notaio Maurizio Misurale (All. 4); in detto documento viene precisato che l'atto di fusione originario del 20 dicembre 1993 rep. 103320 (All. 6 - Atto di fusione Notaio Misurale del 20 dicembre 1993), a rogito dello stesso Notaio Misurale, "..... e' stato registrato a Roma atti pubblici il 21 dicembre 1993, depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma e di Viterbo, nei rispettivi fascicoli, in data 22 dicembre 1993, e pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 30 dicembre 1993 n. 305 ...". Sempre nell'atto integrativo in narrativa viene specificato " .... che ora, ai fini della individuazione e della specificazione del patrimonio immobiliare delle societa' incorporate e quindi al solo fine della trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari competenti e della voltura catastale, si e' reso necessario addivenire al presente atto integrativo ..".

Nella relazione notarile in atti, come gia' segnalato dal custode della procedura esecutiva, viene riportato erroneamente il nome della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.." dante causa per atto di fusione del 20/12/1993 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma e atto integrativo R.P. 19509 del 1994, al posto del corretto nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..".

Si allega la nota di trascrizione, R.P. 41735 anno 1986 (All. 7 - Nota trascrizione R.P. 41735 anno 1986) , dell'atto con cui la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Roma acquista dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno identificato nel catasto terreni al Foglio 38 del Comune di Roma - P.la 388, sul quale sono stati edificati gli immobili staggiti relativi al lotto 94 F.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1993	**** Omissis ****	<b>Atto integrativo di atto di Fusione</b>			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Misurale	26/05/1994	106840	26930
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/05/1994	35495	19509
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019.

Si allega l'atto integrativo di atto di fusione R.P. 19509 del 1994 a rogito del Notaio Maurizio Misurale (All. 4); in detto documento viene precisato che l'atto di fusione originario del 20 dicembre 1993 rep. 103320 (All. 6 - Atto di fusione Notaio Misurale del 20 dicembre 1993), a rogito dello stesso Notaio Misurale, "..... e' stato registrato a Roma atti pubblici il 21 dicembre 1993, depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma e di Viterbo, nei rispettivi fascicoli, in data 22 dicembre 1993, e pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 30 dicembre 1993 n. 305 ...". Sempre nell'atto integrativo in narrativa viene specificato " .... che ora, ai fini della individuazione e della specificazione del patrimonio immobiliare delle societa' incorporate e quindi al solo fine della trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari competenti e della voltura catastale, si e' reso necessario addivenire al presente atto integrativo ..".

Nella relazione notarile in atti, come gia' segnalato dal custode della procedura esecutiva, viene riportato erroneamente il nome della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.." dante causa per atto di fusione del 20/12/1993 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma e atto integrativo R.P. 19509 del 1994, al posto del corretto nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*..".

Si allega la nota di trascrizione, R.P. 41735 anno 1986 (All. 7 - Nota trascrizione R.P. 41735 anno 1986), dell'atto con cui la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Roma acquista dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno identificato nel catasto terreni al Foglio 38 del Comune di Roma - P.la 388, sul quale sono stati edificati gli immobili staggiti relativi al lotto 94 F.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 11/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 28/03/2007  
Reg. gen. 63301 - Reg. part. 14333  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00  
Note: L'ipoteca sopra riportata costituisce il titolo esecutivo del pignoramento in narrativa. Il Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., sopra indicato come soggetto terzo, in realta' e' il creditore originario. Detta ipoteca e' stata oggetto di annotamento del 28/2/14 R.P. 5901 derivante da rinegoziazione del mutuo. A seguito di una serie di atti di fusioni e cessioni il credito originario viene ceduto alla Leviticus SPV srl (creditore procedente). Nella relazione del 16 giugno 2020, il custode della procedura esecutiva, segnala che non "... risulta provato che tra i crediti in sofferenza oggetto della cessione di crediti pro soluto e in blocco ex art. 4 e 7.1 L. 30/4/1999 n. 130 vi sia anche quello azionato con la presente procedura esecutiva ....".

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 06/11/2001  
Reg. gen. 95495 - Reg. part. 616093  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento RG. 1306/01 di cui alla nota di trascrizione sopra riportata risulta estinto in data 28/9/2004, come meglio precisato dal custode della procedura esecutiva nella relazione in atti del 16/6/2020. Il notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, riporta detto pignoramento nella relazione in atti senza specificare che lo stesso grava soltanto sul Bene N.1 (F. 38 P.la 388 subalterni 1 e 2).
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 15/04/2019  
Reg. gen. 44304 - Reg. part. 30734  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Come gia' segnalato dal custode della procedura esecutiva, nel duplo della nota di trascrizione del pignoramento R.P. 30734 del 2019, la certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. e' negativa. Quanto sopra anche se sull'immobile grava il precedente pignoramento a favore della Banca di Roma R.P. 61693 del 2001; tale disallineamento tra la certificazione della conservatoria e la relazione notarile e' riconducibile alla errata indicazione del numero di codice fiscale riportato nel pignoramento trascritto alla formalita' R.P. 30734 del 2019.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019.

Come gia' riferito, nella relazione notarile, in atti, viene erroneamente indicato con il numero \*\*\*\*\* il



codice fiscale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto numero \*\*\*\*\*, il numero \*\*\*\*\* in realta' corrisponde alla partita iva della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La circostanza potrebbe aver ingenerato ricerche incomplete presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, come gia' segnalato dal custode della procedura Avv. Barbara Stanchi, nella relazione iniziale del 16/6/2020 in atti.

L'aggiornamento (parziale e nei limiti indicati a seguire) dei dati al 11/5/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 e' stato effettuato con ispezione condotta sulla societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con ricerca ampliata a soggetti simili selezionando nell'elenco degli "Omonimi" le societa' con c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la restrizione "Comune di Roma - Catasto Fabbricati - Foglio 38", rimessa in allegato (All. 12 - Visura conservatoria del 12 maggio 2023).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 28/03/2007  
Reg. gen. 63301 - Reg. part. 14333  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00  
Note: L'ipoteca sopra riportata costituisce il titolo esecutivo del pignoramento in narrativa. Il Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., sopra indicato come soggetto terzo, in realta' e' il creditore originario. Detta ipoteca e' stata oggetto di annotamento del 28/2/14 R.P. 5901 derivante da rinegoziazione del mutuo (All. xx). A seguito di una serie di atti di fusioni e cessioni il credito originario viene ceduto alla Leviticus SPV srl (creditore precedente). Nella relazione del 16 giugno 2020, il custode della procedura esecutiva, segnala che non "... risulta provato che tra i crediti in sofferenza oggetto della cessione di crediti pro soluto e in blocco ex art. 4 e 7.1 L. 30/4/1999 n. 130 vi sia anche quello azionato con la presente procedura esecutiva ....".

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 06/11/2001  
Reg. gen. 95495 - Reg. part. 616093  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento RG. 1306/01 di cui alla nota di trascrizione sopra riportata risulta estinto in data 28/9/2004, come meglio precisato dal custode della procedura esecutiva nella relazione in atti del



16/6/2020. Il notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, riporta detto pignoramento nella relazione in atti senza specificare che lo stesso grava soltanto sul Bene N.1 (F. 38 P.la 388 subalterni 1 e 2).

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 15/04/2019

Reg. gen. 44304 - Reg. part. 30734

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Come già segnalato dal custode della procedura esecutiva, nel duplo della nota di trascrizione del pignoramento R.P. 30734 del 2019, la certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. è negativa. Quanto sopra anche se sull'immobile grava il precedente pignoramento a favore della Banca di Roma R.P. 61693 del 2001; tale disallineamento tra la certificazione della conservatoria e la relazione notarile è riconducibile alla errata indicazione del numero di codice fiscale riportato nel pignoramento trascritto alla formalità R.P. 30734 del 2019.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019.

Come già riferito, nella relazione notarile, in atti, viene erroneamente indicato con il numero \*\*\*\*\* il codice fiscale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto numero \*\*\*\*\*; il numero \*\*\*\*\* in realtà corrisponde alla partita iva della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La circostanza potrebbe aver ingenerato ricerche incomplete presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, come già segnalato dal custode della procedura Avv. Barbara Stanchi, nella relazione iniziale del 16/6/2020 in atti.

L'aggiornamento (parziale e nei limiti indicati a seguire) dei dati al 11/5/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 è stato effettuato con ispezione condotta sulla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con ricerca ampliata a soggetti simili selezionando nell'elenco degli "Omonimi" le società con c.f. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con la restrizione "Comune di Roma - Catasto Fabbricati - Foglio 38", rimessa in allegato (All. 12 - Visura conservatoria del 12 maggio 2023).

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

A seguito di visura del PRG vigente l'immobile ricade per il "Sistema insediativo" nella zona "Città Consolidata - T3 - tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera" (Art. 44,45 e 48 N.T.A.).

Da quanto emerso dalle carte tematiche "Carta della rete ecologica" non risultano prescrizioni.

Per quanto riguarda la "Carta della qualità" risulta quanto segue:

Denominazione: "Centro residenziale Olgiata";

Famiglia: "Morfologie degli impianti urbani";

Classe: "Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate";

Tipologia: "Quartieri e insediamenti residenziali".

famiglia "Morfologia degli impianti urbani moderni", nella classe "Comprensori a carattere estensivo, di case



unifamiliari isolate o aggregate" e nella tipologia "Quartieri e insediamenti residenziali - Centro residenziale Olgiata - art. 16 N.T.A. - Prg allegato G2".

Convenzione "Olgiata Romana" stipulata a Roma il 9/12/1968, Notaio Vincenzo Papi Rep. 46743 Atto n. 23557:

- Isola 28 Ville tipo C (P.lla 430) - Sup. 21.200 mq - Volume 10.600 mc - 0,5 mc/mq.

- Isola 94 Ville tipo A (P.lla 388) - Sup. 25.800 mq - Volume 10.320 mc - 0,4 mc/mq.

Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

Si allega la Relazione e n.t.a. del progetto di sistemazione urbanistica il localita' dell'Olgiata, trasmesso dal Consorzio dell'Olgiata al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. (All. 13).

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Bene N°1 - Lotto N°1, nel corrispondente paragrafo.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

Per il villino dell' Isola 94 lotto F risulta presentato il progetto prot. 171867/1987 (All. 14 a e b - Stralcio progetto prot 171867 del 1987), a seguito del quale veniva rilasciata la concessione n.837/c del 28 giugno 1989 (All. 15 - Concessione 837c del 1989). L'approvazione del progetto edilizio originario veniva subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo in base al quale il proprietario e i suoi danti causa si dovevano impegnare a vincolare l'area di 3979 mq al servizio della costruzione, a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di 273 mq a parcheggio privato al servizio dell'edificio, nonche' a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco dal fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra di almeno 60 cm e di mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano interrato al servizio dell'edificio. Con atto del 20 marzo 1989 Rep. 61351 del Dr. Claudio Togna Coadiutore temporaneo del Notaio Maurizio Misurale, veniva sottoscritto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, societa' proprietaria del villino oggetto di richiesta di concessione edilizia, l'atto d'obbligo richiesto dal Comune di Roma..

Successivamente, il 28 luglio 1990, veniva presentata la variante prot. 56044 (All. 30 a e b - Stralcio variante prot 56044 anno 1990), al progetto approvato (All.14) per il quale era stata rilasciata la concessione n. 837/c del 1989 (All.15). Nel rapporto interno, dell'ufficio tecnico del Comune di Roma, relativo alla variante 56044/1990 veniva riportato: "...la variante, ferma rimanendo la sagoma dell'edificio, prevede un aumento di cubatura dovuta ad una maggior altezza del piano terra, (h interna m 3.44 m 3.80 compreso il solaio) il volume complessivo rimane contenuto in quello ammesso dalle norme della convenzione. Si nota inoltre l'ampliamento del piano interrato, modifiche interne e ai prospetti il tutto non in contrasto con le norme della convenzione. Al piano interrato e' previsto un wc e alcuni locali vengono indicati come magazzini, si ritiene che questi siano destinati a cantine e la parte di detto piano che si estende fuori della sagoma al piano terra (ampliamento) sia destinato a parcheggio .....".

Il progetto di variante prot. 56044 (All. 30 a e b), di massima corrispondente allo stato attuale dei luoghi, non risulta essere stato concesso. Per il villino non risulta rilasciata una licenza di agibilita'.

Rispetto al progetto approvato prot. 171867/1987 (All.14), verificato lo stato dei luoghi per quanto possibile



nel corso del sopralluogo, di massima risultano le seguenti difformità:

- modifiche ai prospetti (modifiche agli infissi)
- modifiche interne (diversa distribuzione degli spazi interni)
- altezza interna p.t., sulla proiezione del piano primo, maggiore di circa 55 cm
- differente posizione della scala
- maggior cubatura di circa 40 mc (il volume rimane ricompreso nelle norme di convenzione all'epoca della costruzione)
- realizzazione di un balcone al piano primo (rientrante nella sagoma dell'edificio)
- maggior superficie del piano interrato
- diversa posizione rampa di accesso al piano interrato.

Quanto sopra è quanto emerso, di massima, a seguito delle ordinarie operazioni di riscontro dello stato dei luoghi che è stato possibile effettuare nel corso dei due sopralluoghi e nei limiti delle stesse.

Per la stima dell'immobile è stato ipotizzato uno stato dei luoghi conforme al progetto di variante prot. 56044/1990 (variante priva di concessione edilizia), con sanatoria delle difformità rispetto al progetto approvato prot. 171867/1987 (All.14) e ripristino delle difformità dello stato attuale allo stato dei luoghi previsto nel citato progetto di variante. Con difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni, difformità relative ai prospetti (finestre, porte finestre, ecc.) e aumento di cubatura della parte residenziale della costruzione e aumento della superficie del piano interrato come superficie non residenziale, con destinazione d'uso come cantina e parcheggio. I locali al piano interrato possono avere come destinazione d'uso "Cantina" e "Garage"; i locali non compatibili con la destinazione d'uso "Cantina", come previsto nel progetto di variante, andranno adeguati a tale destinazione d'uso. Il locale "Garage", dovrà essere ripristinato come previsto nel progetto di variante prot. 56044/90 e dovrà essere reso conforme alla normativa antincendio.

La variazione di cubatura, prevista nel progetto di variante prot. 56044/1990, risulterebbe contenuta nella cubatura massima edificabile (1591,60 mc), essendo una variante essenziale rispetto al progetto approvato prot. 171867/1987 (All.14) richiede la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria.

L'immobile rientra nelle previsioni della "Carta della qualità", come riportato nel paragrafo "Normativa Urbanistica"; per quanto sopra ogni intervento edilizio, compresi ripristini e sanatorie, è soggetto al preventivo parere della "Sovrintendenza Capitolina".

Non sono nella disponibilità del sottoscritto esperto gli elaborati strutturali della villa; le modifiche rispetto al progetto originario presumibilmente hanno comportato delle modifiche strutturali rispetto al progetto originario (diversa altezza della parte centrale del piano terra, ampliamento piano interrato, salvo altro al momento non registrabile in carenza della documentazione strutturale dell'immobile), le possibili variazioni strutturali richiedono una autorizzazione postuma presso gli uffici del "Genio Civile" e costituiscono illecito penale con le relative conseguenze della legge per i materiali esecutori delle stesse. Tale circostanza richiede ulteriori accertamenti che al momento non è stato possibile effettuare.

La sanatoria complessiva di quanto realizzato in difformità dal progetto approvato richiede un accurato e specifico rilievo atto a verificare l'esatta consistenza di quanto realizzato. L'acquirente dovrà pertanto affidare un incarico ad un proprio tecnico di fiducia per la determinazione effettiva delle incongruenze riscontrate rispetto al progetto per procedere alla sanatoria o in subordine al ripristino dello stato dei luoghi autorizzato. Al momento, in base ai dati nella disponibilità del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc ed ai riscontri che è stato possibile effettuare, si tiene conto di questa situazione edilizia dell'immobile, per quanto possibile, svalutando il valore dello stesso di circa il 10%.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**





Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°1 - Lotto N°1, nel corrispondente paragrafo.

In particolare per quanto riguarda l'autorimessa, rispetto al progetto approvato prot. 171867/1987 (All.14), verificato lo stato dei luoghi per quanto possibile nel corso del sopralluogo, di massima risultano le seguenti difformità:

- modifiche interne
- maggior superficie del piano interrato
- diversa posizione rampa di accesso al piano interrato
- probabili variazioni strutturali
- adeguamento alla normativa antincendio

Al momento, in base ai dati nella disponibilità del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, si tiene conto di questa situazione edilizia dell'immobile, per quanto possibile, svalutando il valore dello stesso di circa il 10%, in riferimento all'autorizzazione postuma delle probabili variazioni strutturali, all'adeguamento alla normativa antincendio del garage e alle modifiche interne. I Beni N°1 e N°2 costituiscono un unico compendio pertanto le modifiche relative alla maggior superficie del piano seminterrato sono ricomprese nella svalutazione operata per il Bene N°1.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, come già riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiata".

Come comunicato dal Consorzio dell'Olgiata, l'immobile detiene 1.655,60/1.000.000 carati, gli oneri consortili del 2020 ammontano ad euro 6.140,00; la morosità è pari a 2.826,00 euro per il 2020, 1.529,00 euro per il 2021 e 323,76 euro per quota irrigua 2020, il tutto alla data 2 febbraio 2021.

Inoltre, come riferito dal Consorzio dell'Olgiata, lo stesso è dotato di un impianto di depurazione al quale sono allacciati tutti gli immobili presenti nel comprensorio; ogni immobile è dotato di un impianto irriguo per l'innaffiamento dei giardini, i cui costi per singola utenza vengono calcolati a consumo mediante lettura eseguita su contatore due volte l'anno da operatori del consorzio (al mese di febbraio 2021 il costo dell'acqua era pari a 0,293667 €/mc); inoltre è fatto divieto ai consorziati di aprire pozzi di captazione privati. Nel corso dei due sopralluoghi non è stato possibile, da parte del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, accertare la presenza di un eventuale pozzo di captazione privato; in caso affermativo, stante il divieto sopra riportato, lo stesso dovrà essere chiuso a spese del nuovo acquirente.





Il Consorzio risulta costituito nella presente procedura esecutiva con due interventi per la richiesta, salvo ulteriori integrazioni, delle somme dovute per la III e IV rata ordinario 2020 dell'importo di 2.826,00 euro e 323,76 euro per il rateo acqua irrigua e 7.223,00 euro per quote ordinario 2021, per un totale di euro 10.372,76 oltre spese legali e interessi .

Nel 1968 viene stipulata la Convenzione Urbanistica relativa all'Olgiate che, scaduta nel 2008, e' stata prorogata dall'Amministrazione di Roma Capitale fino al 15 dicembre 2020. Per quanto sopra il Comune di Roma avrebbe la facolta' di chiedere il trasferimento in proprio favore delle infrastrutture del comprensorio (strade, depuratore, acquedotto irriguo e impianto fognario). Detto trasferimento e' ancora oggetto di trattativa tra il Consorzio e il Comune di Roma, ritenendo il Consorzio dell'Olgiate "...che sia necessario affermare che il Consorzio stesso sia un comprensorio chiuso ed autogestito, perseguendo soluzioni per pervenire al mantenimento dello statu quo...". L'Assemblea Capitolina sembra intenzionata a redigere una "...nuova Convenzione da stipulare, in ossequio al principio di economicita' dell'azione pubblica, evitando al Comune di accollarsi l'onere gravoso della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area corrispondente al Consorzio dell'Olgiate e consentendo pertanto ai 10.000 cittadini ivi residenti di continuare a fruire degli indubbi vantaggi di un complesso ben mantenuto e con garanzia di maggiore sicurezza .....", il tutto desunto dall'O.d.g. n. 29 del 24 gennaio 2022 dell'Assemblea Capitolina rimesso in allegato (All. 16 - Odg 29 anno 2022 Comune di Roma). Si allega la convenzione di lottizzazione dell'Olgiate da rogito del Dott. Vincenzo Papi coadiutore del Notaio Giorgio Albertazzi del 9 dicembre 1968 rep. 46743 (All. 17 - Convenzione di lottizzazione anno 1968).

I consorziati sono tenuti ad inserire nei contratti di locazione o vendita degli immobili siti all'intero del comprensorio la seguente clausola: " l'acquirente e/o conduttore e' tenuto al rispetto ed all'adempimento delle norme contenute nel Regolamento Disciplinare Interno vigente [testo approvato nel CdA del 8 marzo 2019, rimesso in allegato -( All. 18 - Regolamento Disciplinare Interno) ], che dichiara di conoscere, e sara' responsabile di ogni violazione, sua, dei suoi conviventi nonche' del personale di servizio anche occasionale"; negli atti di trasferimento degli immobili dovra' essere inserito "il vincolo di partecipazione al Consorzio" come da art. 2 dello statuto (All.10).

Nella relazione del CdA per l'Assemblea Generale del Consorzio Olgiate 27/26 settembre 2020, viene riportato che per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti domestici, Ama Spa sta elaborando una nuova proposta per il sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani, in quanto la precedente proposta per il trasferimento al Consorzio del servizio di raccolta dei rifiuti domestici, con uno sconto sulla quota variabile della tariffa TARI, non ha ricevuto il parere favorevole di Roma Capitale. Inoltre sempre nella relazione sopra citata, viene riportato che in base ad uno studio commissionato nel 2018 dal Consorzio, risulta necessario effettuare degli interventi di sostituzione della condotta in eternit dell'impianto irriguo; al momento per una serie di contenziosi giudiziari con l'avente causa del lottizzatore, detti lavori al momento non possono essere effettuati. Il Consorzio pertanto invita i consorziati a dotarsi di cisterne di accumulo e di non montare pompe a prese diretta sulla condotta principale, che sottraggono pressione agli altri impianti privati limitrofi.

I principali documenti del Consorzio Olgiate, allegati alla presente perizia, sono anche disponibili sul sito web "<https://www.consorziolgiata.it/>".

Si allegano i seguenti documenti forniti dal Consorzio dell'Olgiate (All. 13 Relazione e Norme tecniche "allegato F" , All.17 Convenzione di lottizzazione , All. 18 Regolamento disciplinare interno, All. 10 Statuto).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 94 F**



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, come già riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiata". Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli ed Oneri condominiali" del Lotto 1 Bene n.1

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 3 - VILLA UBIcata A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Nel fascicolo di causa e' presente la relazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone , redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019. Alla relazione notarile e' allegato l'estratto di mappa del F. 38 - Comune di Roma, P.lle 388 e 430.

Nell'atto di pignoramento viene riportato per l'identificazione del "debitore" il solo numero di partita iva, che risulta corretto.

Nella nota trascrizione del pignoramento R.P. 30734 del 2019, in atti, viene erroneamente riportato il codice fiscale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con il numero \*\*\*\*\* (corrispondente al numero della partita iva) al posto del corretto numero di codice fiscale \*\*\*\*\*.

Anche nella relazione notarile, in atti, viene erroneamente indicato con il numero \*\*\*\*\* il codice fiscale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto numero \*\*\*\*\*; il numero \*\*\*\*\* in realta' corrisponde alla partita iva della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La circostanza potrebbe aver ingenerato ricerche incomplete presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, come già segnalato dal custode della procedura Avv. Barbara Stanchi, nella relazione iniziale del 16/6/2020 in atti.

L'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 22/3/2007 notaio Alfio Grassi di Roma, rep. 143021 a favore del Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., atto esecutivo citato nel pignoramento, e' stata oggetto di annotazione nn. 23627/5921 del 28/02/2014, derivante da atto di rinegoziazione di mutuo. Il tutto come si evince dalla relazione del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, in atti.

Infine il custode della procedura, Avv. Barbara Stanchi, nella relazione iniziale del 16/6/2020 in atti, evidenzia quanto segue, relativamente ai passaggi che hanno determinato la variazione dal 'Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l.' alla societa' 'Leviticus SPV srl' (creditore precedente): "...agli atti non risultano depositati i suindicati titoli di cessione e fusione ne' risulta provato che tra i crediti in sofferenza oggetto della cessione dei crediti pro soluto e in blocco ex art. 4 e 7.1 L. 30/4/1999 n. 130 vi sia anche quello azionato con la presente procedura". Successivamente al 16/6/2020 il creditore precedente ha presentato una serie di documenti ad integrazione di quelli in atti, relativi ai documenti di cessione e fusione che hanno determinato la variazione dal 'Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l.' alla societa' 'Leviticus SPV srl' (creditore precedente),



rispettivamente in data 18/6/2020 e 18/9/2020.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°3 - Lotto N°2, nel corrispondente paragrafo.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---

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° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---

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)

**CONFINI**

---

**BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---



La villa staggita, in Largo dell'Olgiata 15, Lotto 28 A confina con: lotto villa p.lla 337 Foglio 38 del Comune di Roma, strada consortile, p.lla 2906 Foglio 38 del Comune di Roma, salvo altri.

Nell'atto di provenienza a rogito del Notaio Misurale Maurizio, "atto integrativo di atto di fusione" rep. 106840 del 26 maggio 1994 (All.4) trascritto a Roma 1 R.P. 19509-1994, per l'immobile in narrativa sono riportati i seguenti confini: "...strada di convenzione, proprieta' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, proprieta' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, salvo altri".

Si presume che per un refuso nell'atto di provenienza e' stato riportato come confine la proprieta' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto di proprieta' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Per i confini dell'autorimessa, interna alla Villa Bene n°3 in Largo dell'Olgiata 15, Lotto 28 A, si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Confini" del Bene n°3 - Lotto n°2.

L'autorimessa, identificata in catasto al F. 38 del Comune di Roma, P.lla 430, Sub 502 e' ubicata al piano interrato e confina con: per due lati con la porzione dell'immobile identificata in catasto al F. 38 del Comune di Roma, P.lla 430, Sub 501, e per due lati con il distacco verso la corte pertinenziale (corte graffata all'immobile come P.lla 430).

Per maggiori dettagli si rimanda all'estratto di mappa catastale allegato (All. 26).

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Villa	380,80 mq	440,00 mq	1	440,00 mq	0,00 m	piano terra
Villa	49,35 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	0,00 m	Piano primo
Cantina	279,85 mq	317,00 mq	0,25	79,25 mq	0,00 m	Interrato
Giardino	2205,00 mq	2250,00 mq	,1	225,00 mq	0,00 m	
Giardino	395,00 mq	395,00 mq	0,02	7,90 mq	0,00 m	
Villa	55,80 mq	63,70 mq	1	63,70 mq	0,00 m	Seminterrato
Terrazzo	9,45 mq	9,45 mq	0,25	2,36 mq	0,00 m	Primo piano
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>886,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>886,21 mq</b>		



Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima (nel conteggio delle superfici nette la scala e' stata considerata una sola volta), in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Quanto sopra soprattutto per il giardino esterno, per il quale e' stato possibile riscontrare alcune misure con fettuccia metrica non disponendo di un rilievo topografico; e' pertanto opportuno prendere visione direttamente dell'immobile staggito per valutarne direttamente la consistenza, la vendita' sara' realizzata a corpo e non a misura.

La misura del terreno e' stata desunta dall'atto di provenienza a rogito del Notaio Misurale Maurizio, "atto integrativo di atto di fusione " rep. 106840 del 26 maggio 1994 (All.4) trascritto a Roma 1 R.P. 19509-1994, n cui viene indicato per l'immobile in narrativa un terreno di 3.049,00 mq tra coperto e scoperto; quindi alla superficie del terreno pari a 3.049 mq e' stato detratto l'ingombro a terra dell'immobile risulta una superficie di circa 2.600,00 mq. La superficie ragguagliata del giardino e' stata calcolata al 10% fino a 5 volte la superficie coperta dell'immobile, quella eccedente al 2%.

L'altezza dell'immobile e' variabile; al piano terra e' di circa 2,70 m, nella zona notte e nella cucina, il salone e l'attiguo locale hanno un'altezza di circa 3,20. Al piano primo e' presente un copertura con tetto a padiglione, l'altezza interna minima e' di circa 2,60 m. Al piano seminterrato si ha un'altezza di circa 2,70 m, la parte residenziale del piano seminterrato (oggetto di condono edilizio) ha un'altezza di circa 2,55 m. Le misure delle altezze interne, considerato che le stesse variano da ambiente ad ambiente, potranno essere meglio valutate dal futuro acquirente direttamente sul posto prima della vendita all'asta dell'immobile.

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	188,00 mq	200,00 mq	0,25	50,00 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,00 mq</b>		

Le superfici sopra riportate rappresentano le aree di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. La superficie ragguagliata dell'autorimessa e' stata calcolata utilizzando il coeff. 0,25.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6



		Categoria A7 Cl.9, Cons. 24,5 Superficie catastale 650 mq Rendita € 8.098,04 Piano T-1-S1
Dal 09/11/2015 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 24,5 Superficie catastale 650 mq Rendita € 8.098,04 Piano T-1-S1

La rendita dell'immobile, identificato con il subalterno 501 (F. 38 P.lla 430) , espressa in lire e' stata 15.680.000, al momento della variazione del 12/11/1998.

Il 9 novembre 2023 per l'immobile identificato con il subalterno 501 (F. 38 P.lla 430) viene riportata la superficie catastale pari a 650 mq (totale escluse aree scoperte 645 mq).

In precedenza l'immobile e' stato identificato al F. 38 P.lla 430 Sub. 1 fino al 12/11/1998 (mutato in sub 501).

Nello stesso giorno, 12 novembre 1998, viene presentata l'istanza di variazione F.06386.1/1998 (Ripr. prot. 93588/96 e la domanda di costituzione F. 06385.1/1998.

Dal 12 novembre 1998 l'indirizzo dell'immobile e' stato indicato in "Largo dell'Olgiata n.15 piano: T-1-S1 Lotto 28" al posto del precedente " Cassia (Loc. Olgiata) n. 1951 piano: T-1-S1 Lotto 28.

L'immobile risulta costituito in catasto in data 12 novembre 1998.

Il tutto come da visure storiche per immobile allegate (All.24 - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 430 sub 501) e (All.25 - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 430 sub 1).

La visura storica (All.25), per un refuso, nella situazione degli intestati dal 12/11/1998 riporta come proprietario la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' stato il precedente proprietario dell'immobile; con atto del 20/12/1993 del notaio Misurale (All. 6) e successivo atto integrativo del 26/5/1994 (All. 4) l'immobile viene trasferito alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali".

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 26 - Estratto mappa F. 38 P.la 430).

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 430, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 150 mq Rendita € 519,04 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 07/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 38, Part. 430, Sub. 502, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 150 mq Superficie catastale 229 mq Rendita € 519,04 Piano S1

La rendita dell'immobile, identificato con il subalterno 502 (F. 38 P.lla 430) , espressa in lire e' stata 1.005.000, al momento della variazione del 12/11/1998.

Il 9 novembre 2023 per l'immobile identificato con il subalterno 502 (F. 38 P.lla 430) viene riportata la



superficie catastale pari a 229 mq.

In precedenza l'immobile e' stato identificato al F. 38 P.lla 430 Sub. 2 fino al 12/11/1998 (mutato in sub 502). Nello stesso giorno, 12 novembre 1998, viene presentata l'istanza di variazione F.06386.1/1998 (Ripr. prot. 93588/96 e la domanda di costituzione F. 06385.1/1998).

Dal 12 novembre 1998 l'indirizzo dell'immobile e' stato indicato in "Largo dell'Olgiata n.15 piano: S1 Lotto 28" al posto del precedente " Cassia (Loc. Olgiata) n. 1951 piano: S1 Lotto 28.

L'immobile risulta costituito in catasto in data 12 novembre 1998.

Il tutto come da visure storiche per immobile allegate (All.28 - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 430 sub 502) e (All.29 - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 430 sub 2).

La visura storica (All.29), per un refuso, nella situazione degli intestati dal 12/11/1998 riporta come proprietario la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e' stato il precedente proprietario dell'immobile; con atto del 20/12/1993 del notaio Misurale (All. 6) e successivo atto integrativo del 26/5/1994 (All. 4) l'immobile viene trasferito alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Provenienze ventennali".

Si allega l'estratto di mappa catastale (All. 26 - Estratto mappa F. 38 P.la 430).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	430	501	6	A7	9	24,5	650 mq	8098,04 €	T-1-S1	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale (All.23) come si evince dal confronto con lo schema dello stato dei luoghi allegato (All. 21); si tratta prevalentemente di una diversa distribuzione degli spazi interni. Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	38	430	502	6	C6	11	150 mq	229 mq	519,04 €	S1	
--	----	-----	-----	---	----	----	--------	--------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale (All.28) come si evince dal confronto con lo schema dello stato dei luoghi allegato (All. 21). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

L'immobile, come già riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiata".

Negli atti di trasferimento degli immobili dovrà essere inserito "il vincolo di partecipazione al Consorzio" come da art. 2 dello statuto (All.10); inoltre i consorziati sono tenuti ad inserire nei contratti di locazione o vendita degli immobili siti all'interno del comprensorio la seguente clausola: "l'acquirente e/o conduttore e' tenuto al rispetto ed all'adempimento delle norme contenute nel Regolamento Disciplinare Interno vigente [testo approvato nel CdA del 8 marzo 2019, rimesso in allegato - All. 11], che dichiara di conoscere, e sarà responsabile di ogni violazione, sua, dei suoi conviventi nonché del personale di servizio anche occasionale".

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°3 - Lotto N°2, nel corrispondente paragrafo.

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione. Il tutto come in parte desumibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 22).

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

L'immobile si trova in ordinarie condizioni di manutenzione. Il tutto come in parte desumibile dalla documentazione fotografica allegata (All. 22).

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

L'immobile ha una struttura portante in c.a. e tamponature esterne in laterizio, con rivestimento a cortina. Gli infissi esterni presentano inferriate esterne a maglia "romboidale", e doppi vetri, le porte finestre hanno persiane in ferro; i serramenti esterni del soggiorno e del locale pranzo hanno lastre vetro tipo "blindato" e sono privi di inferriate e persiane; la copertura del tetto e' a falda inclinata con coppi in laterizio di finitura,





come da foto allegate (All.22). La pavimentazione e' in parquet "prefinito" posato su preesistente pavimento. La caldaia si trova in vano proprio al piano seminterrato con accesso dall'esterno in prossimita' dell'ingresso all'autorimessa, non e' disponibile il libretto della caldaia con i relativi rapporti di controllo periodico. Per gli impianti non e' stato possibile verificarne l'efficienza, per gli stessi non sono altresì disponibili le certificazioni di legge. Il tutto come di massima documentato nelle foto allegate (All. 22) alle quali si rimanda per ulteriori dettagli.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---

L'immobile, ubicato al piano interrato, ha una struttura portante in c.a. e tamponature perimetrali in laterizio. La porta d'ingresso, di tipo scorrevole in ferro, e' automatizzata. L'autorimessa e' controsoffittata e presenta un pavimento in ceramica. Per maggiori dettagli si rimanda alla fotografie allegate (All. 22).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Gli immobili staggiti risultavano inizialmente nella disponibilità della Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (nuova denominazione dal 23/09/2020 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) in forza di contratto di locazione, opponibile alla procedura, registrato il 24/05/2018 al n. 6592 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 Aurelio; contratto della durata di 4 + 4 anni, con scadenza del primo quadriennio al 23 aprile 2022. In base a detto contratto di locazione la società conduttrice aveva stipulato dei contratti di sub-locazione. Con PEC del 27/07/2021 il Custode della procedura esecutiva esercitava la volontà di diniego di rinnovazione del contratto di locazione a far data dal 23/04/2022 motivato dalla necessità di vendere l'immobile staggito; a seguito di tale comunicazione del 27/7/2021, la società conduttrice con Pec del 27/09/2021 confermava il rilascio degli immobili entro la fine di Aprile 2022. Con Pec del 05/04/2022, la società conduttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicava la riconsegna formale degli immobili staggiti alla data del 30/04/2022. In data 08/08/2022 la debitrice esecutata ha consegnato gli immobili -"Isola 28 A" alla procedura libero e vuoto da persone e cose. La procedura ha effettuato la sostituzione delle serrature.

Per quanto sopra l'immobile e' stato stimato come libero

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°3 - Lotto N°2, nel corrispondente paragrafo.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---



**BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1993	**** Omissis ****	<b>Atto integrativo di atto di Fusione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Maurizio Misurale	26/05/1994	106840	26930
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	30/05/1994	35495	19509
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019.

Si allega l'atto integrativo di atto di fusione R.P. 19509 del 1994 a rogito del Notaio Maurizio Misurale (All. 4); in detto documento viene precisato che l'atto di fusione originario del 20 dicembre 1993 rep. 103320 (All. 6), a rogito dello stesso Notaio Misurale, "..... e' stato registrato a Roma atti pubblici il 21 dicembre 1993, depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma e di Viterbo, nei rispettivi fascicoli, in data 22 dicembre 1993, e pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 30 dicembre 1993 n. 305 ...". Sempre nell'atto integrativo in narrativa viene specificato " .... che ora, ai fini della individuazione e della specificazione del patrimonio immobiliare delle societa' incorporate e quindi al solo fine della trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari competenti e della voltura catastale, si e' reso necessario addivenire al presente atto integrativo ..".

Nella relazione notarile in atti, come gia' segnalato dal custode della procedura esecutiva, viene riportato erroneamente il nome della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dante causa per atto di fusione del 20/12/1993 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma e atto integrativo R.P. 19509 del 1994, al posto del corretto nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si allega la nota di trascrizione, R.P. 41735 anno 1986, dell'atto con cui la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Roma acquista dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno identificato nel catasto terreni al Foglio 38 del Comune di Roma - P.la 388, sul quale sono stati edificati gli immobili staggiati.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1993	**** Omissis ****	<b>Atto integrativo di atto di Fusione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



	Maurizio Misurale	26/05/1994	106840	26930
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	30/05/1994	35495	19509
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 cpc, in atti, del Notaio Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone, redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019.

Si allega l'atto integrativo di atto di fusione R.P. 19509 del 1994 a rogito del Notaio Maurizio Misurale (All. 4); in detto documento viene precisato che l'atto di fusione originario del 20 dicembre 1993 rep. 103320 (All. 6), a rogito dello stesso Notaio Misurale, "..... e' stato registrato a Roma atti pubblici il 21 dicembre 1993, depositato presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma e di Viterbo, nei rispettivi fascicoli, in data 22 dicembre 1993, e pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 30 dicembre 1993 n. 305 ...". Sempre nell'atto integrativo in narrativa viene specificato " .... che ora, ai fini della individuazione e della specificazione del patrimonio immobiliare delle societa' incorporate e quindi al solo fine della trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari competenti e della voltura catastale, si e' reso necessario addivenire al presente atto integrativo ..".

Nella relazione notarile in atti, come gia' segnalato dal custode della procedura esecutiva, viene riportato erroneamente il nome della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* dante causa per atto di fusione del 20/12/1993 a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma e atto integrativo R.P. 19509 del 1994, al posto del corretto nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si allega la nota di trascrizione, R.P. 41735 anno 1986, dell'atto con cui la "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" con sede in Roma acquista dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il terreno identificato nel catasto terreni al Foglio 38 del Comune di Roma - P.la 388, sul quale sono stati edificati gli immobili staggiati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/03/1999



Reg. gen. 21661 - Reg. part. 6832

Quota: 1/1

Importo: € 1.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.200.000,00

Spese: € 600.000,00

Note: Come già riferito dal Custode nella relazione in atti, nel titolo esecutivo della presente procedura (Contratto di mutuo ipotecario Notaio Alfio Grassi Rep. 143021 del 22 marzo 2007) viene riferito che con parte del ricavato del mutuo verrà estinto il debito residuo relativo all'ipoteca sopra riportata. Allo stato attuale non risulta annotata la cancellazione e quindi formalmente esistente sebbene perentoria.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 28/03/2007

Reg. gen. 63301 - Reg. part. 14333

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 3.000.000,00

Note: L'ipoteca sopra riportata costituisce il titolo esecutivo del pignoramento in narrativa. Il Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., sopra indicato come soggetto terzo, in realtà è il creditore originario. Detta ipoteca è stata oggetto di annotamento del 28/2/14 R.P. 5901 derivante da rinegoziazione del mutuo. A seguito di una serie di atti di fusioni e cessioni il credito originario viene ceduto alla Leviticus SPV srl (creditore precedente). Nella relazione del 16 giugno 2020, il custode della procedura esecutiva, segnala che non "... risulta provato che tra i crediti in sofferenza oggetto della cessione di crediti pro soluto e in blocco ex art. 4 e 7.1 L. 30/4/1999 n. 130 vi sia anche quello azionato con la presente procedura esecutiva ....".

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 15/04/2019

Reg. gen. 44304 - Reg. part. 30734

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Come già segnalato dal custode della procedura esecutiva, nel duplo della nota di trascrizione del pignoramento R.P. 30734 del 2019, la certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. è negativa. Quanto sopra anche se sull'immobile grava il precedente pignoramento a favore della Banca di Roma R.P. 61693 del 2001; tale disallineamento tra la certificazione della conservatoria e la relazione notarile è riconducibile alla errata indicazione del numero di codice fiscale riportato nel pignoramento trascritto alla formalità R.P. 30734 del 2019.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019.

Come già riferito, nella relazione notarile, in atti, viene erroneamente indicato con il numero \*\*\*\*\* il codice fiscale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto numero \*\*\*\*\*; il numero \*\*\*\*\* in realtà corrisponde alla partita iva della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La circostanza potrebbe aver ingenerato ricerche



incomplete presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, come già segnalato dal custode della procedura Avv. Barbara Stanchi, nella relazione iniziale del 16/6/2020 in atti.

L'aggiornamento (parziale e nei limiti indicati a seguire) dei dati al 12/5/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 è stato effettuato con ispezione condotta sulla società con numero fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (corrispondente a quello della "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la restrizione "Comune di Roma - Catasto Fabbricati - Foglio 38", rimessa in allegato (All. 12).

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/03/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 26/03/1999  
Reg. gen. 21661 - Reg. part. 6832  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.200.000,00  
Spese: € 600.000,00  
Note: Come già riferito dal Custode nella relazione in atti, nel titolo esecutivo della presente procedura (Contratto di mutuo ipotecario Notaio Alfio Grassi Rep. 143021 del 22 marzo 2007) viene riferito che con parte del ricavato del mutuo verrà estinto il debito residuo relativo all'ipoteca sopra riportata. Allo stato attuale non risulta annotata la cancellazione e quindi formalmente esistente sebbene perentoria.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 28/03/2007  
Reg. gen. 63301 - Reg. part. 14333  
Quota: 1/1  
Importo: € 6.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 3.000.000,00  
Note: L'ipoteca sopra riportata costituisce il titolo esecutivo del pignoramento in narrativa. Il Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., sopra indicato come soggetto terzo, in realtà è il creditore originario. Detta ipoteca è stata oggetto di annotamento del 28/2/14 R.P. 5901 derivante da rinegoziazione del mutuo. A seguito di una serie di atti di fusioni e cessioni il credito originario viene ceduto alla Leviticus SPV srl (creditore procedente). Nella relazione del 16 giugno 2020, il custode della procedura esecutiva, segnala che non "... risulta provato che tra i crediti in sofferenza oggetto della cessione di crediti pro soluto e in blocco ex art. 4 e 7.1 L. 30/4/1999 n. 130 vi sia anche quello azionato con la presente procedura esecutiva ....".

#### **Trascrizioni**



- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 15/04/2019

Reg. gen. 44304 - Reg. part. 30734

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Come già segnalato dal custode della procedura esecutiva, nel duplo della nota di trascrizione del pignoramento R.P. 30734 del 2019, la certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c. e' negativa. Quanto sopra anche se sull'immobile grava il precedente pignoramento a favore della Banca di Roma R.P. 61693 del 2001; tale disallineamento tra la certificazione della conservatoria e la relazione notarile e' riconducibile alla errata indicazione del numero di codice fiscale riportato nel pignoramento trascritto alla formalita' R.P. 30734 del 2019.

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione notarile a firma del Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatta in data 28 aprile 2019, in base alle risultanze dei Registri immobiliari a tutto il 15 aprile 2019.

Come già riferito, nella relazione notarile, in atti, viene erroneamente indicato con il numero \*\*\*\*\* il codice fiscale della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al posto del corretto numero \*\*\*\*\*; il numero \*\*\*\*\* in realta' corrisponde alla partita iva della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. La circostanza potrebbe aver ingenerato ricerche incomplete presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma, come già segnalato dal custode della procedura Avv. Barbara Stanchi, nella relazione iniziale del 16/6/2020 in atti.

L'aggiornamento (parziale e nei limiti indicati a seguire) dei dati al 12/5/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 e' stato effettuato con ispezione condotta sulla societa' con numero fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (corrispondente a quello della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con la restrizione "Comune di Roma - Catasto Fabbricati - Foglio 38", rimessa in allegato (All. 12).

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

A seguito di visura del PRG vigente l'immobile ricade per il "Sistema insediativo" nella zona "Citta' Consolidata - T3 -tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera"(Art. 44,45 e 48 N.T.A.).

Da quanto emerso dalle carte tematiche "Carta della rete ecologica" non risultano prescrizioni.

Per quanto riguarda la "Carta della qualita'" risulta quanto segue:

Denominazione: "Centro residenziale Olgiata";

Famiglia: "Morfologie degli impianti urbani";

Classe: "Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate";

Tipologia: "Quartieri e insediamenti residenziali".

famiglia "Morfologia degli impianti urbani moderni", nella classe "Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate" e nella tipologia "Quartieri e insediamenti residenziali - Centro residenziale Olgiata - art. 16 N.T.A. - Prg allegato G2".

Convenzione "Olgiata Romana" stipulata a Roma il 9/12/1968, Notaio Vincenzo Papi Rep. 46743 Atto n. 23557:

- Isola 28 Ville tipo C (P.Ila 430) - Sup. 21.200 mq - Volume 10.600 mc - 0,5 mc/mq.

- Isola 94 Ville tipo A (P.Ila 388) - Sup. 25.800 mq - Volume 10.320 mc - 0,4 mc/mq.



Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

Si allega la Relazione e n.t.a. del progetto di sistemazione urbanistica il localita' dell'Olgiate, trasmesso dal Consorzio dell'Olgiate al sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. (All.13).

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°3 - Lotto N°2, nel corrispondente paragrafo.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Per la villa Isola 28 lotto A risulta presentato il progetto prot. 54542/85 (All. 34 a e b – Stralcio progetto 54542 anno 1985 – con relativa concessione edilizia annullata) a cui è seguita la licenza edilizia 944/c del 1986. Successivamente veniva presentato il progetto di variante prot. 73932/1988 a seguito del quale veniva rilasciata la concessione edilizia di variante 514/c del 1990 (All. 31 – Licenza edilizia 514-c del 1990).

A seguito di richiesta della copia della concessione edilizia 944/c del 1986 l'Ufficio Sipre del Comune Roma, comunicava che la concessione richiesta risultava annullata e pertanto non era possibile ottenere una copia della stessa. Inoltre nelle note interne dell'ufficio, presenti nel fascicolo progettuale, veniva fatto riferimento a varianti in corso d'opera realizzate in assenza di permesso rientranti nelle previsioni dell'art. 15 della legge 47/85. A seguito tali note venivano effettuate dal sottoscritto ulteriori ricerche presso l'ufficio condono del Comune di Roma; per l'immobile risultava presentata un'istanza di condono edilizio prot. 0/82590 sottonumeri 1 e 2 entrambi con concessione in sanatoria rilasciata nel 2000 (All. 32 – Stralcio condono edilizio 0-82590 e concessioni). Le pratiche di condono edilizio fanno riferimento alla variazione della destinazione d'uso di una parte del piano seminterrato da cantina a residenziale e opere in tipologia 7 (barbecue e tettoia) . Per quanto concerne la concessione edilizia 944/c del 1986 non sono noti i motivi che hanno determinato il suo annullamento.

Per la concessione edilizia di variante 514/c del 1990 il Comune di Roma ha fornito al sottoscritto, su esplicita richiesta, la relativa copia rimessa in allegato (All. 31). Lo stato attuale dei luoghi, per quanto è stato possibile accertare nel corso dei due sopralluoghi, e in carenza di un rilievo dell'immobile staggito, è di massima conforme al progetto di variante prot. 73932/1988 (All. 33 a e b – Stralcio progetto di variante prot 73932 anno 1988) e alle due concessioni in sanatoria rilasciate nel 2000 (All. 32).

Per il villino non risulta rilasciata una licenza di agibilità'.

Rispetto al progetto di variante prot. 73932/1988 risultano apportate delle modifiche interne (diversa distribuzione degli spazi interni) al piano interrato e al piano primo in cui risulta ridotto il "guardaroba" in favore della camera da letto. Infine nella zona al piano seminterrato oggetto di condono edilizio (All.32), risulta variato l'angolo cottura con relativa attigua finestra su intercapedine. Il tutto come si evince dal confronto tra lo schema dello stato attuale dei luoghi (All. 21), il progetto di variante (All. 33) e gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio (All. 32). Le opere per sanare le irregolarità riscontrate, comprese le spese tecniche e quelle di accatastamento, sono stimate al momento i circa 15.000,00 euro.

Considerato che per il villino non risulta rilasciata la licenza di agibilità', considerato che non sono noti i motivi che hanno determinato l'annullamento della licenza edilizia 944/c del 1986, circostanza che potrebbe richiedere ulteriori accertamenti tecnici, nella stima dell'immobile è stata considerata una svalutazione





dell'immobile di circa il 3%.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Bene N°3 - Lotto N°2, nel corrispondente paragrafo.

In particolare per quanto riguarda l'autorimessa, rispetto al progetto di variante prot. 73932/1988 (All. 33 a e b, verificato lo stato dei luoghi per quanto possibile nel corso del sopralluogo, di massima risultano le seguenti difformità:

- modifiche interne (diversa distribuzione degli spazi interni), come si evince dal confronto tra lo schema dello stato attuale dei luoghi (All. 21), il progetto di variante (All. 33). La regolarizzazione delle opere interne rientra nell'importo stimato per il Bene N. 3.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 3 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, come già riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiata".

Come comunicato dal Consorzio dell'Olgiata, l'immobile detiene 1.327,42/1.000.000 carati, gli oneri consortili del 2020 ammontano ad euro 4.924,00; la morosità è pari a euro 2.266,00 per III e IV rata 2020; euro 1.226,00 per I rata 2021 (scaduta il 10/1), il tutto alla data 2 febbraio 2021.

Inoltre, sempre come riferito dal Consorzio dell'Olgiata, lo stesso è dotato di un impianto di depurazione al quale sono allacciati tutti gli immobili presenti nel comprensorio; ogni immobile è dotato di un impianto irriguo per l'innaffiamento dei giardini, i cui costi per singola utenza vengono calcolati a consumo mediante lettura eseguita su contatore due volte l'anno da operatori del consorzio (al mese di febbraio 2021 il costo dell'acqua era pari a 0,293667 €/mc); inoltre è fatto divieto ai consorziati di aprire pozzi di captazione privati. Nel corso dei due sopralluoghi non è stato possibile, da parte del sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, accertare la presenza di un eventuale pozzo di captazione privato; in caso affermativo, stante il divieto sopra riportato, lo stesso dovrà essere chiuso a spese del nuovo acquirente.

Il Consorzio risulta costituito nella presente procedura esecutiva con richiesta, salvo ulteriori integrazioni, delle somme dovute per la III e IV rata ordinario 2020 dell'importo di 2.266,60 euro oltre 3298,32 per la III e IV rata





ordinario 2021, oltre interessi e spese legali.

Nel 1968 viene stipulata la Convenzione Urbanistica relativa all'Olgiate che, scaduta nel 2008, e' stata prorogata dall'Amministrazione di Roma Capitale fino al 15 dicembre 2020. Per quanto sopra il Comune di Roma avrebbe la facolta' di chiedere il trasferimento in proprio favore delle infrastrutture del comprensorio (strade, depuratore, acquedotto irriguo e impianto fognario). Detto trasferimento e' ancora oggetto di trattativa tra il Consorzio e il Comune di Roma, ritenendo il Consorzio dell'Olgiate "...che sia necessario affermare che il Consorzio stesso sia un comprensorio chiuso ed autogestito, perseguendo soluzioni per pervenire al mantenimento dello statu quo...". L'Assemblea Capitolina sembra intenzionata a redigere una "...nuova Convenzione da stipulare, in ossequio al principio di economicita' dell'azione pubblica, evitando al Comune di accollarsi l'onere gravoso della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area corrispondente al Consorzio dell'Olgiate e consentendo pertanto ai 10.000 cittadini ivi residenti di continuare a fruire degli indubbi vantaggi di un complesso ben mantenuto e con garanzia di maggiore sicurezza .....", il tutto desunto dall'O.d.g. n. 29 del 24 gennaio 2022 dell'Assemblea Capitolina rimesso in allegato (All.16). Si allega la convenzione di lottizzazione dell'Olgiate da rogito del Dott. Vincenzo Papi coadiutore del Notaio Giorgio Albertazzi del 9 dicembre 1968 rep. 46743 (All. 17).

I consorziati sono tenuti ad inserire nei contratti di locazione o vendita degli immobili siti all'intero del comprensorio la seguente clausola: " l'acquirente e/o conduttore e' tenuto al rispetto ed all'adempimento delle norme contenute nel Regolamento Disciplinare Interno vigente [testo approvato nel CdA del 8 marzo 2019, rimesso in allegato - All. xx], che dichiara di conoscere, e sara' responsabile di ogni violazione, sua, dei suoi conviventi nonche' del personale di servizio anche occasionale"; negli atti di trasferimento degli immobili dovra' essere inserito "il vincolo di partecipazione al Consorzio" come da art. 2 dello statuto (All.10).

Nella relazione del CdA per l'Assemblea Generale del Consorzio Olgiate 27/26 settembre 2020, viene riportato che per quanto riguarda la raccolta dei rifiuti domestici, Ama Spa sta elaborando una nuova proposta per il sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani, in quanto la precedente proposta per il trasferimento al Consorzio del servizio di raccolta dei rifiuti domestici, con uno sconto sulla quota variabile della tariffa TARI, non ha ricevuto il parere favorevole di Roma Capitale. Inoltre sempre nella relazione sopra citata, viene riportato che in base ad uno studio commissionato nel 2018 dal Consorzio, risulta necessario effettuare degli interventi di sostituzione della condotta in eternit; al momento per una serie di contenziosi giudiziari con l'avente causa del lottizzatore, detti lavori al momento non possono essere effettuati. Il Consorzio pertanto invita i consorziati a dotarsi di cisterne di accumulo e di non montare pompe a prese diretta sulla condotta principale, che sottraggono pressione agli altri impianti privati limitrofi.

Per ulteriori dati e documenti si rimanda al sito web: <https://www.consorziolgiata.it/>.

Si allegano i seguenti documenti forniti dal Consorzio dell'Olgiate (All. 13 Relazione e Norme tecniche "allegato F" , All.17 Convenzione di lottizzazione , All. 18 Regolamento disciplinare interno, All. 10 Statuto).

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 - LOTTO 28 A**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, come gia' riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiate". Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto riportato nel paragrafo "Vincoli ed Oneri condominiali" del Lotto 2 Bene n.3

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15 - Lotto 94 F  
Villa nella zona "La Storta", all'interno del consorzio denominato "Olgiate", con accesso principale al consorzio da Largo dell'Olgiate 15 - Roma, lotto 94 F; l'immobile si sviluppa su tre livelli (S1, T, e 1) ed e' costituito dalle seguenti unita' ambientali: corte pertinenziale esterna (circa 3.600,00 mq); Piano Terra: ingresso (circa mq 33,70 - compresa la proiezione della scala ), corridoio a destra dell'ingresso (circa 12,35 mq), corridoio alla sinistra dell'ingresso (circa 12,30 mq), bagno e antibagno (circa 4,70,00 mq), salone centrale (circa 77,50 mq), soggiorno alla destra del salone (circa 36,80 mq), locale pranzo alla sinistra del salone (circa 34,65 mq), cucina (circa 36,50 mq), prima stanza sul corridoio (circa 26,50 mq) con relativo bagno (circa 5,90 mq), disimpegno (circa 22,80 mq), bagno (circa 2,00 mq), seconda stanza (circa 22,10 mq) con relativo bagno (circa 6,15 mq). Piano primo: disimpegno (circa 3,10 mq), prima stanza (circa 19,20 mq) con relativo bagno (circa 2,90 mq) e affaccio sul terrazzo (circa 11,00 mq), seconda stanza (circa 10,15 mq), disimpegno (circa 3,65 mq), terza stanza (circa 21,35 mq) con affaccio sul terrazzo (lo stesso della prima stanza), primo bagno (circa 3,10 mq), secondo bagno (circa 6,00 mq). Piano interrato: disimpegno / corridoio alla destra della scala (circa 43,70 mq), bagno (circa 2,75 mq), primo locale sulla destra (circa 25,25 mq), secondo locale (circa 39,00 mq), terzo locale (circa 27,55 mq), corridoio alla sinistra della scala (circa 22,95 mq), a seguire primo locale (circa 13,70 mq), secondo locale (circa 13,85 mq), bagno (circa 5,00 mq). Sempre al piano interrato, dal locale garage di accede a due locali sul lato opposto all'ingresso dello stesso (circa 20,50 mq e 21,45 mq). Dall'autorimessa al piano interrato si acceda ad un locale tecnico; la centrale termica e' ubicata alla sinistra dell'ingresso al garage. Nella corte pertinenziale e' presente una piscina scoperta. Il tutto come di massima rappresentato nello schema dello stato dei luoghi alla data del 22 ottobre 2020 (All. 1 - Schema stato luoghi Villa lotto 94 F), nella documentazione fotografica allegata (All. 2 - Documentazione fotografica immobili lotto 94 F) e nella planimetria catastale (All. 3 - Planimetria - F. 38 P.la 338 - sub 1, Comune di Roma) con le eccezioni evidenziate nel paragrafo "Dati Catastali"; le consistenze sopra riportate non corrispondono ai titoli edilizi come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda. Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Per la corte esterna, in carenza di un idoneo rilievo topografico, la superficie e' stata desunta dall'atto di provenienza dell'immobile staggito (All. 4 - Atto integrativo Notaio Misurale del 26 maggio 1994), come meglio dettagliato nel paragrafo "Consistenza" al quale si rimanda. Per quanto sopra e' opportuno prendere visione della consistenza dell'immobile direttamente sul posto; l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura. L'immobile si trova nella zona «La Storta», Zona LI dell'agro romano (suddivisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), esterna al grande raccordo anulare, nel territorio del Municipio M15 (ex Municipio XX), in prossimita' della Via Cassia all'altezza del Km 19.500. L'immobile, come gia' riferito, si trova all'interno del Consorzio "Olgiate", in un'area nelle cui immediate vicinanze non sono presenti i principali servizi essenziali di quartiere (negozi, scuole, ecc.) anche per la natura esclusiva e prettamente residenziale del Consorzio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 388, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.780.000,00  
Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$  Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 -



Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/OLGIATA (Largo dell'Olgiata) Codice zona E97, Microzona 185, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni in VILLE (classe catastale A/7), si ha un valore al mq compreso tra 2.250,00 e 3.300,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, considerato lo stato di manutenzione e la vestusta' dell'immobile (costruzione realizzata presumibilmente tra la fine degli anni 80 e l'inizio degli anni 90), considerate le spese per la certificazione degli impianti compresi eventuali adeguamenti degli stessi, considerato tutto quanto riportato nella presente perizia anche in merito allo statuto, regolamento e normative urbanistiche del consorzio dell'Olgiata e dei relativi oneri, dello stato di conservazione dell'immobile, considerato che l'immobile e' privo di licenza di abitabilita', considerate le spese per la regolarizzazione edilizia dell'immobile valutate nella presente stima, per quanto possibile al momento, con una svalutazione del bene pari al 10% come meglio riportato nel paragrafo regolarita' edilizia al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerato che per il terreno non si dispone di un rilievo topografico come gia' riferito nel paragrafo "Consistenza" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 2.330,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura, soprattutto per quanto riguarda la corte pertinenziale in carenza di un rilievo topografico. Il Valore del bene n. 1 e' stato arrotondato in 1.780.000,00 euro.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F

Autorimessa pertinenza di fatto della Villa Bene n.1, nella zona "La Storta", all'interno del consorzio denominato "Olgiata", con accesso principale al consorzio da Largo dell'Olgiata 15 - Roma, lotto 94 G; l'immobile e' ubicato al livello (S1 catastale) ed e' costituito da un unico ambiente di circa 238 mq (superficie catastale). L' Altezza interna e' pari a circa 2,75 m, presenti due zone con altezza pari a circa 2,55 m. Il tutto come di massima rappresentato nello schema dello stato dei luoghi (All. 1 ), nella planimetria catastale (All. 19 - Planimetria - F. 38 P.la 338 - sub 2, Comune di Roma) e nella documentazione fotografica allegata (All. 2). La superficie riportata rappresenta l'area di massima; non e' frutto di un rilievo scientifico. Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Per quanto riguarda la descrizione della zona e della "Villa" al quale appartiene l'autorimessa in narrativa, si rimanda a quanto gia' riferito per il lotto N° 1 - Bene N°1 del paragrafo "Dati Generali e Ubicazione".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 388, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 150.000,00

Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, considerate le spese per la certificazione degli impianti compresi eventuali adeguamenti degli stessi, considerata la situazione edilizia dell'immobile che comporta una svalutazione dello stesso pari a circa il 10% come meglio riferito nel paragrafo regolarita' edilizia al quale di rimanda per ulteriori dettagli, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 2.400,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del Bene n. 2 e' stato arrotondato in 150.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F	764,85 mq	2.330,00 €/mq	€ 1.782.100,50	100,00%	€ 1.780.000,00



Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 94 F	62,50 mq	2.400,00 €/mq	€ 150.000,00	100,00%	€ 150.000,00
Valore di stima:					€ 1.930.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A

Villa nella zona "La Storta", all'interno del consorzio denominato "Olgiata", con accesso principale al consorzio da Largo dell'Olgiata 15 - Roma, lotto 28 A; l'immobile si sviluppa su tre livelli (S1, T e piano 1) ed e' costituito dalle seguenti unita' ambientali: corte pertinenziale esterna (circa 2.600 mq); Piano Terra: ingresso / corridoio (circa 66,40 mq) e scala che conduce al piano primo e al piano interrato (circa 7,60 mq), primo locale entrando sulla sinistra (circa 18,20 mq) con bagno interno (circa 3,90 mq), a seguire secondo locale (circa 17,50 mq) con bagno interno (circa 3,90 mq) e disimpegno (circa 1,50 mq), terzo locale "di testata" (circa 14,00mq) disimpegno (circa 2,85 mq) e con bagno interno (circa 4,50 mq); sul lato opposto del corridoio quarto locale "di testata" (circa 11,70 mq) con bagno interno (circa 4,00 mq), quinto locale disimpegno (circa 19,00 mq) con scala (circa 5,00 mq) che conduce al piano seminterrato e con accesso ad altri due locali, locale sesto (circa 16,90 mq) con bagno interno (circa 4,45 mq) e ripostiglio (circa 2,85 mq) confinanti con il locale quinto, locale settimo (circa 17,50 mq) con bagno interno (circa 4,40 mq) e ripostiglio (circa 3,00 mq), bagno nell'ingresso (circa 2,65 mq), cucina (circa 27,60 mq), sala da pranzo (circa 33,60 mq), salone (circa 67,10 mq), locale con accesso dal salone (circa 20,70 mq). Piano primo: dall'ingresso una scala conduce al disimpegno del piano primo (circa 4,90mq), stanza (circa 31,35 mq) con due bagni (rispettivamente circa 5,00mq e 5,20 mq), con accesso al ripostiglio (circa 2,90 mq) e al terrazzo (circa 9,45 mq). Piano interrato, due scale la prima dall'ingresso e la seconda dal locale quinto conducono al piano interrato: disimpegno (circa 21,60 mq) con accesso all'autorimessa, primo locale (circa 27,60 mq), ripostiglio (circa 8,75 mq), disimpegno (circa 40,30 mq), secondo locale (circa 38,00 mq), terzo locale (circa 65,30 mq) con scale comunicante con il locale quinto al piano terra e bagno interno (circa 1,95 mq), quarto locale (circa 30,15 mq), quinto locale (circa 30,70 mq) con accesso dal precedente ambiente con accesso al ripostiglio (circa 15,50 mq). Dal garage al piano S1 si accede ai seguenti locali seminterrati: disimpegno / angolo cottura (circa 17,50 mq), primo locale (circa 16,50 mq), secondo locale (circa 15,90 mq) e bagno (circa 5,90 mq). Sempre con accesso dal garage si accede ad un locale tecnico; ed infine a ridosso di detto locale tecnico, con accesso dalla rampa dell'autorimessa, e' ubicata la centrale termica. Nella corte pertinenziale e' presente una piscina scoperta. Il tutto come di massima rappresentato nello schema dello stato dei luoghi (All. 21 - Schema stato dei luoghi lotto 28 A), nella documentazione fotografica allegata (All. 22 - Documentazione fotografica immobili lotto 28 A) e nella planimetria catastale (All. 23 - Planimetria - F. 38 P.lla 430- sub 501, Comune di Roma) con le eccezioni evidenziate nel paragrafo "Dati Catastali" e "Regolarita' edilizia". Le superfici riportate tra parentesi rappresentano le aree calpestabili di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Per quanto sopra e' opportuno prendere visione della consistenza dell'immobile direttamente sul posto; l'immobile sara' posto in vendita a corpo e non a misura. Per la corte esterna, in carenza di un idoneo rilievo topografico, la superficie e' stata desunta dall'atto di provenienza dell'immobile staggito (All. 4), come meglio dettagliato nel paragrafo "Consistenza" al quale si rimanda. L'immobile si trova nella zona «La Storta», Zona LI dell'agro romano (suddivisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), esterna al grande raccordo anulare, nel territorio del Municipio M15 (ex Municipio XX), in prossimita' della Via Cassia all'altezza del Km 19.500. L'immobile, come gia' riferito, si trova all'interno



del Consorzio "Olgiata", in un'area nelle cui immediate vicinanze non sono presenti i principali servizi essenziali di quartiere (negozi, scuole, ecc.) anche per la natura esclusiva e prettamente residenziale del Consorzio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 430, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 2.260.000,00

Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$  Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari»

dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 - Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/OLGIATA (Largo dell'Olgiata) Codice zona E97, Microzona 185, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni in VILLE (classe catastale A/7), si ha un valore al mq compreso tra 2.250,00 e 3.300,00 €.

Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, considerate le spese per la certificazione degli impianti compresi eventuali adeguamenti degli stessi, considerato lo stato di manutenzione e la vestusta' dell'immobile (costruzione realizzata presumibilmente tra la fine degli anni 80 e l'inizio degli anni 90), considerate le spese per la certificazione degli impianti compresi eventuali adeguamenti degli stessi, considerato tutto quanto riportato nella presente perizia anche in merito allo statuto, regolamento e normative urbanistiche del consorzio dell'Olgiata e dei relativi oneri, considerato che l'immobile e' privo del certificato di agibilita' e quanto riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia" (al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti) in merito all'annullamento della concessione edilizia del progetto originario (annullamento di cui non sono noti al sottoscritto i motivi) che comporta una svalutazione di circa il 3%, considerate le spese per la regolarizzazione delle opere interne come riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale si (rimanda) stimate al momento per quanto possibile in 15.000,00 euro, considerato che per il terreno non si dispone di un rilievo topografico come gia' riferito nel paragrafo "Consistenza" al quale si rimanda per ulteriori dettagli, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 2.550,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura, soprattutto per quanto riguarda la corte pertinenziale in carenza di un rilievo topografico. Il Valore del Bene n. 3 e' stato arrotondato in 2.260.000,00 euro.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Largo dell'Olgiata 15 - Lotto 28 A

Autorimessa pertinenza di fatto della Villa Bene n.3, nella zona "La Storta", all'interno del consorzio denominato "Olgiata", con accesso principale al consorzio da Largo dell'Olgiata 15 - Roma, lotto 28 A; l'immobile e' ubicato al livello (S1 catastale) ed e' costituito da un unico ambiente di circa 200 mq. Il locale risulta controsoffittato, con altezza interna pari a circa 2,40 m (intradosso controsoffitto) Il tutto come di massima rappresentato nello schema dello stato dei luoghi (All. 21 ), nella planimetria catastale (All. 27 - Planimetria - F. 38 P.la 430 - sub 502, Comune di Roma) e nella documentazione fotografica allegata (All.22). La superficie riportata rappresenta l'area di massima, non e' frutto di un rilievo scientifico; nel corso del sopralluogo sono state riscontrate le misure principali dell'immobile sulla base della planimetria catastale. Per quanto riguarda la descrizione della zona e della "Villa" al quale appartiene l'autorimessa in narrativa, si rimanda a quanto gia' riferito per il lotto N° 2 - Bene N°3 del paragrafo "Dati Generali e Ubicazione".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 430, Sub. 502, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 135.000,00



Per la determinazione del piu' probabile valore di mercato e' stato utilizzato il procedimento sintetico di stima «Comparativo». Si perviene al valore di mercato attraverso una comparazione del bene da stimare con immobili simili di cui sono noti i valori di mercato. Si assume quale parametro di riferimento il mq. e si applichera' la seguente formula:  $V_m = \text{Sup. Commerciale} \times \text{valore al mq.}$  Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari»

dell'Agenzia del Territorio, Anno 2022 - Semestre 2, Fascia/zona: Suburbana/OLGIATA (Largo dell'Olgiate) Codice zona E97, Microzona 185, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, abitazioni in VILLE (classe catastale A/7), si ha un valore al mq compreso tra 2.250,00 e 3.300,00 €; la superficie dell'autorimessa ai fini della stima e' stata calcolata applicando un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,25 per poter utilizzare i valori di riferimento di Ville e Villini. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per gli immobili simili a quelli oggetto di stima, considerate le spese per la certificazione degli impianti compresi eventuali adeguamenti degli stessi, considerato quanto riportato nel paragrafo "Regolarita' edilizia" (al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti) in merito all'annullamento della concessione edilizia del progetto originario (annullamento di cui non sono noti al sottoscritto i motivi), considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 2.675,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del Bene n.4 e' stato arrotondato in 135.000,00 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Villa Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15 - Lotto 28 A	886,21 mq	2.550,00 €/mq	€ 2.259.835,50	100,00%	€ 2.260.000,00
<b>Bene N° 4</b> - Garage Roma (RM) - Largo dell'Olgiate 15 - Lotto 28 A	50,00 mq	2.675,00 €/mq	€ 133.750,00	100,00%	€ 135.000,00
				Valore di stima:	€ 2.395.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I valori economici del Bene N°1 e del Bene N°2 non devono essere considerati singolarmente, essendo i due beni strettamente connessi, vista la tipologia edilizia della costruzione principale di "Villa isolata", ma considerati nel valore complessivo espresso per l'intero compendio edilizio costituente il Lotto di vendita 1.

I valori economici del Bene N°3 e del Bene N°4 non devono essere considerati singolarmente, essendo i due beni strettamente connessi, vista la tipologia edilizia della costruzione principale di "Villa isolata", ma considerati nel valore complessivo espresso per l'intero compendio edilizio costituente il Lotto di vendita 2.





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 04/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Autore Giuseppe

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema stato luoghi Villa lotto 94 F (Aggiornamento al 22/10/2020)
- ✓ N° 2 Foto - Documentazione fotografica immobili lotto 94 F
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria - F. 38 P.lla 338 – sub 1, Comune di Roma
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto integrativo Notaio Misurale del 26 maggio 1994
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Estratto mappa F. 38 p.lla 388
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di fusione Notaio Misurale del 20 dicembre 1993
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota trascrizione RP 41735 anno 1986
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 388 sub 1
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 38 P.lla 388 sub 1
- ✓ N° 10 Altri allegati - Statuto consorzio Olgiate
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento Disciplinare Interno Consorzio Olgiate
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura conservatoria del 12 maggio 2023
- ✓ N° 13 Altri allegati - Relazione e nta progetto urbanistico Olgiate
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - a e b - Stralcio progetto prot 171867 del 1987
- ✓ N° 15 Concessione edilizia - Concessione 837c del 1989
- ✓ N° 16 Altri allegati - Odg 29 anno 2022 Comune di Roma
- ✓ N° 17 Altri allegati - Convenzione di lottizzazione anno 1968
- ✓ N° 18 Altri allegati - Regolamento Disciplinare Interno
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Planimetria - F. 38 P.lla 338 – sub 2, Comune di Roma
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 388 sub 2
- ✓ N° 21 Altri allegati - Schema stato dei luoghi lotto 28 A (Aggiornamento al 22/10/2020)



- ✓ N° 22 Foto - Documentazione fotografica immobili lotto 28 A
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Planimetria - F. 38 P.lla 430– sub 501, Comune di Roma
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 430 sub 501
- ✓ N° 25 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 430 sub 1
- ✓ N° 26 Estratti di mappa - Estratto mappa F. 38 P.lla 430
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - Planimetria - F. 38 P.lla 430 – sub 502, Comune di Roma
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 430 sub 502
- ✓ N° 29 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 38 P.lla 430 sub 2
- ✓ N° 30 Altri allegati - a e b – Stralcio variante prot 56044 anno 1990
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - All 31 Licenza edilizia 514c del 1990
- ✓ N° 32 Altri allegati - Stralcio condono edilizio 0 82590 e coessioni
- ✓ N° 33 Altri allegati - a e b – Stralcio progetto di variante prot 73932 anno 1988
- ✓ N° 34 Altri allegati - a e b – Stralcio progetto 54542 anno 1985 – con relativa concessione edilizia annullata

