
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zaccardini Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 941/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto Unico	7
Descrizione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1.....	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	10
Confini	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	10
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	10
Consistenza	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	11



Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	13
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	14
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	15
Precisazioni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	17
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	17
Patti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	18
Stato conservativo	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	18
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	19
Parti Comuni.....	19



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	19
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	20
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	21
Stato di occupazione	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	21
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	22
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	23
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	24
Formalità pregiudizievoli	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	25



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	27
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	28
Normativa urbanistica	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	29
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	29
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	31
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	32
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1.....	33
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	34
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Riserve e particolarità da segnalare	38
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto Unico	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 941/2022 del R.G.E.	41
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 170.000,00	41



INCARICO

All'udienza del 28/02/2023, il sottoscritto Geom. Zaccardini Maurizio, con studio in Roma (RM), email m.zaccardini@yahoo.it, PEC maurizio.zaccardini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Scala A - Int. 3 - Piano primo - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 99 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da un box auto ubicato in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Int. 3 - Piano S1 - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). Il box auto (in autorimessa condominiale) risulta composto da un vano unico. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 13 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili.

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



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Int. 3A - Piano S1 - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). La cantina pignorata risulta composta da un vano unico. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. I diritti reali indicati nel Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione corrispondono a quelli in titolarità al debitore esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

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)

Nel Titolo di provenienza il debitore esecutato ha dichiarato di essere separato legalmente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

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)

Nel Titolo di provenienza il debitore esecutato ha dichiarato di essere separato legalmente.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

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)

Nel Titolo di provenienza il debitore esecutato ha dichiarato di essere separato legalmente.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'appartamento confina con vano scale - ascensore, appartamento int.4, affaccio su corte comune, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Il Box auto confina con i box n° 2 e 4 nonché con spazio di manovra comune, salvo altri.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1



La cantina pignorata confina con le cantine n° 2 e 4 nonché con corridoio comune, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO - SOGGIORNO	31,90 mq	35,90 mq	1	35,90 mq	2,80 m	1
CUCINA	4,30 mq	5,90 mq	1	5,90 mq	2,80 m	1
DISIMPEGNO	2,90 mq	3,30 mq	1	3,30 mq	2,25 m	1
BAGNO 1	4,30 mq	5,90 mq	1	5,90 mq	2,80 m	1
BAGNO 2	6,15 mq	8,20 mq	1	8,20 mq	2,80 m	1
CAMERA 1	15,70 mq	18,60 mq	1	18,60 mq	2,80 m	1
CAMERA 2	13,80 mq	16,50 mq	1	16,50 mq	2,80 m	1
BALCONE 1	7,20 mq	8,30 mq	0,25	2,08 mq	2,80 m	1
LOCALE CALDAIA	0,50 mq	0,80 mq	0,20	0,16 mq	2,80 m	1
BALCONE 2	8,20 mq	9,30 mq	0,25	2,33 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				98,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,87 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato in data 27/02/2024. L'altezza netta rilevata è pari a 2,80 ml salvo quella del disimpegno e di parte del bagno n.2 pari a 2,25 ml (presenza di controsoffitto). Le superfici nette sono state calcolate non tenendo conto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	22,10 mq	25,40 mq	0,5	12,70 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	12,70 mq	
--	-----------------	--

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato in data 27/02/2024.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 13 mq.

Si precisa che è presente un'asola sul solaio sormontata da una griglia posta ad una altezza di circa 3,50 ml (tale asola, risulta rappresentata al piano terra nel grafico allegato all'Atto d'Obbligo evidenziato nel Capitolo Regolarità Edilizia).

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
CANTINA	4,20 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,25 mq		

L'accesso presso i luoghi oggetto di causa è stato effettuato in data 27/02/2024.

La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1991 al 20/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 12 Categoria A2
Dal 20/01/1992 al 30/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 12 Categoria A2
Dal 30/07/2004 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 12 Categoria A2



Dal 26/10/2006 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 12 Categoria A2
------------------------------	-------------------	---

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.
Si rappresentano inoltre che alcuni passaggi di proprietà non risultano (e/o sono stati erroneamente) volturati in catasto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1991 al 20/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 44 Categoria C6
Dal 20/01/1992 al 30/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 44 Categoria C6
Dal 30/07/2004 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 44 Categoria C6
Dal 26/10/2006 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 44 Categoria C6

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.
Si rappresentano inoltre che alcuni passaggi di proprietà non risultano (e/o sono stati erroneamente) volturati in catasto.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1991 al 20/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 26 Categoria C2
Dal 20/01/1992 al 30/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 26 Categoria C2
Dal 30/07/2004 al 26/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 26 Categoria C2
Dal 26/10/2006 al 05/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 933, Sub. 26 Categoria C2

Il debitore esecutato è l'attuale intestatario del bene per la quota ed il diritto pignorati.
Si rappresentano inoltre che alcuni passaggi di proprietà non risultano (e/o sono stati erroneamente) volturati in catasto.



in catasto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	933	12	6	A2	8	5,5 vani	Totale: 100 m ² Totale: escluse aree scoperte: 97 m ² mq	1235,62 €	1		

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

APPARTAMENTO

- lievi errori di rappresentazione (ubicazione finestre, porte, tramezzature. ecc.)
- diversa distribuzione interna (ubicazione di numero 2 porte).

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

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



	37	933	44	6	C6	14	21 MQ	Totale: 22 MQ mq	114,96 €	S1	
--	----	-----	----	---	----	----	-------	------------------------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore non ha rilevato difformità rilevanti tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	933	26	6	C2	7	5 MQ	Totale: 5 MQ mq	14,72 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dalle risultanze catastali non si evincono variazioni intervenute successivamente rispetto alla trascrizione del pignoramento. Non è presente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio l'Elaborato Planimetrico relativo all'intero complesso di cui è parte il bene pignorato.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rilevato le seguenti difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale in atti:

- minore consistenza cantina per via di una diversa posizione dei tramezzi che dividono il bene con le unità confinanti;
- diversa ubicazione della porta di ingresso (sulla stessa parete)

Al fine di regolarizzare le suddette difformità, coerentemente con la situazione urbanistico - edilizia, risulta necessario presentare presso l'AdE - Territorio un atto di aggiornamento all'Urbano; i costi stimati dal sottoscritto Esperto, comprensivi di spese tecniche e diritti catastali, sono pari ad euro 500,00.

PRECISAZIONI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Dalle informazioni che è stato possibile reperire ovvero dai documenti acquisiti si rappresenta e si prega di prendere atto di quanto segue:

- il 9 dicembre 1968 è stata stipulata la Convenzione di lottizzazione dell'Olgiata, sottoscritta dal Comune di Roma, dall'**** Omissis **** e da **** Omissis **** (rogito del 9.12.1968 a cura Dr. Vincenzo Papi coad. Notaio Vincenzo Albertazzi);
- ai sensi dell'art. 15 di tale Convenzione è previsto che i proprietari degli immobili ricadenti nel comprensorio privato sono tenuti a partecipare al Consorzio costituito per la manutenzione ed esercizio delle opere, impianti e servizi, come previsti all'art. 3 (opere di urbanizzazione);
- tale vincolo di partecipazione al Consorzio e le clausole di cui alla Convenzione (Cfr. artt. 14 e 15 della Convenzione e art. 2 Statuto Consorzio Olgiata) devono essere inseriti negli atti di trasferimento degli immobili ricadenti nel comprensorio;
- la Convenzione di Urbanizzazione è giunta a naturale scadenza alla data dell'8 dicembre 2008 e, secondo quanto previsto dall'art. 13 della Convenzione stessa, tutte le infrastrutture interne al comprensorio privato, così come elencate all'art. 12 lett. C, dovevano essere consegnate al Comune di Roma entro e non oltre tale data;
- con Determina Dirigenziale n. 96211 del 15/11/2011 è stata differita al 15.12.2020 la materiale consegna delle infrastrutture al Comune di Roma; ad oggi tale consegna al Comune non è ancora avvenuta;
- sembra sia in corso una trattativa tra il Consorzio Olgiata ed il Comune di Roma al fine di mantenere il Comprensorio privato, chiuso ed autogestito, attraverso la rinuncia da parte del Comune ad esercitare il potere di richiedere il trasferimento delle infrastrutture ed opere previsto dalla Convenzione dietro il pagamento di un corrispettivo (importo calcolato a partire dagli oneri concessori a scomputo dei quali è stata effettuata l'urbanizzazione dal Lottizzatore del 1968).
- le trattative, per quanto riferito dal Legale del Consorzio, sono ancora in corso. L'esito è pertanto ancora incerto. Degli eventuali oneri, al momento non determinati/determinabili (e alternativi alla cessione delle sudette opere al Comune) si dovranno fare carico tutti i proprietari (compreso l'eventuale aggiudicatario) per la quota di proprietà consortile (per il compendio in esame pari a 121,67/1.000.000).

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture di cui alla Convenzione (di fatto scaduta) è ancora gestita dal Consorzio con oneri a carico dei Consorziati (ovvero dei proprietari degli immobili presenti all'interno del Comprensorio).

Sul sito WEB "istituzionale" del Consorzio è riportato quanto segue:

"[...] Il Consiglio tiene comunque a specificare: - Il Consorzio - che è nato obbligatorio e rimane obbligatorio anche dopo il 15 dicembre 2020 - è proprietario di tutte le infrastrutture (strade, impianti idrici ed illuminazione, etc.) e pertanto proseguirà nella manutenzione ordinaria e straordinaria, anche se scaduto l'obbligo nei confronti del Comune, dovendo provvedere alla cura di beni di sua proprietà e preservare il fondamentale interesse dei Consorziati a vivere in un territorio ben mantenuto; - Il Consorzio obbligatorio, fino alla scadenza del 2100, ha una sua autonomia statutaria e regolamentare e tutti i consorziati sono tenuti al rispetto degli obblighi previsti da statuto e regolamento, indipendentemente dalla scadenza della Convenzione e dalle decisioni che saranno assunte dall'Autorità Comunale[...]"

In base al Regolamento Disciplinare Interno (approvato dal CdA del consorzio in data 22 Giugno 2023) "[...]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 il conduttore è tenuto al rispetto ed all'adempimento delle norme contenute nel Regolamento Disciplinare Interno vigente, 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 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO

Per il rilascio della Concessione Edilizia 1113/1991 è stato stipulato ATTO D'OBBLIGO a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Caludio Cerini di Roma in data 21/03/1991 rep. 128505, trascritto presso la ex Conservatoria di Roma il 26/03/1991 al numero 18117 di formalità. Con tale atto la società costruttrice, per se e propri aventi causa, si è impegnata irrevocabilmente e definitivamente, tra le altre cose:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 3901,40 al servizio della costruzione progettata;
- a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio una superficie di mq 791,97, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano interrato al servizio dell'edificio;

Nel merito si rimanda alla copia di tale Atto allegata alla presente Perizia.

CONSORZIO OLGATA

Tra i proprietari degli immobili ricadenti nel "Comprensorio privato" della tenuta Olgiata è costituito un Consorzio obbligatorio denominato "Consorzio Olgiata" (Cfr. atto a rogito del Notaio Giorgio Albertazzi di Roma in data 2 ottobre 1968, repertorio n. 46.453, registrato a Roma il 14 ottobre 1968 al n. 17661, vol. 1665, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 8 novembre 1968 al n. 64134 di formalità, con il quale fu costituito il Consorzio Manutenzione e Servizi Olgiata, con lo scopo di provvedere alla manutenzione ed all'esercizio degli impianti esistenti e da realizzare nell'ambito del Comprensorio Olgiata e suoi accessi, nonché ad altri compiti di interesse collettivo, del quale fanno parte tutti i proprietari degli immobili ricadenti nel suddetto Comprensorio, loro successori ed aventi causa).

Rimandando nel merito all'attuale Statuto allegato alla presente Perizia si evidenzia quanto segue:

- partecipano al Consorzio tutti i proprietari degli immobili e i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo;
- i consorziati dovranno rispettare, per quanto attinenti al Consorzio, le disposizioni contenute nella Convenzione di lottizzazione Olgiata
- i Consorziati assumono in solido con il Consorzio, ma nei limiti della propria quota, tutti gli obblighi del Consorzio stesso verso il Comune di Roma
- in caso di trasferimento a qualsiasi titolo od in parte dei loro immobili i Consorziati interessati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione - il vincolo di partecipazione al Consorzio e a comunicare a quest'ultimo le generalità delle parti contraenti, il domicilio e gli estremi del rogito, nonché ad



inviare al Comune di Roma copia autentica della nota di trascrizione;

- dalla data del trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili e rimarrà responsabile in solido con il dante causa per gli oneri consortili dell'annualità in corso e di quelli relativi al biennio precedente l'acquisto;
- scopo del Consorzio è quello di curare la manutenzione e l'esercizio degli impianti esistenti e da realizzare nell'ambito del "comprensorio privato" e dei suoi accessi nonché altri compiti ritenuti atti a rendere più agevole e più confortevole la residenza nel comprensorio stesso;
- rientrano nello scopo del Consorzio anche le attività relative agli impegni previsti nella Convenzione
- per le opere ed impianti per i quali è prevista, a norma della Convenzione, la consegna al Comune, tali attività saranno svolte da Consorzio fino al giorno di tale consegna. Per tutte le altre opere ed impianti il Consorzio svolgerà i suoi compiti per il tempo della sua durata;
- tale durata è sino al 31/12/2100 e sarà prorogabile con deliberazione dell'Assemblea.

CONVENZIONE URBANISTICA

Con atto a rogito del notaio Giorgio Albertazzi del 09/12/1968 rep. 46743 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 27 gennaio 1969 al n. 5853 di formalità) è stata stipulata tra il Comune di Roma e la marchesa **** Omissis **** nonché **** Omissis **** la Convenzione per l'urbanizzazione dei terreni ubicati in Roma, località Olgiata (Cfr. Convenzione allegata alla presente Perizia). Tale Convenzione è giunta a naturale scadenza alla data dell'8 dicembre 2008 e, secondo quanto previsto dall'art. 13 della Convenzione stessa, tutte le infrastrutture interne al comprensorio privato, così come elencate all'art. 12 lett. C, dovevano essere consegnate al Comune di Roma entro e non oltre tale data. Con Determina Dirigenziale n. 96211 del 15/11/2011 è stata differita al 15.12.2020 la materiale consegna delle infrastrutture al Comune di Roma. Ad oggi tale consegna al Comune non è ancora avvenuta. Il Consorzio Olgiata si dichiara proprietario di tutte le infrastrutture (strade, impianti idrici ed illuminazione, etc.) per averle acquisite a titolo gratuito nel 2016 dalla **** Omissis **** ovvero dopo la scadenza della Convenzione (Cfr. nel merito artt. 12 e 13 della Convenzione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Lo stato di conservazione del bene risulta pessimo (Cfr. Capitolo "Caratteristiche Costruttive").

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1



Lo stato di conservazione del bene risulta normale all'uso.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Lo stato di conservazione del bene risulta normale all'uso salva la presenza di graffiti sulle pareti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Condominio e Supercondominio

Le parti comuni condominiali sono quelle di cui al Regolamento; si rimanda nel merito alla documentazione allegata alla presente perizia ovvero depositata nel Fascicolo della Procedura.

La caratura millesimale del compendio risulta la seguente:

Appartamento: Spese Generali 116,5000/3000 - Spese Scala A 117,6300/1000 - Ascensore scala A 117,8500/1000 - Colonna Bagni/Cucina 116,5000/876,5600

Cantina: Spese Generali 2,8400/3000 - Spese Scala A 2,8700/1000 - Ascensore scala A 2,8700/1000

Box Auto: Spese Generali 15,6700/3000 - Spese Scala A 15,8200/1000 - Ascensore scala A 15,8500/1000

In merito alle infrastrutture ed alle opere di proprietà e/o gestite dal Consorzio Olgiata si rimanda a quanto già evidenziato nei capitoli "Precisazioni" e "Patti" nonché allo Statuto del Consorzio, alla Convenzione Urbanistica già citata e al Regolamento Disciplinare Interno (Cfr. doc. allegata alla presente perizia ovvero depositata nel Fascicolo della Procedura).

La caratura del compendio pignorato fornita dal Legale del Consorzio risulta pari a 121,67/1.000.000.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Alla luce della documentazione reperita e di quanto in Atti, il bene pignorato non risulta gravato da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Il compendio pignorato è parte di un complesso residenziale costituito da n° 4 Edifici e spazi comuni (in parte lastricati ed in parte a verde), suddivisi in scale con ascensore, edificato negli anni '90 (Municipio XV); trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato "Olgiata" (Lotto 19S - Comparto C4) autogestito a mezzo di Consorzio. In tale comprensorio, chiuso e dotato di Uffici di servizio e guardiania, sono presenti ampie aree verdi (distese pratose e boschi), alcuni esercizi commerciali e rinomati centri aggregativi e per lo sport (Country Club, Golf Club, Circolo Ippico, Scuola Tennis Federale, ecc.). Il corpo di fabbrica (Edificio C42) di cui è parte il compendio pignorato si sviluppa su 4 livelli fuori terra ed uno interrato occupato dall'autorimessa comune, dalle cantine di pertinenza e da ulteriori manufatti/spazi comuni; lo stesso risulta realizzato in c.a., solai in latero cemento (salvo quelli che dividono il piano S1 dal PT in pannelli prefabbricati), tamponatura cassa vuota con paramento esterno rifinito a cortina e copertura a falde inclinate. Esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica, gas di città (metano), acqua corrente, acqua irrigua ed allaccio in fogna (dep. consortile). Il complesso risulta di discreta qualità così come discreto è lo stato di manutenzione generale.

L'appartamento pignorato, INTERNO 3 - piano primo, risulta dotato di infissi esterni in alluminio/ferro non a taglio termico e avvolgibili in PVC; le pareti sono intonacate e tinteggiate in maniera approssimativa ed incompleta con, in alcuni casi, evidenti segni di degrado costituiti da macchie di muffa (probabile condensa superficiale) e graffiti; stesso stato di degrado si rileva con riferimento alle altre finiture (pavimenti ammalorati, porte divelte e/o rotte e/o disegnate con graffiti, rivestimenti in ceramica staccati, serramenti ammalorati, avvolgibili danneggiati, accessori bagno rimossi). Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

Per quanto è stato possibile accertare a vista e senza indagini di tipo invasivo e/o specialistico, gli impianti (elettrico, idrico, citofonico, telefonico, tv e gas di città) risultano tutti in mediocre stato di conservazione; nel merito si rappresenta che non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità. Si precisa inoltre che è presente un impianto di riscaldamento e A.C. sanitaria di tipo autonomo con caldaia murale ubicata nel locale dedicato realizzato sul balcone e scarico fumi allacciato a canna fumaria condominiale. Si prega di prendere atto che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la corretta e completa funzionalità di tali impianti.

Della situazione rilevata se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

In merito alle caratteristiche principali del complesso edilizio si rimanda a quanto rappresentato per il bene n°1.

Il Box auto pignorato - ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale sita al piano S1, risulta costituito da un vano unico con accesso dotato di serranda in metallo con griglia di areazione. La pavimentazione è in cemento industriale mentre la muratura divisoria è costituita da blocchetti in cls tinteggiati. Si precisa che è presente un'asola sul solaio sormontata da una griglia posta ad una altezza di circa 3,50 ml che funge, per quanto è stato possibile accertare, da areazione del locale autorimessa (tale asola, risulta rappresentata al piano terra nel grafico allegato all'Atto d'Obbligo evidenziato nel Capitolo Regolarità Edilizia). E' presente l'impianto di illuminazione.

E' stata reperita copia della SCIA antincendio (in corso di validità) relativa all'intera autorimessa condominiale; tale documento è allegato alla presente perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

Della situazione rilevata se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

In merito alle caratteristiche principali del complesso edilizio si rimanda a quanto rappresentato per il bene n°1.

La cantina pignorata sita il piano S1 e con accesso da corridoio comune, risulta costituita da un vano unico dotato di porta in metallo. La pavimentazione è in cemento industriale mentre la muratura divisoria è costituita da blocchetti in cls tinteggiati; su parte delle superfici interne sono presenti dei graffiti da rimuovere. E' presente l'impianto di illuminazione.

Della situazione rilevata se ne è tenuto conto nel giudizio di stima sia attraverso la determinazione del valore al mq sia a mezzo di decurtazione per stato d'uso e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1992 al 05/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MICHELE DE FACENDIS	20/01/1992	45153	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/01/1992	12169	9997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2002 al 26/10/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO ECONOMIA E FINANZE	05/11/2002	38602	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	16/11/2006	154208	92724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2006	**** Omissis ****	VENDITE IN BLOCCO - PIANO ORDINARIO DI CESSIONE DEL PATRIMONIO IMM. DI ENTI PUBBLICI			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. ELIO CASALINO	26/10/2006	34467	14320
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/11/2006	157189	94018
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il Decreto di Trasferimento del 05/11/2002 è stato rettificato in data 30/07/2004 rep. 27705 - MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (rettifica trascritta il 21/11/2006 ai nn 156444/93720).

I beni di proprietà, tra gli altri, dell'Istituto Nazionale Dipendenti Enti Locali sono stati trasferiti all'INPADAP in virtù dell'art. 4 del Decreto Legislativo n. 479 del 30/06/1994.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1992 al 05/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MICHELE DE FACENDIS	20/01/1992	45153	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/01/1992	12169	9997
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2002 al 26/10/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO ECONOMIA E FINANZE	05/11/2002	38602	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	16/11/2006	154208	92724
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2006	**** Omissis ****	VENDITE IN BLOCCO - PIANO ORDINARIO DI CESSIONE DEL PATRIMONIO IMM. DI ENTI PUBBLICI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. ELIO CASALINO	26/10/2006	34467	14320
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/11/2006	157189	94018
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il Decreto di Trasferimento del 05/11/2002 è stato rettificato in data 30/07/2004 rep. 27705 - MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (rettifica trascritta il 21/11/2006 ai nn 156444/93720).

I beni di proprietà, tra gli altri, dell'Istituto Nazionale Dipendenti Enti Locali sono stati trasferiti all'INPADAP in virtù dell'art. 4 del Decreto Legislativo n. 479 del 30/06/1994.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1992 al 05/11/2002	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MICHELE DE FACENDIS	20/01/1992	45153	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/01/1992	12169	9997
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2002 al 26/10/2006	**** Omissis ****	DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI A SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MINISTERO ECONOMIA E FINANZE	05/11/2002	38602	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	16/11/2006	154208	92724
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2006	**** Omissis ****	VENDITE IN BLOCCO - PIANO ORDINARIO DI CESSIONE DEL PATRIMONIO IMM. DI ENTI PUBBLICI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. ELIO CASALINO	26/10/2006	34467	14320
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	22/11/2006	157189	94018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il Decreto di Trasferimento del 05/11/2002 è stato rettificato in data 30/07/2004 rep. 27705 - MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (rettifica trascritta il 21/11/2006 ai nn 156444/93720).

I beni di proprietà, tra gli altri, dell'Istituto Nazionale Dipendenti Enti Locali sono stati trasferiti all'INPADAP in virtù dell'art. 4 del Decreto Legislativo n. 479 del 30/06/1994.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 23/11/2006
Reg. gen. 157812 - Reg. part. 37131
Quota: 1/1 PROPRIETA
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 13/12/2010
Reg. gen. 148400 - Reg. part. 33749
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 4.914,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.638,11
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2011
Reg. gen. 16740 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1 PROPRIETA
Importo: € 2.593,89
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 431,64

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 10/02/2011
Reg. gen. 12940 - Reg. part. 7803
Quota: 1/1 PROPRIETA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La procedura RGE 219/2011 incardinata a seguito del pignoramento del 2011 è stata estinta dal GE all'udienza del 30/09/2013 cron. 9471/2016, ordinato di cancellazione.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 09/09/2022
Reg. gen. 117791 - Reg. part. 83262
Quota: 1/1 PROPRIETA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 23/11/2006
Reg. gen. 157812 - Reg. part. 37131
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 13/12/2010
Reg. gen. 148400 - Reg. part. 33749
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 4.914,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.638,11
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2011
Reg. gen. 16740 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 2.593,89
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 431,64

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 10/02/2011
Reg. gen. 12940 - Reg. part. 7803
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La procedura RGE 219/2011 incardinata a seguito del pignoramento del 2011 è stata estinta dal GE all'udienza del 30/09/2013 cron. 9471/2016, ordinato di cancellazione.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 09/09/2022
Reg. gen. 117791 - Reg. part. 83262
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a ROMA 1 il 23/11/2006
Reg. gen. 157812 - Reg. part. 37131
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 216.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 135.000,00
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 13/12/2010
Reg. gen. 148400 - Reg. part. 33749
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 4.914,33
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.638,11
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 18/02/2011
Reg. gen. 16740 - Reg. part. 3553
Quota: 1/1 PROPRIETA'
Importo: € 2.593,89
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 431,64

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 10/02/2011
Reg. gen. 12940 - Reg. part. 7803
Quota: 1/1 PROPRIETA'
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La procedura RGE 219/2011 incardinata a seguito del pignoramento del 2011 è stata estinta dal GE all'udienza del 30/09/2013 cron. 9471/2016, ordinato di cancellazione.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 09/09/2022
Reg. gen. 117791 - Reg. part. 83262
Quota: 1/1 PROPRIETA'



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Dalla visura effettuata sui portali istituzionali degli Enti interessati è emerso quanto segue:

- il compendio pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Citta consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (NTA art. 44, 45 e 48)
- Rete Ecologica: Nulla da segnalare
- Carta della qualità: Centro residenziale Olgiata - Morfologie degli impianti urbani - Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate - Quartieri ed insediamenti residenziali (NTA at. 16)
- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani
TAVOLA "B" - Nulla da segnalare

Si rimanda nel merito alle norme tecniche dei suddetti strumenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura.

L'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Roma, dei seguenti Titoli Edilizi:



- Concessione Edilizia n° 510 del 03/05/1989 (prot. 93087/1988)
 - Concessione Edilizia (variante) n° 1113 del 01/10/1991 (prot. 64525/1990)
- In data 08/10/1992 (domanda 6886/1992) è stata rilasciata l'Abitabilità n. 200.

Nel merito si precisa che ad oggi non è stato possibile visionare, presso l'Archivio del Comune di Roma, il relativo fascicolo progettuale. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha comunque avuto modo di visionare presso l'Archivio Notarile di Roma, il grafico allegato all'Atto d'obbligo edilizio a rogito del notaio Claudio Cerini di Roma del 21/03/1991 rep. 128505 (Cfr. Capitolo "PATTI"); tale grafico (per il quale l'Archivio suddetto non ha potuto effettuare copia in quanto "fuori formato") risulta in Atto indicato quale copia conforme a quella di progetto (progetto di variante prot. prot. 64525/1990); di tale grafico se ne è estratta copia parziale su lucido, successivamente certificata dall'Ufficio (Cfr. doc. allegata). Si prega pertanto di prendere atto che la stessa potrebbe contenere delle minime imprecisioni grafiche dovute alle modalità di acquisizione.

Lo stato dei luoghi così come rilevato risulta sostanzialmente conforme al suddetto grafico salvo quanto segue:

- lievi differenze sul posizionamento ed il dimensionamento delle finestre e porte finestre; nel merito si precisa che tali difformità sono presenti su tutto l'edificio ovvero realizzate all'epoca della costruzione originaria. Si sottolinea inoltre che tali differenze non incidono sul valore minimo previsto per legge circa le superfici aeroilluminanti dei vari ambienti;
- realizzazione del locale tecnico posto sul balcone n° 1 con una maggiore consistenza (seppur minima) attraverso un leggero avanzamento di una parete;
- diversa distribuzione interna (che sembrerebbe riconducibile a modifiche effettuate durante i lavori originari della costruzione e non a modifiche successive) non avente incidenza sulle superfici minime previste per legge dei vari ambienti interessati;
- realizzazione di un controsoffitto che determina per le porzioni interessate (bagno e disimpegno) un'altezza netta (2,25 ml) inferiore ai minimi di legge (2,40 ml). Opera da eliminare/demolire;

Per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra, salvo che l'Amministrazione consideri non eliminabile, preventivamente o contestualmente, il controsoffitto non a norma e negando quindi la doppia conformità condizionata (all'esecuzione di tale opera minore), dovrà essere presentata presso il Municipio competente una SCIA in "sanatoria"; in caso contrario si dovrà procedere al ripristino delle opere così come previste in progetto salvo quanto si dirà appresso sulle tolleranze costruttive. La verifica della doppia conformità dell'intervento (alla data di realizzazione delle opere e alla data della domanda di regolarizzazione) dovrà essere attestata con riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie tutte. Nel merito si prega di prendere atto che in questa sede non è stata effettuata nessuna indagine/verifica invasiva o di tipo specialistico sulle strutture e sugli impianti.

Con riferimento alla possibilità di inquadrare le minime difformità riscontrate circa la modifica dei prospetti e la diversa distribuzione interna nell'ambito delle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001, si rappresenta quanto segue:

- le modifiche interne, qualora accertato siano riconducibili all'intervento originario, possono essere considerate quali tolleranze esecutive;
- con parere del 11/12/2020 (Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica) l'Amministrazione ha avuto modo di precisare che "[...] la disposizione introdotta dal citato comma 2 nella legislazione nazionale presenta analogie con quelle già contenute in alcune leggi regionali come il comma 1-bis dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 dell'Emilia Romagna, cui si può fare riferimento in termini esemplificativi e non esaustivi, tale da rendere più agevole la comprensione del nuovo dettato normativo[...]"
- con la circolare PG 2018 0410371 del 05/06/2018 la Regione Emilia Romagna ha avuto modo di precisare che tra la tolleranze di cantiere (comma 1 bis) possono considerarsi anche "[...] le modifiche di singoli elementi di facciata (per esempio modifiche delle finestre) prive di caratteri di sistematicità [...]"

Nel merito, per il caso in esame, si rimanda alle valutazioni dell'Amministrazione in sede di istruttoria.



Per quanto rappresentato e tenuto conto del grafico di progetto così come acquisito/riprodotto, della necessaria condivisione con l'Ufficio circa la pratica di regolarizzazione e l'eventuale condivisione dello stesso su quanto rappresentato in merito alle tolleranze costruttive, si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 10% del valore di stima. In tale decurtazione sono ricompresi gli oneri per la regolarizzazione, le spese tecniche, i ripristini nonché le spese per l'atto di aggiornamento catastale di cui al capitolo dedicato.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- presso gli Uffici del Municipio competente non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti il compendio pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso. Nessuna domanda di condono ne concessione in sanatoria è stata rilevata presso gli Uffici competenti del Comune di Roma (Cfr. doc. allegata e/o depositata nel fascicolo della procedura);
- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per il quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture ne al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

Non sono state reperite le Certificazioni di conformità degli impianti ne l'Attestato di Prestazione Energetica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura.

L'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Roma, dei seguenti Titoli Edilizi:

- Concessione Edilizia n° 510 del 03/05/1989 (prot. 93087/1988)
 - Concessione Edilizia (variante) n° 1113 del 01/10/1991 (prot. 64525/1990)
- In data 08/10/1992 (domanda 6886/1992) è stata rilasciata l'Abitabilità n. 200.

Nel merito si precisa che ad oggi non è stato possibile visionare, presso l'Archivio del Comune di Roma, il relativo fascicolo progettuale. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha comunque avuto modo di visionare presso l'Archivio Notarile di Roma, il grafico allegato all'Atto d'obbligo edilizio a rogito del notaio Claudio Cerini di Roma del 21/03/1991 rep. 128505 (Cfr. Capitolo "PATTI"); tale grafico (per il quale l'Archivio suddetto non ha potuto effettuare copia in quanto "fuori formato") risulta in Atto indicato quale copia conforme a quella di progetto (progetto di variante prot. prot. 64525/1990); di tale grafico se ne è estratta copia parziale su lucido, successivamente certificata dall'Ufficio (Cfr. doc. allegata). Si prega pertanto di prendere atto che la stessa potrebbe contenere delle minime imprecisioni grafiche dovute alle modalità di acquisizione.

Lo stato dei luoghi così come rilevato risulta sostanzialmente conforme al suddetto grafico.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:



- presso gli Uffici del Municipio competente non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti il compendio pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso. Nessuna domanda di condono ne concessione in sanatoria è stata rilevata presso gli Uffici competenti del Comune di Roma (Cfr. doc. allegata e/o depositata nel fascicolo della procedura);
- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per il quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture ne al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

E' stata reperita copia della SCIA antincendio (in corso di validità) relativa all'intera autorimessa condominiale; tale documento è allegato alla presente perizia ovvero depositato nel fascicolo della Procedura.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Quanto di seguito riportato è il risultato degli accertamenti effettuati dal sottoscritto Esperto presso gli Uffici competenti; la documentazione reperita ovvero quella messa a disposizione dall'Amministrazione è stata allegata alla presente Perizia ovvero depositata nel fascicolo della Procedura.

L'edificio di cui è parte il compendio pignorato è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Roma, dei seguenti Titoli Edilizi:

- Concessione Edilizia n° 510 del 03/05/1989 (prot. 93087/1988)
 - Concessione Edilizia (variante) n° 1113 del 01/10/1991 (prot. 64525/1990)
- In data 08/10/1992 (domanda 6886/1992) è stata rilasciata l'Abitabilità n. 200.

Nel merito si precisa che ad oggi non è stato possibile visionare, presso l'Archivio del Comune di Roma, il relativo fascicolo progettuale. Il sottoscritto Esperto Stimatore ha comunque avuto modo di visionare presso l'Archivio Notarile di Roma, il grafico allegato all'Atto d'obbligo edilizio a rogito del notaio Claudio Cerini di Roma del 21/03/1991 rep. 128505 (Cfr. Capitolo "PATTI"); tale grafico (per il quale l'Archivio suddetto non ha potuto effettuare copia in quanto "fuori formato") risulta in Atto indicato quale copia conforme a quella di progetto (progetto di variante prot. prot. 64525/1990); di tale grafico se ne è estratta copia parziale su lucido, successivamente certificata dall'Ufficio (Cfr. doc. allegata). Si prega pertanto di prendere atto che la stessa potrebbe contenere delle minime imprecisioni grafiche dovute alle modalità di acquisizione.

Lo stato dei luoghi così come rilevato risulta sostanzialmente conforme al suddetto grafico salvo quanto segue:

- a) lievi differenze sul posizionamento delle tramezzature che delimitano il locale tali da determinare una minore consistenza dello stesso (frazionamento e fusione con i locali confinanti);
- b) diversa ubicazione della porta di ingresso

Tali opere in difformità sono state realizzate con molta probabilità all'epoca della costruzione originaria dell'edificio.

Per la regolarizzazione delle stesse dovrà essere presentata presso il Municipio competente una CILA in "sanatoria"; gli oneri relativi a tale pratica, comprensivi di spese tecniche, diritti e sanzioni possono essere stimati pari ad euro 2.500,00.

Si prega di prendere atto inoltre di quanto segue:

- presso gli Uffici del Municipio competente non sono stati rinvenuti ulteriori titoli edilizi inerenti il compendio



pignorato ne procedimenti repressivi a seguito di accertamenti di abuso. Nessuna domanda di condono ne concessione in sanatoria è stata rilevata presso gli Uffici competenti del Comune di Roma (Cfr. doc. allegata e/o depositata nel fascicolo della procedura);

- la verifica circa la legittimità urbanistico - edilizia ha riguardato esclusivamente il compendio pignorato ovvero i beni per il quali è stato possibile procedere alla rilevazione dello stato dei luoghi, senza indagini di carattere invasivo/specialistico; verifica non estesa all'intero edificio ed alle sue strutture ne al lotto di pertinenza ovvero alla totalità delle parti comuni e dei distacchi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, SCALA A, INTERNO 3, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Condominio

Da quanto è stato possibile desumere dalla documentazione fornita dall'Amministratore in carica:

- le spese condominiali ordinarie annue sono pari a:

Condominio: 1.100 euro

Supercondominio: 85 euro circa

- la situazione debitoria riferita alle ultime due gestioni è pari a

Condominio: circa 3.700,00 euro

Supercondominio: circa 300,00 euro

Cautelativamente viene detratto dalla stima un importo pari a 4.000,00 euro quali debiti condominiali.

N.B. per le spese condominiali occorre evidenziare che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Per anno in corso si intende non l'anno solare (per intenderci, 1° gennaio - 31 dicembre), bensì all'annualità Cfr. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7395 del 22/03/2017).

La situazione debitoria nei confronti del Consorzio Olgiata (dell'annualità in corso e del biennio precedente l'acquisto) risulta pari a circa 1.200,00 euro (aggiornata al 04/03/2024). Cautelativamente viene detratto dalla stima un importo pari a 1500,00 euro quali debiti consortili.

Si precisa che lo Statuto del Consorzio prevede all'art. 2, in deroga alle disposizioni di legge, la solidarietà passiva dell'acquirente per i debiti del dante causa relativi all'anno in corso ed al biennio precedente l'acquisto.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), EDIFICIO C42, INTERNO 3A, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore reale corrente di mercato dei beni pignorati è quello sintetico - comparativo; il valore unitario stimato è applicato al parametro tecnico di riferimento costituito dalla superficie "commerciale" così come determinata nel Capitolo "Consistenza". Con tale metodo è possibile riferirsi a dati e valori medi unitari per immobili con caratteristiche ordinarie presenti nella Zona di riferimento, dati che il sottoscritto Esperto Stimatore ha reperito facendo riferimento alle seguenti fonti:

- dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate mediati attraverso:

- dati borsino immobiliare camera di commercio (con valori generalmente più cautelativi)

Per la valutazione del valore per unità di superficie, si sono successivamente rapportati tali dati, alle caratteristiche intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (relative al contesto ambientale ove è situato l'immobile) del bene oggetto di stima, quali: - la localizzazione; - la tipologia immobiliare ed edilizia; - la dimensione dell'immobile, anche in relazione alla specificità della zona ed alle proprie caratteristiche qualitative; - i caratteri della domanda e dell'offerta. Al valore di mercato così ottenuto il sottoscritto esperto Stimatore ha inoltre provveduto ad applicare, se ed in quanto dovuti, i seguenti adeguamenti o correzioni alla Stima(art.568 c.p.c.):

- riduzione di cui alla situazione urbanistica e/o catastale
- riduzione per spese condominiali insolute
- adeguamenti per stato d'uso e manutenzione
- adeguamenti per stato di possesso
- adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- adeguamenti per assenza di garanzia per vizi

Dati e valori unitari medi reperiti

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2023)

Fascia/zona: Suburbana/OLGIATA (LARGO DELL'OLGIATA)

Abitazioni civili

Valore di mercato minimo 1.500,00

Valore di mercato massimo 2.000,00

VALORE MEDIO:(1.500,00 + 2.000,00)/2 = 1.750,00

- Borsino immobiliare camera di commercio (numero II 2022)

Z51 La Storta - Olgiata (Municipio: XV - ex Municipio XX)

Abitazioni - I fascia 1.900,00

Dai dati reperiti risulta un valore medio unitario di mercato pari a circa 1.800,00 euro. Per quanto precedentemente descritto in risposta ai Quesiti, vagliata l'attuale situazione del mercato immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, con particolare riferimento al "taglio" di superficie, all'esposizione, al livello di piano, alla presenza di ampie superfici a verde condominiali, nonché al contesto signorile di riferimento (Comprensorio Olgiata) il sottoscritto ha ritenuto di poter attribuire allo stesso un valore di 2.100,00 euro al mq.

Il suddetto valore al mq, al netto del margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste del venditore (10 - 15%), trova mediamente conferma negli annunci immobiliari relativi ad immobili ubicati nelle immediate vicinanze. L'importo stimato risulta inoltre coerente con recenti compravendite che hanno interessato immobili simili ubicati nello stesso complesso edilizio.

Si perviene in questo modo al valore di stima riportato in seguito.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1

Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Scala A - Int. 3 - Piano primo - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 99 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 210.000,00

Valore arrotondato al lordo dei successivi adeguamenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1

Il bene pignorato è costituito da un box auto ubicato in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Int. 3 - Piano S1 - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). Il box auto (in autorimessa condominiale) risulta composto da un vano unico. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 13 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 44, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Valore arrotondato al lordo dei successivi adeguamenti.

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1

Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Int. 3A - Piano S1 - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). La cantina pignorata risulta composta da un vano unico. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C2



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

Valore di stima del bene: € 3.000,00

Valore arrotondato al lordo dei successivi adeguamenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1	98,87 mq	2.100,00 €/mq	€ 207.627,00	100,00%	€ 210.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1	12,70 mq	2.100,00 €/mq	€ 26.670,00	100,00%	€ 27.000,00
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1	1,25 mq	2.100,00 €/mq	€ 2.625,00	100,00%	€ 3.000,00
				Valore di stima:	€ 240.000,00

Valore di stima: € 240.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
1 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e/o catastale appartamento	10,00	%
2 - riduzione per spese condominiali insolute (Condominio e Consorzio)	5500,00	€
3 - adeguamenti per stato d'uso e manutenzione	12,00	%
4 - adeguamenti per stato di possesso	0,00	€
5 - adeguamenti per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura	0,00	€
6 - adeguamenti per assenza di garanzia per vizi	5,00	%
7 - riduz. di cui alla situazione urbanistica e/o catastale cantina	3000,00	€

Valore finale di stima: € 170.000,00



Valore arrotondato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La documentazione grafica e fotografica riportata in coda alla presente relazione di stima è riprodotta tra gli Allegati con il formato e le modalità di cui al deposito telematico e alla circolare operativa "EE.II. - Compiti Esperto Stimatore (agg. 28-03-2017)". Si evidenzia espressamente che tutti gli allegati (compresi quelli quelli depositati esclusivamente nel fascicolo della Procedura) ed i documenti richiamati sono parte integrante e sostanziale della Relazione.

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 03/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zaccardini Maurizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI_IPOTECARIE_E_ATTI_NOTARILI
- ✓ Altri allegati - DOC. CATASTALE
- ✓ Altri allegati - DOC. FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - DOC. URBANISTICO-EDILIZIA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIE
- ✓ Altri allegati - DOC_CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ATTESTAZIONI_INVIO_PERIZIA
- ✓ Altri allegati - VERBALE ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALTRA



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1
Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Scala A - Int. 3 - Piano primo - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 99 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla visura effettuata sui portali istituzionali degli Enti interessati è emerso quanto segue: - il compendio pignorato ricade all'interno della zona di P.R.G. vigente "Citta consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (NTA art. 44, 45 e 48) - Rete Ecologica: Nulla da segnalare - Carta della qualità: Centro residenziale Olgiata - Morfologie degli impianti urbani - Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate - Quartieri ed insediamenti residenziali (NTA at. 16) - PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale): TAVOLA "A" - Paesaggio degli insediamenti urbani TAVOLA "B" - Nulla da segnalare Si rimanda nel merito alle norme tecniche dei suddetti strumenti.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1
Il bene pignorato è costituito da un box auto ubicato in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Int. 3 - Piano S1 - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). Il box auto (in autorimessa condominiale) risulta composto da un vano unico. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 13 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 44, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1
Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Int. 3A - Piano S1 - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato



privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). La cantina pignorata risulta composta da un vano unico. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Si rimanda nel merito a quanto già rappresentato per il bene n°1.

Prezzo base d'asta: € 170.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 941/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 170.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, scala A, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	98,87 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta pessimo (Cfr. Capitolo "Caratteristiche Costruttive").		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un appartamento ubicato in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Scala A - Int. 3 - Piano primo - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). L'appartamento risulta, nella sua attuale consistenza, così composto: ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi. La superficie commerciale è pari a circa 99 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 44, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	12,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta normale all'uso.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da un box auto ubicato in largo dell'Olgiata 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Int. 3 - Piano S1 - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiata" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiata" - Linea Ferroviaria regionale FL3). Il box auto (in autorimessa condominiale) risulta composto da un vano unico. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 13 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni		



	condominiali e consortili.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

Bene N° 3 - Cantina

Ubicazione:	Roma (RM) - LARGO DELL'OLGIATA 15 (LOTTO 19S - COMPARTO C4), edificio C42, interno 3A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 933, Sub. 26, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	1,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del bene risulta normale all'uso salva la presenza di graffiti sulle pareti.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da una cantina ubicata in largo dell'Olgiate 15 - Lotto 19S - Comparto C4 - Edificio C42 - Int. 3A - Piano S1 - ed è parte di un complesso residenziale edificato negli anni '90; trattasi in particolare di un intervento edilizio realizzato all'interno del comprensorio convenzionato privato "Olgiate" (Zona "La Storta" - Municipio XV), autogestito a mezzo Consorzio. Il complesso è costituito da n° 4 edifici, suddivisi in scale dotate di ascensore, nonché da spazi e manufatti comuni. L'intorno urbano, prossimo al comprensorio, risulta dotato di servizi primari e secondari di discreto livello; discreti anche i collegamenti pubblici da e verso il resto della città (Cfr. Stazione "Olgiate" - Linea Ferroviaria regionale FL3). La cantina pignorata risulta composta da un vano unico. La superficie commerciale, così come adeguata/parametrizzata all'unità principale (appartamento), è pari a circa 1 mq. Nella vendita sono comprese le quote parti di proprietà comune ed il diritto ai servizi comuni condominiali e consortili.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato.		

