

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giannini Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare

**R.G.E. n. 1748/2018 portante + R.G.E. n. 33/2023**

promossa da:

**OLYMPIA SPV S.r.l., e per essa, quale mandataria, la DoValue S.p.A.,**

contro:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**INTEGRAZIONE IN AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**

depositata per la R.G.E. n. 1748/2018

**Esperto stimatore Arch. Roberto Giannini**



## PREMESSA

---

Che il sottoscritto Arch. Roberto Giannini con studio in Via Renzo Rossi, 21 - 00157 - Roma (RM), email arch.rgiannini@gmail.com, PEC arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, Tel. 06 95582925; già nominato esperto stimatore per la originaria procedura portante n. R.G.E. 1748/2018 aveva già espletato incarico peritale con deposito dell'elaborato peritale in atti in data 27/12/2019.

Che successivamente alla riunione della nuova procedura n. R.G.E. 33/2023 del creditore procedente OLYMPIA SPV srl, il sottoscritto veniva nuovamente nominato con provvedimento del G.E. del 14/12/2023 per eseguire all'attualità l'aggiornamento peritale del compendio pignorato e relativa stima immobiliare.

Tutto ciò premesso il sottoscritto stimatore, rassegna la presente perizia ad integrazione ed aggiornamento del valore di stima sulla base dei sopralluoghi eseguiti presso il compendio unitamente al Custode incaricato in data 17/01/2024.

## OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

---

Oggetto del pignoramento la piena proprietà del compendio immobiliare LOTTO UNICO formato dai seguenti immobili:

### **BENE n. 1**

Villino unifamiliare per abitazione in Roma Via Cortina D'Ampezzo n. 269, Roma Nord, con annessa corte esclusiva a giardino, con piscina e manufatti insistenti di superficie lorda 1.160mq (820mq di corte al netto della costruzione); Villino costituito da un piano seminterrato con locali e spazi accessori (cantine, locali tecnici e portici); un piano terra-rialzato abitativo con ingresso, disimpegno, salone doppio, pranzo, cucina, camera, bagno e scala comunicante interna; terrazza scoperta a livello; piano primo con due camere, due bagni, un salone con camino, una cucina con balcone coperto a tettoia, ripostiglio, disimpegno e terrazza esterna comunicante a livello con scale scoperte verso il secondo piano; un secondo piano a soffitta e vano ampliato e terrazza esterna.

### **BENE n. 2**

manufatto/dependance esterno al villino (catastalmente C/6 uso autorimesse/box) nella corte esclusiva ad uso abitativo con un vano, bagno e locale tecnico.

### **CONSISTENZA BENE n.1:**

Il villino principale e la corte a giardino/piscina annessa presenta una superficie commerciale vendibile ragguagliata (S.C.V.) pari a mq 632,46, al netto delle restanti superfici, utilizzazioni e volumetrie non sanabili non computate ai fini della stima commerciale.

### **CONSISTENZA BENE n.2:**

La dependance presenta una superficie commerciale vendibile ragguagliata (S.C.V.) pari a mq 21,44.

\*\*\*

## DESCRIZIONE DEI BENI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

Le ricognizioni effettuate nel gennaio del 2024 confermano sostanzialmente la consistenza, stato d'uso già rilevate nella perizia del 2019 di cui alla seguente descrizione.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un villino unifamiliare con lotto di terreno di pertinenza e accessori, sito in zona semiperiferica Nord di Roma in Viale Cortina D'Ampezzo con accesso da strada comune



del comprensorio al civico 269.

La zona presenta caratteristiche spiccatamente residenziali a ridosso del parco naturalistico dell'Insugherata ed è costituita da un tessuto edilizio con tipologia prevalente a villini di due/tre piani fuori terra e palazzine anch'esse di contenuta elevazione (quattro cinque/piani) inserite sovente in corti privata a giardino.

Si segnala a solo titolo conoscitivo che il lotto frontistante al compendio in stima è attualmente interessato da una recentissima palazzina residenziale in costruzione di quattro piano f.t. non esistente nel 2019 a seguito di intervento di demolizione e ricostruzione del precedente manufatto.

Nell'immediato intorno del bene non sono presenti negozi o punti commerciali di prima necessità quanto piuttosto si ravvisa la presenza di piccoli centri commerciali e supermercati che concentrano i servizi commerciali, raggiungibili a poca distanza preferibilmente con il veicolo privato.

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

**ALLO STATO ATTUALE IL BENE n. 1 DEL COMPENDIO E'COMPOSTO DA:**

Villino unifamiliare per abitazione in Roma Via Cortina D'Ampezzo n. 269, Roma Nord, con annessa corte esclusiva a giardino, piscina tettoie e manufatti insistenti; di superficie lorda 1.160mq (820mq di corte al netto della costruzione), Villino costituito da un piano seminterrato con locali adibiti ad uso abitativo e spazi accessori (cantine, locali tecnici e portici); un piano terra-rialzato abitativo con ingresso, disimpegno, salone doppio, pranzo, cucina, camera, bagno e scala comunicante interna e accessori; terrazza scoperta a livello; piano primo con due camere, due bagni, un salone con camino, una cucina con balcone coperto a tettoia, ripostiglio, disimpegno e terrazza esterna a livello con scale scoperte verso il secondo piano; un secondo piano a soffitta e vano ampliato e terrazza esterna.

## **BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

Per le caratteristiche della zona d'insistenza si rimanda alla descrizione della zona già resa per il bene n.1

Il manufatto edilizio in oggetto (bene n.2 dell'unico compendio in vendita) è un piccolo manufatto ad uso alloggio/dependance accessorio ad uso abitativo esterna al descritto fabbricato/villino principale.

È ubicato all'interno del medesimo lotto della villa principale ubicato ridosso del muro di cinta del lotto lato Sud-Est che confina con la via interna d'ingresso dal civico n. 269 di Viale Cortina D'Ampezzo.

**ALLO STATO ATTUALE IL BENE n. 2 DEL COMPENDIO E'COMPOSTO DA:**

Un locale abitabile con accesso diretto dalla corte interna, con annesso bagno e vano tecnico. Il detto locale si presenta arredato ad uso abitativo e utilizzabile come dependance/foresteria esterna al fabbricato principale (villino unifamiliare di cui al bene n.1).

È composto da un vano principale ad uso abitativo con bagno e annesso piccolo locale tecnico esterno ad uso caldaia/autoclave. Il tutto per una superficie lorda di 21,44 mq.

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

Completezza documentazione ex art. 567

## **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 in capo ai debitori esecutati indica la provenienza dei titoli antecedenti il ventennio del pignoramento.

Si evidenzia, che allo stato attuale:



- la Signora ##\*\*\*\*\*## esecutata per 1/2 della piena proprietà è deceduta a Roma il \*\*\*\*\*
- gli immobili in pignoramento sono stati conferiti alla \*\*\*\*\* sede in \*\*\*\*\* (\*\*\*) c.f. \*\*\*\*\* per ATTO DI CONFERIMENTO IN ESECUZIONE DI AUMENTO DI CAPITALE A rogito prof. Vittorio Occorsio, notaio in Roma, del 10-03-2023 rep. 5318/racc. 2535 trascritto alla CC.RR.II. di ROMA 1 alle formalità Registro generale 32489 Registro Particolare 22931 del 14-03-2023.

L'atto di conferimento in parola è successivo alle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta in data 30.12.2016 al n. 26932 di form., a favore di Unicredit S.p.A., per euro 2.000.000,00, a garanzia di un capitale di euro 3.763.133,87;
- pignoramento trascritto in data 21.11.2018 al n. 93017 di form., a favore di Unicredit;
- pignoramento trascritto in data 01.2.2023 al n. 8359 di form., a favore della Olympia SPV S.r.l., con sede in Conegliano.

**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

Valgono le stesse indicazioni fornite per la provenienza del bene n. 1.

**TITOLARITÀ**

L'intero compendio immobiliari (BENI N° 1 e 2) viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2) - deceduta a Roma il \*\*\*\*\*

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

Il bene n.1 confina con strada di accesso da Viale Cortina D'Ampezzo n. 269; altra proprietà distinta al foglio 224, particella 275; altra proprietà distinta al foglio 224, particella 329; salvo altri.

**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

Il manufatto confina internamente al detto lotto di terreno, per un lato con muro di recinzione verso la via d'ingresso da Via Cortina D'Ampezzo 269 lato Sud-Est, per tre lati con la medesima corte del fabbricato, salvo altri.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
taverne e locali condonabili seminterrati	150,00 mq	175,00 mq	0.60	105,00 mq	2,40 m	seminterrato



cantine/garage/portici seminterrati	33,00 mq	36,00 mq	0.40	18,00 mq	2,40 m	seminterrato
portici esterni in ampliamento non condonabili	14,00 mq	15,10 mq	0,00	0,00 mq	2,40 m	seminterrato
ampliamenti non condonabili abitativi (cucina)	55,00 mq	59,00 mq	0,00	0,00 mq	2,40 m	seminterrato
ampliamenti non condonabili cortili esterni	41,00 mq	44,00 mq	0,00	0,00 mq	2,40 m	seminterrato
villino ad abitazione piano rialzato	186,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq	3,00 m	Terra-rialzato
volume ampliamento abitabile condonabile pranzo	19,50 mq	23,00 mq	1,00	23,00 mq	3,00 m	Terra-rialzato
terrazza scoperta livello rialzato	46,00 mq	47,50 mq	0.30	14,25 mq	0,00 m	Terra-rialzato
villino ad abitazione piano primo	85,00 mq	91,30 mq	1,00	91,30 mq	2,80 m	primo
terrazza scoperta livello primo	84,00 mq	87,00 mq	0.30	26,10 mq	0,00 m	primo
volumi cucina sogg. camera piano primo non sanabil	43,00 mq	47,30 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	primo
aumento della altezza della soffitta	24,50 mq	26,00 mq	0.50	13,00 mq	2,40 m	secondo
ampliamento camera soffitta non sanabile	15,10 mq	16,30 mq	0,00	0,00 mq	2,30 m	secondo
terrazza scoperta piano secondo	58,50 mq	62,70 mq	0.30	18,81 mq	0,00 m	secondo
tettoie e veranda cucina non sanabili primo piano	17,00 mq	17,40 mq	0,00	0,00 mq	2,80 m	primo
tettoia per ricovero vetture rtro NORD-OVEST	35,00 mq	36,00 mq	0,00	0,00 mq	2,90 m	seminterrato
corte a giardino con piscina	800,00 mq	820,00 mq	0.15	123,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>632,46 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>632,46 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura in quanto la presenza dei molteplici abusi edilizi rilevati per ampliamento/variazione destinazione d'uso/difformità catastali, ecc., non permette allo stato attuale la legittimazione urbanistica di un ipotetico stato "ante-operam".



Il fabbricato principale in oggetto ad uso villino unifamiliare è interessato da pesanti interventi di ampliamento/ristrutturazione edilizia che ne hanno modificato la originaria conformazione del nucleo costruttivo (di cui al progetto edilizio del 1957/58 risalente ad epoca remota antecedente al 1967).

Tali trasformazioni hanno realizzato degli ampliamenti esterni alla struttura dell'edificio con realizzazione di nuove volumetrie ad uso abitativo e accessorio (camere e volumi soggiorno/pranzo, cortili interrati, ecc..) a tutti i piani (seminterrato - rialzato - primo e secondo), oltre al cambio d'uso di originarie porzioni adibite a spazi accessori (cantine, garage/box) anche con variazioni distributive interne, nonché la realizzazione di portici esterni con ballatoi e corti interrate a cielo aperto per arieggiare i locali utilizzati a camere al piano interrato.

In merito alla legittimità edilizia di tali interventi si riferisce al paragrafo sulla regolarità urbanistica.

**ALLO STATO ATTUALE IL BENE n. 1 DEL COMPENDIO E'COMPOSTO DA:**

Villino unifamiliare per abitazione con annessa corte esclusiva a giardino, piscina e tettoie e manufatti insistenti; di sup. lorda 1.160mq (820mq di corte al netto della costruzione), Villino costituito da un piano seminterrato con locali resi abitabili e spazi accessori (cantine, locali tecnici e portici); un piano terra-rialzato abitativo con ingresso, disimpegno, salone doppio, pranzo, cucina, camera, bagno, accessori e scala comunicante interna; terrazza scoperta a livello; piano primo con due camere, due bagni, un salone con camino, una cucina con balcone coperto a tettoia, ripostiglio, disimpegno e terrazza esterna a livello con scale scoperte verso il secondo piano; un secondo piano a soffitta e vano ampliato e terrazza esterna.

Il tutto per una superficie lorda commerciale vendibile S.C.V. di 632,46mq al netto delle porzioni di superfici e volumi abusive e non sanabili che non sono state ricomprese nella stima commerciale.

**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	16,25 mq	21,44 mq	1,00	21,44 mq	2,80 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,44 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,44 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura in quanto la presenza dei molteplici abusi edilizi rilevati per ampliamento/variazione destinazione d'uso/difformità catastali, ecc., non permette allo stato attuale la legittimazione urbanistica di un ipotetico stato "ante-operam".

**ALLO STATO ATTUALE IL BENE n. 2 DEL COMPENDIO È COMPOSTO DA:**

Un locale con accesso diretto dalla corte interna, con annesso bagno e vano tecnico.

Il tutto per una superficie lorda commerciale vendibile S.C.V. di 21,44 mq.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal <b>27/08/1973</b> al <b>27/01/1987</b>	##*****## proprietà per 1/2. ##*****## proprietà per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 24, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 19 vani Piano T-1-S1
Dal <b>27/06/1987</b> al <b>24/04/2018</b>	##*****## proprietà per 1/2. ##*****## proprietà per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 24, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 19 vani Superficie catastale 427mq mq Rendita € 5.838,55 Piano S1-T-1-2
Dal <b>24/06/2018</b> al <b>10/03/2023</b>	##*****## con sede in *****## proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 24, Sub. 1, Zc. 4 Categoria A7 Cl.6, Cons. 19 vani Superficie catastale 427mq mq Rendita € 5.838,55 Piano S1-T-1-2

**I titolari catastali attuali non corrispondono a quelli reali pignorati.**

**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>27/08/1973</b> al <b>01/01/1992</b>	##*****## proprietà per 1/2. ##*****## proprietà per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 24, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55mq Rendita € 0,67 Piano s1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>09/11/2015</b>	##*****## proprietà per 1/2. ##*****## proprietà per 1/2.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 224, Part. 24, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 289,73 Piano s1
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>10/03/2023</b>	##*****## con sede in *****## proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 224, Part. 24, Sub. 2, Zc. 4 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 289,73 Piano s1

**I titolari catastali non corrispondono a quelli reali pignorati.**

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	24	1	4	A7	6	19vani	427mq mq	5838,55 €	S1-T-1-2	

#### **Corrispondenza catastale**

**Non sussiste corrispondenza catastale** tra le planimetrie depositate in catasto e lo stato dei luoghi rilevato. In particolare si evidenzia che allo stato attuale il villino non è conforme alle planimetrie catastali depositate; si confermano le riscontrate difformità nel merito di interventi di trasformazione ed ampliamento realizzati nel tempo che in parte hanno modificato ed aumentato le superfici e volumetrie originarie e legittimabili con le istanze di sanatoria edilizia descritte al relativo paragrafo in cui sono indicate le procedure tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale e dei relativi costi portati in detrazione al valore di stima.

**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	224	24	2	4	C6	4	55mq	23mq mq	289,73 €	S1	

#### **Corrispondenza catastale**

**Non sussiste corrispondenza catastale** con il bene.

Premesso che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono corretti in quanto attuali e univocamente riferibili al manufatto in esame. Esso, infatti, proviene dall'originale identificazione catastale dell'autorimessa/box già inserita nel fabbricato principale.

Originario box (sempre originariamente foglio 224, particella 24, sub. 2) posto al piano seminterrato (S1) del villino principale (bene n.1) che non è oggi più identificabile nella sua originaria conformazione e destinazione d'uso a fronte dei numerosi interventi edilizi eseguiti nel fabbricato principale (ampliamenti di volumetrie esterne, modifiche distributive interne e parziali, cambi di uso di zone accessorie al piano seminterrato per un uso abitativo, cantine poi divenute locali abitativi).

Fra i descritti interventi risulta anche il detto box che è stato totalmente inglobato negli ambienti abitabili del piano seminterrato, con tamponatura della serranda di accesso sulla rampa carrabile esterna (tamponatura con modifica dei prospetti e installazione di un vano finestra al posto dell'accesso carrabile originario, tale che la sua superficie risulta fusa nell'attuale più ampio vano reso abitabile (è attualmente una camera da letto arredata).

Ciò premesso i dati catastali dell'ex box sono stati assunti nel tempo attraverso passaggi catastali per identificare la planimetria catastale dell'attuale manufatto/alloggio abitativo oggetto del bene n. 2.

Tale planimetria catastale rappresenta la chiara identificazione abitativa del manufatto in esame quale piccolo alloggio/dependance staccato dall'abitazione principale (villino al bene n.1), dotata di un unico vano con bagno e annesso piccolo locale tecnico.

Visti i rilievi attuali eseguiti dal sottoscritto, tale planimetria è complessivamente corrispondente allo stato dei luoghi, eccettuato per alcune piccole difformità dovute alla presenza di una finestra sul prospetto principale verso la piscina che nella planimetria non è indicata e per l'ingresso al manufatto che è ricavato in una nicchia



incavata nella volumetria rappresentata, essendo quindi il manufatto nella realtà di minor superficie e volumetria totale rispetto alla pianta catastale.

Nel merito della conformità urbanistica e catastale della porzione immobiliare in oggetto si riferisce al paragrafo sulla regolarità edilizia, attesa la presenza per il cambio di destinazione d'uso da autorimessa (C/6) ad uso abitativo (A/7), della depositata domanda di sanatoria edilizia di seguito analizzata n. 0/74733 alla quale dovrà essere allegato ai fini del rilascio della sanatoria.

Si dovrà pertanto nell'iter della sanatoria eseguire le opportune rettifiche della destinazione d'uso catastale ad uso abitativo (in allineamento alla destinazione del villino principale in categoria A/7) con il deposito della nuova planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi e aggiornamento del tipo mappale della particella n. 24 su cui insistono tutti i beni oggetto del compendio.

Per le sole attività tecnico-professionali e rilievi da prodursi per l'aggiornamento mappale catastale, con la strumentazione richiesta, si stima un costo complessivo di euro 2.500,00 oltre IVA e contributi di legge. In merito alle necessarie pratiche edilizie (perfezionamento condono ed eventuali SCIA in aggiornamento della situazione di conformità urbanistico-catastale del bene) si riferisce al paragrafo sulla conformità edilizia,

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\*\*e dal figlio maggiorenne.

**Risulta che la debitrice pignorata ##\*\*\*\*\*## per la quota di ½ della piena proprietà è deceduta a Roma il \*\*\*\*\*.**

### **BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

---

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato \*\*\*\*\* e dal figlio maggiorenne.

**Risulta che la debitrice pignorata ##\*\*\*\*\*## per la quota di ½ della piena proprietà è deceduta a Roma il \*\*\*\*\*.**

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIALE CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

---

Il bene composto dal villino unifamiliare e corte circostante (bene n. 1 del lotto unico) è stato oggetto nel tempo di diversi interventi edilizi anche pesanti di natura strutturale in ampliamento delle volumetrie.

Si riscontra sulla scorta dell'ultimo sopralluogo (17-01-2024) un generale stato di uso dell'immobile di sufficienti condizioni a parte la vetustà dei materiali di rivestimento in opera di epoca alquanto remota ed in particolare di un attuale mediocre stato del piano seminterrato che a causa di recenti infiltrazioni (dovute all'aumentato volume di precipitazioni degli ultimi anni) sul cortiletto interrato a cielo aperto adiacente al ballatoio d'ingresso. Le caditoie e gli scarichi presenti nel cortiletto non sono più sufficienti a raccogliere e smaltire l'acqua piovana in caso di piogge incessanti tale che l'acqua non smaltita dal cortile, refluisce all'interno delle porte finestre delle camere e vani al piano interrato che vi si affacciano, andando a bagnare i pavimenti di parquet interni e le pareti che presentano i danni e segni del passaggio dell'acqua. Si necessita una revisione dell'impianto di smaltimento dell'acqua dal cortiletto mediante la realizzazione di un impianto di deflusso "ex novo" parallelo a quello esistente con la creazione di un pozzetto con caditoia di raccolta e pompa di rilancio (essendo il piano di quota del cortiletto interrato) ad una nuova linea e tubazione di scarico che, attraversando la lunghezza dell'immobile, si va a collegare al pozzetto di scarico in quota delle acque reflue posto sull'altro lato del fabbricato in corrispondenza della rampa carrabile.

Per tali interventi lo scrivente esperto ha valutato la realizzazione un impianto di deflusso delle acque meteoriche che prevederebbe la demolizione parziale della pavimentazione del cortiletto con scavo a sezione



obbligata, formazione di una platea in cemento di appoggio con posa in opera di pozzetto in CLS di congrue dimensioni per contenere una postazione di pompaggio con allaccio in quota alla posa di una nuova tubazione di scarico posta in scavo in trincea adiacente e successivo reinterro fino all'allaccio al pozzetto di recapito nella corte che refluisce alla fogna.

Si evidenzia però che il cortiletto interrato a cielo aperto in questione ricade nelle aree e volumetrie meglio specificate al paragrafo sulla regolarità edilizia e i grafici allegati che sono stati ampliati abusivamente e non ricompresi nelle domande di sanatoria edilizia di seguito descritte. Pertanto, i relativi costi di realizzazione di tale impianto di drenaggio e scarico delle acque meteoriche del cortiletto, viene ad essere ricompreso nei maggiori costi ed oneri che il sottoscritto ha stimato nello specifico Compito metrico estimativo (CME) relativo ai necessari interventi di demolizione delle porzioni non sanabili e opere edilizie annesse di ripristino delle parti legittime.

---

## **BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

---

Il piccolo manufatto si trova in buono stato di conservazione.

Recentemente è stata maiolicata esternamente una zona doccia esterna frontistante la piscina.

---

## **PARTI COMUNI**

---

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

---

Dalle informazioni assunte presso i proprietari risulta che l'immobile sia compreso nel condominio di Via Cortina D'Ampezzo 269 in comunione con frazionamento in ragione di n. 12 lotti di proprietà. Non risulta pertanto una partecipazione delle spese comuni in ragione di quote millesimali.

L'immobile, unico lotto insistente nel terreno di proprietà ha quindi una consistenza di 1/12 e n. 1 voto in assemblea.

Gli eventuali oneri pendenti o residuali che dovessero palesarsi al momento del trasferimento del bene sono da intendere a carico della parte acquirente nei termini temporali previsti per legge (esercizio spese del biennio).

---

### **BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

---

Dalle informazioni assunte presso i proprietari risulta che l'immobile sia compreso nel condominio di Via Cortina D'Ampezzo 269 in comunione con frazionamento in ragione di n. 12 lotti di proprietà. Non risulta pertanto una partecipazione delle spese comuni in ragione di quote millesimali.

L'immobile, unico lotto insistente nel terreno di proprietà ha quindi una consistenza di 1/12 e n. 1 voto in assemblea.

Gli eventuali oneri pendenti o residuali che dovessero palesarsi al momento del trasferimento del bene sono da intendere a carico della parte acquirente nei termini temporali previsti per legge (esercizio spese del biennio).

---

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

---

Non risultano i vincoli e usi civici indicati dal quesito.

L'immobile risulta ricadente in area interessata da vincoli di tutela archeologico e paesaggistica.

Risulta il vincolo dell'Acqua Traversa/Via della Camilluccia istituito con D.M. del 12.12. 1991.



**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

Non risultano i vincoli e usi civici indicati dal quesito.

L'immobile risulta ricadente in area interessata da vincoli di tutela archeologico e paesaggistica.

Risulta il vincolo dell'Acqua Traversa/Via della Camilluccia istituito con D.M. del 12.12. 1991.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

L'immobile è una villa unifamiliare con una corte esterna esclusiva di superficie lorda circa 1.160mq e al netto della proiezione dell'edificio circa 820mq.

La struttura del fabbricato è da valutarsi mista, parte in cemento armato e parte in muratura portante anche a seguito dei numerosi interventi di ristrutturazione/ampliamento della originaria costruzione.

Si ravvisano strutture in cemento armato con solai in laterocemento e parti in spessa muratura portante; le falde dei tetti inclinate sono in solette rivestite da manto impermeabile e copertura a tegoli e coppi.

Le facciate esterne sono rifinite ad intonaco e tinta chiara con spesse bugnature e cornici alle finestre e bucaure in profili di Peperino lavorato di pregevole fattura.

Le terrazze dispongono di parapetti parte in muratura e parte in inferriate metalliche con finitura anticata.

Gli infissi esterni con vetrocamera sono rifiniti a tinta bianca.

Il piano seminterrato emerge sul fronte principale del villino verso la piscina a SUD-EST con una zoccolatura di circa 1,00 metro fuori terra rivestita in lastre di Peperino su cui si aprono delle finestre alte.

Le terrazze sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato per esterni effetto similcotto. Internamente tutti i piani sono collegati da una scala interna e presentano materiali e finiture diverse in relazione agli ambienti. In generale si rileva una pregevolezza costante nei materiali adoperati che risultano di buona qualità (moquette rasa nei soggiorni e ambienti di passaggio; parquet a spina di pesce, pareti rivestite in carta e stoffe e broccati; bagni rivestiti da maiolicature di buona fattura, controsoffitti nei saloni e zone di rappresentanza), anche se si constata una diffusa vetustà (principalmente gli interventi risalgono agli anni sessanta e settanta) per cui si reputa necessaria un'opera di ripulitura generale.

Gli impianti elettrici e tecnologici anch'essi risultano alquanto vetusti, benché per quanto limitatamente si è potuto appurare durante i sopralluoghi funzionanti.

Vi sono oltre ad un gruppo autoclave e caldaia posto al piano interrato in apposito locale retrostante, camini con canne fumarie separate nei principali ambienti di soggiorno.

In conclusione, si constata la pregevolezza complessiva dell'immobile anche se a fronti di materiali non recenti e vetusti.

Esternamente via è una corte con giardino all'inglese dotato di piscina dalla forma ondulata prospiciente la facciata principale verso il vialetto condominiale di accesso su Via Cortina D'Ampezzo 269.

Presenti anche nel giardino zona anteriore SUD-EST diverse alberature a medio ed alto fusto che qualificano ulteriormente l'immobile.

**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

L'immobile è un piccolo manufatto in muratura portante su fondazione continua e tetto con falde in struttura lignea rivestito da tegole.

Eternamente è rifinito ad intonaco chiaro e zoccolatura a terra alta circa 1,00m in lastre di peperino. Internamente si ha nella camera e bagno un pavimento in piastrelle di gres similcotto posate a rombo e pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche e tinta bianca. Il bagno è rivestito in ceramiche, vasca e sanitari in vitreus china bianca. Il locale esterno ad uso vano tecnologico è rivestito in analoghi semplici materiali.

Le finestre sono in profili di alluminio a giunto aperto con vetrocamera con persiane esterne. Il portoncino ha



finitura in doghe di legno.

Recentemente è stata maiolicata esternamente una zona doccia esterna frontistante la piscina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269

L'immobile risulta all'attualità occupato dal debitore esecutato rimasto in vita ##### esecutato per la quota di 1/2 della proprietà del compendio e dal figlio maggiorenne #####. Si è appurato in sede di nuovo sopralluogo (17-01-24) che la Signora ##### l'altra esecutata per la residua quota di 1/2 di proprietà, è deceduta a Roma in data \*\*\*\*\*.

### BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA

L'immobile risulta all'attualità occupato dal debitore esecutato rimasto in vita ##### esecutato per la quota di 1/2 della proprietà del compendio e dal figlio maggiorenne #####.

**Si segnala che la Signora ##### l'altra esecutata per la residua quota di 1/2 di proprietà, è deceduta a Roma in data \*\*\*\*\*.**

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269

Periodo	Proprietà	Atti			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 27/08/1973 al 11/12/2018	##### piena proprietà per 1/2. ##### piena proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	NOTAIO FRANCESCO FENOLTEA DI ROMA	27/08/1973	281654	24571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria ROMA 1	31/08/1973	57315	47304
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà **risulta attualmente variata** in quanto:
  - allo stato attuale è **deceduta la Signora ##### esecutata per la quota di 1/2 della proprietà, a Roma in data \*\*\*\*\*.**
  - gli immobili in pignoramento **sono stati conferiti alla \*\*\*\*\*sede in \*\*\* (EE) c.f. \*\*\*\*\* per ATTO DI CONFERIMENTO IN ESECUZIONE DI AUMENTO DI CAPITALE** A rogito prof. Vittorio Occorsio, notaio in Roma, del 10-03-2023 rep.



5318/racc. 2535 trascritto alla CC.RR.II. di ROMA 1 alle formalità Registro generale 32489  
Registro Particolare 22931 del 14-03-2023.

**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269,  
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/08/1973 al 11/12/2018	##### piena proprietà per 1/2. ##### piena proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO FRANCESCO FENOLTEA DI ROMA	27/08/1973	281654	24571
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria ROMA 1	31/08/1973	57315	47304
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà **risulta attualmente variata** in quanto:
  - allo stato attuale è **deceduta la Signora ##### eseguita per la quota di ½ della proprietà, a Roma in data \*\*\*\*\***
  - gli immobili in pignoramento **sono stati conferiti alla \*\*\*\*\*** sede in \*\*\*\*  
(EE) c.f. \*\*\*\*\* per ATTO DI CONFERIMENTO IN ESECUZIONE DI  
AUMENTO DI CAPITALE A rogito prof. Vittorio Occorsio, notaio in Roma, del 10-03-2023 rep.  
5318/racc. 2535 trascritto alla CC.RR.II. di ROMA 1 alle formalità Registro generale 32489  
Registro Particolare 22931 del 14-03-2023.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ROMA 1 il 30/12/2016  
Reg. gen. 147935 - Reg. part. 26932  
Importo: € 3.763.133,87  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro \*\*\*\*\*



### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 21/11/2018  
Reg. gen. 134011 - Reg. part. 93017  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro \*\*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 01/02/2023  
Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8539  
A favore di \*\*\*\*\*SRL  
Contro \*\*\*\*\*

**BENE N° 2** - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269,  
PIANO TERRA

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ROMA 1 il 30/12/2016  
Reg. gen. 147935 - Reg. part. 26932  
Importo: € 3.763.133,87  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro \*\*\*\*\*

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 21/11/2018  
Reg. gen. 134011 - Reg. part. 93017  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro \*\*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 01/02/2023  
Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8539  
A favore di \*\*\*\*\*SRL  
Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**BENE N° 1** - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 224 particella 24, ricade nell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1: 10.000 del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTÀ CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TILOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

L'Area d'interesse del bene era già ricompresa nella zona convenzionata dell'Acqua Traversa, poi decaduta sulla base della Variante del Piano delle Certezze che indicava la zona "B2" - Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti.

Per la Rete ecologica non si evidenziano prescrizioni.



La carta delle qualità indica che l'immobile ricade nel perimetro degli edifici e complessi edilizi moderni; complessi di edifici di rilevante interesse architettonico urbano ed ambientale.

Si evidenzia sotto l'aspetto vincolistico la ricadenza del bene nel P.T.P. ai sensi della L.R. n. 24/98 del piano territoriale paesistico n. 15/7 "Veio Cesano" e nel P.T.P.R. adottato con D.D. G.R.L. n. 556 e 1025 del 2007 (in attesa di approvazione definitiva con pubblicazione sulla G.U.) nelle tavole:

Tav. A - paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav. B - aree urbanizzate del P.T.P.R.; beni d'insieme, vaste località con valore estetico d'insieme tradizionale, bellezze panoramiche.

Il bene risulta ricompreso nel vincolo dell'Acqua Traversa/Via della Camilluccia istituito con D.M. del 12.12.1991.

#### **BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

L'area dove insiste il bene in esame, sita al foglio catastale 224 particella 24, ricade nell'elaborato "Sistemi e regole in scala 1: 10.000 del P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, le cui indicazioni sono: "CITTÀ CONSOLIDATA - TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TILOGIA EDILIZIA LIBERA T3".

l'Area d'interesse del bene era già ricompresa nella zona convenzionata dell'Acqua Traversa, poi decaduta sulla base della Variante del Piano delle Certezze che indicava la zona "B2" - Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti.

Per la Rete ecologica non si evidenziano prescrizioni.

La carta delle qualità indica che l'immobile ricade nel perimetro degli edifici e complessi edilizi moderni; complessi di edifici di rilevante interesse architettonico urbano ed ambientale.

Si evidenzia sotto l'aspetto vincolistico la ricadenza del bene nel P.T.P. ai sensi della L.R. n. 24/98 del piano territoriale paesistico n. 15/7 "Veio Cesano" e nel P.T.P.R. adottato con D.D. G.R.L. n. 556 e 1025 del 2007 (in attesa di approvazione definitiva con pubblicazione sulla G.U.) nelle tavole:

Tav. A - paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav. B - aree urbanizzate del P.T.P.R.; beni d'insieme, vaste località con valore estetico d'insieme tradizionale, bellezze panoramiche.

Il bene risulta ricompreso nel vincolo dell'Acqua Traversa/Via della Camilluccia istituito con D.M. del 12.12.1991.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

#### **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA CORTINA D'AMPEZZO n. 269**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle ulteriori ed elaborate ricerche effettuate nell'Archivio Progetti del Dip./PAU in coordinamento con la ricerca a ritroso nel tempo degli atti di provenienza ultracinquantennali sono emerse delle discrasie di identificazione che non avevano permesso una chiara identificazione edilizia del compendio.

In particolare alla luce delle svariate decine di progetti rubricati nel SIPRE del Comune di Roma a Via Cortina D'Ampezzo civico 269, si è potuto rintracciare attraverso l'analisi incrociata con gli atti di provenienza (in particolare dagli atti cinquantennali si è potuto evincere che il progetto dell'immobile era censito al civico 69 e non 269, a nome del dante causa primo proprietario e richiedente della Licenza edilizia (tale \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

per atto del 14-01-1963 compravendita Notaio Dr. Carlo Nannarone rep. 5369 trascritto a Roma 3 form. 4546/3191 del 15-01-1963 che vendeva ai signori \*\*\*\*\*

danti causa degli esecutati). La rubricazione del progetto edilizio sul SIPRE al civico 69 anziché al reale civico 269 ha deviato tutto l'asse di ricerca. A seguito di tali migliori verifiche si è potuto rintracciare il progetto edilizio del villino presentato a nome di \*\*\*\*\* **prot. 39092/1955 di cui alla rilasciata**

**Licenza Edilizia n. 596 A/R del 15-05-1955 e successivo progetto di variante n. 30629/1956 di cui alla Licenza Edilizia n. 1618 A/R del 28-11-1956 e rilasciata Licenza di Agibilità n. 790 del 23-06-1958.**

**PREMESSO CIÒ.**



La situazione urbanistico edilizia del compendio immobiliare pignorato è complessa.

Dalle rilevazioni effettuate dallo scrivente tecnico, nel merito della attuale costruzione, si sono evidenziate molteplici superfetazioni ed ampliamenti edificati in tempi successivi che hanno prodotto profonde trasformazioni della originaria costruzione.

Per parte di tali opere abusive è stata presentata al tempo della L.47/85 alla originaria Ripartizione XV (oggi Dip.9° - P.A.U.), Istanza di Condono edilizio in data 30.09.1986 rubricata a protocollo n. 0199681 con progressivo n. 0724058110, in atti dell'U.C.E. 86/199681 sottotitoli 1-2-3.

Nella medesima pratica di sanatoria, risultano agli atti depositati la relazione tecnica descrittiva degli abusi, già eseguite nel 1966 opere di ampliamento di parte del piano rialzato e successivi interventi realizzati nel 1976 con la realizzazione di un nuovo corpo o volume al piano rialzato in ampliamento all'adiacente vano.

Altri interventi di realizzazione di una scala esterna in muratura e c.a. che collega la cucina al piano rialzato con il piano di campagna del retro-villino (che si trova alla quota di pavimento del piano sottostante seminterrato) e la realizzazione di una piscina con vasca interrata nel giardino, munita di impianti tecnologici e pompe per il trattamento e ricircolo dell'acqua della vasca natatoria.

Il tutto come anche documentato dalle fotografie allegate.

Altresì con ulteriore pratica di sanatoria edilizia presentata il 28.04.1995 prot. n. 0/74733, (secondo condono L. 724/95), oltre ad altri interventi di nuova costruzione di un manufatto esterno all'abitazione (descritto al bene n.2), è stata denunciato l'ampliamento del volume del piano terra zona pranzo lato fronte piscina Sud-Est che risulta già dichiarato con il primo già menzionato condono del 1986.

Per quanto premesso si dichiara **che non vi è conformità** tra lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto tecnico ed il progetto allegato alla citata domanda di condono edilizio del 1986 L.47/85.

In particolare, per quanto già descritto e analizzato al paragrafo delle consistenze edilizie rilevate, si sono esplicitate quelle porzioni dell'immobile regolari o suscettibili di accoglimento della domanda di sanatoria in quanto in essa dichiarate e riportate nell'elaborato grafico allegato.

Mentre al contrario, si sono evidenziate quelle altre porzioni ed interventi realizzati in epoche successive alla detta Domanda di sanatoria e non suscettibili di sanabilità, poiché volendo valutare l'ipotesi di applicabilità di una eventuale presentazione di sanatoria edilizia postuma entro i 120gg dal Decreto di Trasferimento, in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n° 47, devono essere soddisfatte tre condizioni.

Le prime due di natura urbanistica, cioè che venga verificata la "doppia conformità" degli abusi (nel merito delle leggi sulla sanatoria edilizia L. 47/85, l. 724/95, L. 326/2003) a seconda dell'epoca dell'abuso e del momento della presentazione della domanda di sanatoria (cioè, in riferimento alla L. 326/2003).

In merito alla sussistenza di tale doppia conformità il sottoscritto perito dichiara che non vi sono le condizioni di applicabilità sia in merito alla precisa determinazione dell'epoca di abuso di taluni interventi che potrebbero essere anche successivi ai termini di realizzazione previsti dalla L. 326/2003 (termine ultimo previsto 31 marzo 2003) e sia per la tipologia di abusi (volumetrie in ampliamento superiori alle percentuali indicate dalla Legge e realizzate in zona urbanisticamente vincolata).

Oltre alle dette considerazioni, ai fini della possibile presentazione della domanda, sussiste una terza condizione che impone che le ragioni del credito siano di data antecedente alla emanazione delle citate Leggi sulla sanatoria edilizia. Volendo considerare anche il termine previsto dalla Legge più recente (L. 326/2003) non si ravvisa l'esistenza di ragioni del credito riconducibili entro tale termine.

Risulta infatti dalla certificazione notarile in atti della procedura, l'ipoteca giudiziale a favore della UNICREDIT SPA trascritta a Roma 1 il 30.12.2016 form. 147935/26932, cioè in data ampiamente postuma al 2004.

Pertanto, risulta solamente percorribile la strada di valutare i costi di rimozione e demolizione delle porzioni eseguite in ulteriore abuso e ampliamento non ricompresi negli interventi oggetto della citata domanda di sanatoria 86/199681 e portare in decurtazione al valore di stima delle porzioni legittime e suscettive di rilascio della sanatoria, i detti costi di demolizione.

In aggiornamento alla relazione di stima depositata il 27/12/2019 (periodo immediatamente "pre COVID-19") a seguito della sosta delle attività edilizie dovute alla Pandemia (2020 e parte del 2021), si è registrato "post



COVID-19" un sensibile incremento dei costi dell'edilizia avuto anche riguardo nel merito degli interventi di demolizioni, dei sensibili aumenti degli oneri per la movimentazione, il trasporto e i costi di differimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata.

Ciò premesso, alla luce del lasso di tempo intercorso fra la prima stima del 2019 e la presente del 2024, si reputa opportuno eseguire un aggiornamento dei costi di rimozione delle superfetazioni abusive riscontrate con demolizioni parziali delle parti non sanabili e conferimento a discarica, in base agli attuali prezzi correnti per l'edilizia registrati dei più diffusi tariffari e prezzari in Uso (Tariffa Regione Lazio 2023 – DEI RECUPERO E MANUTENZIONE 2° SEMESTRE 2023).

Per la valutazione delle volumetrie abusive da rimuovere si è già indicato nel quadro delle consistenze quali esse sono ai vari piani dell'edificio, e quali invece sono legittime o suscettive di regolarizzazione nel perfezionamento della sanatoria edilizia presentata.

Relativamente alle sole volumetrie abusive non sanabili da demolire si rimette in allegato il quadro estrapolato dal detto paragrafo delle consistenze.

Da esso risulta una volumetria entro terra (o seminterrata) su cui operare pari a mc 283,44.

Risultano altresì volumetrie ai piani in elevazione (terra/rialzato - secondo) da rimuovere pari a mc 349,05.

In totale la somma delle due volumetrie da rimuovere (interrate e fuori terra) è pari a mc 632,49.

Per quanto è la presente perizia di stima in aggiornamento al 2024 del valore di stima e dei relativi oneri in argomento, come già descritto si è registrato all'attualità un sensibile aumento dei costi dell'edilizia corrente "post COVID-19" rispetto al 2019 pre-Covid, avuto anche riguardo nel merito degli interventi di demolizioni, dei sensibili aumenti degli oneri per la movimentazione, il trasporto e i costi di differimento dei materiali di risulta a discarica autorizzata. Si è stata all'attualità condotta una rivalutazione dei costi necessari ad oggi, rispetto ai costi del 2019 in allineamento ai prezzari e listini ufficiali (DEI RECUPERO E MANUTENZIONE 2° SEMESTRE 2023, analisi di mercato, ecc..).

Le opere edilizie di demolizione per rimuovere tali volumetrie e le spese tecniche professionali occorrenti (presentazione pratica SCIA a ripristino, Direzione Lavori, Sicurezza del Cantiere, Collaudi e certificazioni di Conformità, ecc..) sono state contabilizzate nel detto C.M.E. che si allega per un importo complessivo da portare in deduzione al valore commerciale stimato della porzione legittima, aggiornato al 2024 pari ad euro 720.674,52 in cifra tonda euro 720.000,00 (euro settecentoventimila/00).

Relativamente alle opere abusive eseguite in ampliamento dell'originario villino e sanabili, si fa riferimento alla citata istanza di Condono edilizio in atti dell'U.C.E. 86/199681 sottotitoli 1-2-3.

La pratica è stata già oggetto nel 1997 di emissione della bozza di lettera di rilascio della Concessione con la quale si sarebbe effettuato il conteggio finale degli oneri a saldo per il ritiro della Concessione. la concessione ed il relativo saldo non risultano però essere stati pagati e ritirata la Concessione presso L'USCE.

In merito alla preesistenza dei vincoli paesistico di cui al D.M. 12.12.1991 e P.T.P. 15/7 Veio Cesano era stato rilasciato parere favorevole ex art. 32 L.47/85.

Dalle ulteriori visure del sottoscritto effettuate presso l'UCE di Roma all'attualità, allo stato attuale la pratica è ferma allo stato 03 fase istruttoria e dovrà ripercorrere l'intero iter procedurale di approvazione dei vari stadi e collaudo finale prima del rilascio della sanatoria. Vi è inoltre la situazione attuale dell'immobile che è in difformità rispetto alle opere abusive indicate e riportate nelle relazioni tecniche ed elaborati grafici in atti del fascicolo di sanatoria che va pertanto chiarito e coordinato con l'ufficio, nella rimozione delle porzioni non sanabili.

Per quanto sopra, ed in merito alla descritta azione che dovrà effettuarsi nella rimozione degli interventi abusivi ulteriori (che per volumetrie incidono in modo pesante sulla conformazione dell'edificio), dovrà presentarsi in coordinamento con la pendente pratica di sanatoria edilizia, la citata SCIA a ripristino al fine di riallineare l'immobile alle condizioni di conformità alla detta pratica di sanatoria.

Atteso che il conteggio finale degli oneri ancora pendenti per il rilascio della concessione in sanatoria dei protocolli presentati (sia esso con parere esplicito data l'esistenza degli ulteriori abusi, ovvero con la procedura semplificata di cui alla DAC 40/2019), sarà noto solo al momento del rilascio del titolo abilitativo, SI INDICANO A SOLO TITOLO PRESUNTIVO I SEGUENTI ONERI:



Per quanto già espresso nei costi complessivi per le opere da demolire (euro 720.000,00) si evince dal computo metrico delle opere che sono stati calcolati in aggiornamento euro 70.000,00 per spese tecniche professionali per la pratica di SCIA a ripristino, chiusura e definizione dei condoni, direzione lavori e attività specialistiche, a cui anche gli indicati oneri residui di euro 4.422,84 in cifra tonda euro 4.500,00 per la definizione della seconda sanatoria edilizia presentata il 28.04.1995 prot. n. 0/74733.

Gli importi degli oneri a saldo chiusura pratiche dei condoni edilizi (Oblazioni, oneri concessori, diritti istruttori, marche da bollo, ecc..) devono in questa sede intendersi presuntivi, salvo ogni migliore cifra finale che verrà emessa dall'UCE solo al momento del rilascio finale della Concessione in sanatoria.

## **Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Roma (RM) - VIA CORTINA D'AMPEZZO n. 269, piano terra**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il manufatto edilizio in oggetto (bene n.2 dell'unico compendio in vendita assieme al descritto bene n.1) è una sorta di piccolo alloggio/dependance ad uso abitativo esterna al descritto fabbricato/villino principale, idoneo per ospiti temporanei.

È ubicato a ridosso del muro di cinta del lotto del fabbricato che confina con la via interna d'ingresso dal civico n. 269 di Viale Cortina D'Ampezzo.

Esso è stato edificato senza titolo edilizio. Nel merito è stata presentata all'U.C.E. (ex U.S.C.E.), domanda di sanatoria edilizia in data 28.04.1995 al prot. n. 0/74733, (secondo condono L. 724/95), oltre ad altri interventi di ampliamento del villino principale (descritto al bene n.1).

Nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla domanda di condono, si legge che tale manufatto per il quale si chiede la sanatoria ad uso abitativo per una superficie di circa 19mq.

Per quanto già descritto, il manufatto edilizio è stato realizzato senza titolo ed è stata presentata la citata istanza di sanatoria in data 28.04.1995 al prot. n. 0/74733.

Non vi è un progetto grafico allegato alla detta istanza, rilevabile al momento della visura della pratica (06.09.2019); in ogni caso la descrizione dell'abuso resa della dichiarazione sostitutiva di atto notorio allegata alla domanda di sanatoria corrisponde alla reale costruzione.

Altresì, come già descritto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi con il censimento catastale attuale del bene. Esso, infatti, proviene dall'originale identificazione dell'autorimessa/box già inserita nel fabbricato principale.

Originario box che a fronte dei numerosi interventi edilizi che il fabbricato principale ha subito nel tempo (ampliamenti di volumetrie esterne, modifiche distributive interne e parziali cambi di uso di zone accessorie al piano seminterrato, cantine poi divenute locali abitativi, fra i quali anche il detto box che è stato totalmente inglobato negli ambienti abitabili del piano seminterrato, con chiusura della serranda di accesso sulla rampa carrabile esterne (con modifica dei prospetti e installazione di un vano finestra al posto dell'accesso al box.

Ciò premesso i dati catastali dell'ex box sono stati assunti per rappresentare la planimetria catastale dell'attuale manufatto/alloggio abitativo oggetto del bene n.2.

Tale planimetria catastale identifica la reale destinazione abitativa del manufatto in esame: piccolo alloggio/dependance staccato dall'abitazione principale dotato di un unico vano con bagno e annesso piccolo locale tecnico.

Tale planimetria catastale è complessivamente corrispondente allo stato dei luoghi, eccettuato per alcune piccole difformità sul prospetto principale verso la piscina (manca una finestra nella pianta) e per l'ingresso al manufatto che è ricavato in una nicchia scavata nella volumetria rappresentata, essendo quindi il manufatto nella realtà di minor superficie e volumetria totale.

MEDESIMAMENTE A QUANTO GIA' EVIDENZIATO PER IL CONDONO PRINCIPALE DELL'ABITAZIONE A VILLINO, SI INDICANO ANCHE QUI A SOLO TITOLO PRESUNTIVO I SEGUENTI ONERI:

Relativamente allo stato istruttorio della citata sanatoria - stato 03 - (secondo condono L.724/95), PROT. n. 0/74733 è risultato delle visure effettuate, che in epoca passata (1998 circa) erano stati determinati dall'U.C.E. i conteggi finali a saldo sanatoria per il ritiro della concessione;

All'epoca risultavano da versare: euro 4.225,54 a saldo oblazione; euro 5.313,44 per oneri concessori ed euro 263,25 per diritti istruttori di segreteria, oltre a marche da bollo per il ritiro della concessione in euro 16,00. in totale arrotondando in cifra tonda si conteggiano euro 9.800,00.



Tale cifra complessiva si riferisce alle causali indicate nella domanda che contemplavano, oltre l'abuso per la costruzione del presente manufatto/dependance (bene n.2) anche la volumetria in ampliamento della zona pranzo al piano terra per una superficie residenziale abusiva in ampliamento dichiarata pari a 34,57mq. Gli importi degli oneri a saldo chiusura pratiche dei condoni edilizi (Oblazioni, oneri concessori, diritti istruttori, marche da bollo, ecc..) devono in questa sede intendersi presuntivi, salvo ogni migliore cifra finale che verrà emessa dall'UCE solo al momento del rilascio finale della Concessione in sanatoria.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

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

Dalle dichiarazioni rese dai proprietari, risulterebbe uno stato regolare dei pagamenti verso il condominio.

In ogni caso eventuali oneri pendenti o residuali che dovessero palesarsi al momento del trasferimento del bene sono da intendere a carico della parte acquirente nei termini temporali previsti per legge (esercizio spese del biennio).

### **BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

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

Sempre dalle dichiarazioni rese dai proprietari, risulterebbe uno stato regolare del pagamento verso il condominio.

In ogni caso eventuali oneri pendenti o residuali che dovessero palesarsi al momento del trasferimento del bene sono da intendere a carico della parte acquirente nei termini temporali previsti per legge (esercizio spese del biennio).



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

### **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIALE CORTINA D'AMPEZZO n. 269

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da un villino unifamiliare con lotto di terreno di pertinenza e accessori, sito in zona semiperiferica Nord di Roma in Viale Cortina D'Ampezzo con accesso da strada comune al civico 269. La zona presenta caratteristiche spiccatamente residenziali a ridosso del parco naturalistico dell'Insugherata ed è costituita da un tessuto edilizio a tipologia prevalente a villini di due/tre piani fuori terra e palazzine anch'esse di contenuta elevazione (quattro cinque/piani) inserite sovente in corti private a giardino. Data la spiccata vocazione residenziale con presenza di aree a verde, nell'immediato intorno del bene non sono presenti negozi o punti commerciali di prima necessità ai piani terra delle abitazioni, quanto piuttosto si ravvisa la presenza di piccoli centri commerciali e supermercati che concentrano i servizi commerciali, raggiungibili a poca distanza preferibilmente con il veicolo privato. I collegamenti urbani infrastrutturali su Viale Cortina D'Ampezzo sono costituiti da linee di autobus per il centro.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 24, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A7

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

Scopo della presente perizia è quello di ricercare il valore venale dell'immobile, all'attualità, tra i criteri indicati dalla moderna dottrina estimativa, appare il più consono e diffusamente adottato nell'ambito delle stime immobiliari, il metodo diretto cosiddetto del "Valore di Mercato".

Tale metodologia individua determinati parametri, utilizzando una serie di dati elementi omogenei, forniti dal mercato e desunti da esperienze analoghe e recenti e da indagini e sopralluoghi esperiti in loco.

Trattasi di determinare il "valore di mercato" che in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbe realizzare per il bene in oggetto.

Il parametro impiegato per la valutazione dell'immobile con tale criterio è il prezzo in Euro al mq di superficie commerciale. Dalla nota formula generale si ottiene:

$$V_{imm} = S_c \times V_{mq}$$

dove:

$V_{imm}$  = valore medio dell'immobile ordinario;

$S_c$  = sup. commerciale;

$V_{mq}$  = prezzo medio al mq. per zona commerciale.

Mediante l'applicazione di questa formula generale, si considera il valore  $V_a = (k_1, \dots, k_n) \times V_{imm}$ , dove:  $V_a$  = valore specifico dell'immobile in stima e  $k_1, \dots, k_n$  = coefficienti correttivi di scostamento che tengono conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche specifiche dell'immobile.

IN AGGIORNAMENTO AL 2024 PER LA RICERCA DEL VALORE DI MERCATO UNITARIO (EURO/MQ) CORRENTE PER LA ZONA OGGETTO DI STIMA SI E' FATTO RICORSO AI PRINCIPALI OSSERVATORI IMMOBILIARI USUALMENTE ADOTTATI (O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DATI DISPONIBILI 2° SEM. 2023 (Nella classificazione O.M.I. fascia/zona PERIFERICA VIA CORTINA D'AMPEZZO CODICE ZONA D68 MICROZONA CATASTALE 62.

SI SONO INOLTRE VERIFICATE ALTRE FONTI E LISTINI DEL MERCATO IMMOBILIARI (BORSINO.NET, IMMOBILIARE.IT, ecc..) E GLI ANNUNCI ECONOMICI ATTUALI DI IMMOBILI ANALOGHI A QUELLO IN STIMA.

DI SEGUITO SI RIMETTE LA TABELLA RIEPIGOLATIVA DEI VALORI IMMOBILIARI E ANNUNCI ECONOMICI DEL SETTORE PER UN VALORE MEDIO UNITARIO RICAVABILE:



**QUOTAZIONI 2024 MERCATO IMMOBILIARE VIA CORTINA D'AMPEZZO - CAMILLUCCI - FARNESINA**

Fonte	Descrizione	Prezzo	S.C.V.	V.U.M.
O.M.I. 2° semestre 2023	abitazioni signorili (da euro 3.100 - 4.600) = valore medio			€ 3.850,00
BORSINO NET 2024	ville e villini			€ 4.210,00
IMMOBILIARE.IT	immobili residenziali			€ 4.000,00
ANNUNCIO IMMOBILIARE Villa indipendente via della Camilluccia 741.	La villa, di circa 350 mq, è stata finemente ristrutturata nell'anno 2016 e si presenta ad oggi in ottimo stato. Composta da un elegante salone di rappresentanza, con affaccio sul giardino di proprietà, dove si può accedere da più zone della villa e godere dello spazio esterno distribuito su due livelli dove, per la sua posizione strategica ed assoluta, è possibile realizzare una piscina. L'immobile è rifinito con materiali di pregio come marmo, porte in legno massello, tappezzeria di elevata eleganza. Dall'ampio ingresso si accede ad una sala da pranzo, riservata ed elegante, molto luminosa con annessa cucina abitabile, disimpegno e bagno di servizio; sullo stesso piano troviamo un confortevole studio con camino a vista e, al piano superiore, una silenziosa e confortevole zona notte con tre camere da letto di cui una con cabina armadio e tutte e tre con bagno en-suite. Le stanze affacciano tutte su comodi balconi con vista sul giardino privato. Infine, al piano sottostante, troviamo una comodissima autorimessa. La villa si presenta frazionata con una superficie di 350 mq con condoni ed offre la possibilità di ripristinare l'ampia metratura di 557mq.	€ 1.600.000,00	mq 350	€ 4.571,43
ANNUNCIO IMMOBILIARE Villa unifamiliare viale Cortina d'Ampezzo 385, Roma	Rivolta vende in esclusiva favolosa Villa superpanoramica in buone condizioni con ampio giardino in una traversa immersa nel verde di viale Cortina d'Ampezzo di 530 mq ca. con 2.000 mq ca. di terreno con vista mozzafiato sul Parco dell'Insugherata! Sono presenti inoltre ben 7 posti auto scoperti di fronte alla Villa sulla strada privata di proprietà.	€ 1.350.000,00	mq 530	€ 2.547,17
ANNUNCIO IMMOBILIARE Villa unifamiliare viale Cortina d'Ampezzo, Cortina d'Ampezzo, Roma	Roma villa unifamiliare Viale Cortina D'Ampezzo € 3.800.000,00 oltre tasse di legge 5 + locali 3+bagni. Mq. 636 circa lordi 4 fuori terra ed 1 interrato. Mq. 720 circa lordi parcheggio interrato. Mq. 1.034 di terrazzi e balconi vari livelli. Mq. 452 circa lordi di giardini perimetrali su quattro lati. Adatta a frazionamento in 4/6 APPARTAMENTI. Due passi carrabili, uno pedonale. Libera su 4 lati. Panoramica. Recinto perimetrale. Ristrutturata esternamente. Corpo a sè. Perfetta per villa riservata, residenza di pregio -Mq. 560 circa lordi di abitativo (villa padronale).	€ 3.800.000,00	mq 1190	€ 3.193,28



ANNUNCIO IMMOBILIARE Villa unifamiliare via della Camilluccia, Camilluccia - Farnesina, Roma	La Dpr Immobiliare è lieta di proporre in vendita nella esclusiva via della Camilluccia una prestigiosa Villa Unifamiliare di circa 420 mq su due livelli circondata da un giardino di circa 800mq e da una doppia entrata che permette un parco macchine di almeno cinque posti.	€ 1.600.000,00	mq	450	€ 3.555,56
ANNUNCIO IMMOBILIARE Villa bifamiliare via della Camilluccia, Camilluccia - Farnesina, Roma	Camilluccia, porzione villa bifamiliare in vendita, adiacente Piazza Giuochi Delfici, in comprensorio esclusivo, con guardania h24, completamente ristrutturata, volendo divisibile in due unità, ampia metratura, ottime rifiniture, giardino, posti auto e cantina. Rif. 1458C Tel. .	€ 1.590.000,00	mq	460	€ 3.456,52
ANNUNCIO IMMOBILIARE Villa bifamiliare via Teheran, Camilluccia - Farnesina, Roma	Nel prestigioso Quartiere di Vigna Clara, zona Camilluccia, nel Comprensorio di Via Teheran, Villino ottimamente ristrutturato, su stile classico, disposto su tre livelli per circa 500 mq. e dotato di ascensore interno, oltre giardino, terrazzo e box auto.	€ 2.300.000,00	mq	550	€ 4.181,82
ANNUNCIO IMMOBILIARE villa unifamiliare, ottimo stato, 500 m <sup>2</sup> , Cortina d'Ampezzo, Roma	Stiamo parlando di una nuova e spettacolare proprietà in costruzione su 1000 mq di terreno, in cima alla collina di via Cortina d'Ampezzo, in stile moderno. La villa, molto importante, di 500 metri quadrati, oltre a essere composta da 5 suite (camere con bagno e cabina armadio), un'ampia cucina moderna e un triplo soggiorno, è dotata di studio, piscina, palestra, sala hobby, cantina, lavanderia, ascensore, terrazze solarium, terrazza barbecue, sala tecnica, posti auto coperti dotati di colonnina per ricariche elettriche e ampio giardino.	€ 3.500.000,00	mq	500	€ 7.000,00
<b>Valore medio unitario di mercato 2024 euro/mq</b>					<b>€ 4.056,58</b>

INTERPOLANDO I DATI ACQUISITI HO POTUTO ESTRAPOLARE UN PIU' PROBABILE VALORE MEDIO ATTUALE UNITARIO DI MERCATO AL 2024 PARI AD EURO 4.050,00/MQ.

SI OTTIENE PERTANTO LA SEGUENTE STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE MERCATO ALL'ATTUALITA':

Si è valutata una superficie commerciale al netto dei volumi e superfici da demolire, pari a mq 632,46.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenzza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/esposizione (villino unifamiliare pluripiano con corte a giardino perimetrale esposizione affaccio principale SUD-EST luminoso) = +5% (1,05);

K2 = taglio dell'immobile (molto grande, oltre la media) = -20% (0,80);

K3 = stato di manutenzione = -10% (0,90) l'immobile necessita in generale di opere di pulizia generale e manutenzione per vetustà.

K4 = stato di occupazione: il bene è occupato dal debitore esecutato in vita, si valuta libero nel mercato.

K5 = regolarità urbanistica. Si sono stimati oneri per la demolizione delle parti difformi e regolarizzazione amministrativa con pratica SCIA a ripristino e definizione dei condoni ancora in istruttoria per complessivi euro 725.400,00 da portare in detrazione al valore di stima.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE N. 1(villino unifamiliare e pertinenze descritte)

Va = 632,46 mq x euro 4.050/mq x 1,05 x 0,80 x 1,00 x 0,90 x 1,00 - euro 725.400,00 = euro 1.211.066,03.

**In cifra tonda si stima un più probabile valore di mercato dell'intero immobile BENE n.1 pari ad euro 1.210.000,00 (euro unmilione duecentodiecimila/00).**



**Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Roma (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO n. 269, piano terra.  
 Per le caratteristiche della zona d'insistenza si rimanda alla descrizione della zona già resa per il bene n.1 Il manufatto edilizio in oggetto (bene n.2 dell'unico compendio in vendita) è un piccolo manufatto ad uso alloggio/dependance accessorio ad uso abitativo esterna al descritto fabbricato/villino principale. È ubicato all'interno del medesimo lotto della villa principale ubicato ridosso del muro di cinta del lotto lato Sud-Est che confina con la via interna d'ingresso dal civico n. 269 di Viale Cortina D'Ampezzo.

ALLO STATO ATTUALE IL BENE n. 2 DEL COMPENDIO E'COMPOSTO DA: Un locale abitabile con accesso diretto dalla corte interna, con annesso bagno e vano tecnico. Il detto locale si presenta arredato ad uso abitativo e utilizzabile come dependance esterna al fabbricato principale (villino unifamiliare di cui al bene n.1). È composto da un vano principale ad uso abitativo con bagno e annesso piccolo locale tecnico esterno ad uso caldaia/autoclave. Il tutto per una superficie lorda di 21,44 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 224, Part. 24, Sub. 2, Zc. 4, Categoria C6

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

In analogia a quanto già analizzato e valutato i prezzi di mercato correnti per la stima dell'abitazione principale (bene n.1) si esprime la medesima quotazione media unitario di mercato attuale rilevata in euro 4.050/mq.

Si è valutata una superficie commerciale ragguagliata S.C.V. del manufatto pari a mq 21,44.

In linea con i principali autori nel campo dell'estimo urbano (Forte De Rossi, Prestinenzza Puglisi, ecc..) si esprimono i seguenti coefficienti di scostamento:

K1 = livello di piano/esposizione (piccolo manufatto abitativo al piano seminterrato) = -5% (0,95);

K2 = taglio dell'immobile (molto piccolo poco utilizzabile come abitazione permanente idonea per prevalentemente per ospiti temporanei, come pertinenza accessoria dell'abitazione) = -30% (0,70);

K3 = stato di manutenzione = 0% (1,00) l'immobile si trova in ordinario stato di manutenzione.

K4 = stato di occupazione: = 0% (1,00) il bene si valuta libero nel mercato.

K5 = regolarità urbanistica. Si sono stimati oneri per la definizione del condono ancora in istruttoria e aggiornamento catastale per complessivi euro 9.800,00 da portare in detrazione al valore di stima.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE N. 2 (dependance ad uso accessorio abitativo)

Va = 21,44 mq x euro 4.050/mq x 0,95 x 0,70 x 1,00 x 1,00 - euro 9.800,00 = euro 47.943,28

**In cifra tonda si stima un più probabile valore di mercato dell'interno immobile nell'ipotesi libero pari ad euro 48.000,00 (euro quarantottomila/00).**

**RIEPILOGO STIMA DEL COMPENDIO UNICO LOTTO FORMATO DAI BENI n.1. e n.2:**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO n. 269	632,46 mq	0,00 €/mq	€ 1.210.000,00	100,00%	€ 1.210.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Locale residenziale Roma (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO n. 269, piano terra	21,44 mq	0,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 1.258.000,00</b>



## **Valore finale di stima: € 1.258.000,00**

### RIEPILOGO SINTETICO DESCRITTIVO DELL'UNICO LOTTO DI VENDITA

#### UBICAZIONE:

Piena proprietà del Compendio immobiliare costituito da:

#### **BENE n. 1**

Villino unifamiliare per abitazione in Roma Via Cortina D'Ampezzo n. 269, Roma Nord, con annessa corte esclusiva a giardino, piscina e tettoie e manufatti insistenti; di sup. lorda 1.160mq (820mq di corte al netto della costruzione), Villino costituito da un piano seminterrato con locali e spazi accessori (cantine, locali tecnici e portici); un piano terra-rialzato abitativo con ingresso, disimpegno, salone doppio, pranzo, cucina, camera, bagno e scala comunicante interna; terrazza scoperta a livello; piano primo con due camere, due bagni, un salone con camino, una cucina con balcone coperto a tettoia, ripostiglio, disimpegno e terrazza esterna a livello con scale scoperte verso il secondo piano; un secondo piano a soffitta e vano ampliato e terrazza esterna.

#### **BENE n. 2**

manufatto/dependance esterno al villino nella corte esclusiva ad uso abitativo con un vano, bagno e locale tecnico.

#### **CONSISTENZA BENE n.1:**

Il villino principale e la corte a giardino/piscina annessa presenta una superficie commerciale vendibile ragguagliata (S.C.V.) pari a mq 632,46, al netto delle restanti superfici e volumetrie non sanabili non computate ai fini della stima commerciale.

#### **CONSISTENZA BENE n.2:**

La dependance presenta una superficie commerciale vendibile ragguagliata (S.C.V.) pari a mq 21,44.

#### **CONFINI BENE n.1:**

Il bene n.1 confina con strada di accesso da Viale Cortina D'Ampezzo n. 269; altra proprietà distinta al foglio 224, particella 275; altra proprietà distinta al foglio 224, particella 329; salvo altri.

#### **CONFINI BENE n.2:**

La dependance confina con corte di pertinenza annessa al bene n.1 per tre lati, strada di accesso da Viale Cortina D'Ampezzo n. 269 per un lato, salvo altri.

#### **DATI CATASTALI BENE n.1:**

Il villino e corte annessa è censito al N.C.F. del Comune di Roma al foglio 224, particella 24, subalterno 1, zona censuaria 4, categoria A/7, classe 6, consistenza 19vani, sup. catastale 427mq, rendita euro 5.838,55. Toponomastica: Viale Cortina D'Ampezzo n. 269 piani S1-T-1-2.

Si evidenzia che lo stato attuale non è conforme alle planimetrie catastali depositate, riscontrate le difformità descritte in perizia nel merito di interventi di trasformazione ed ampliamento abusivi eseguiti nel tempo. In perizia sono indicate le procedure di regolarizzazione urbanistica e catastale e dei relativi costi portati in detrazione al valore di stima.

#### **DATI CATASTALI BENE n.2:**

La dependance è censita al N.C.F. del Comune di Roma al foglio 224, particella 24, subalterno 2, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 55mq, sup. catastale 23mq, rendita euro 289,73. Toponomastica: Viale Cortina D'Ampezzo n. 269 piani S1.

Si evidenzia che lo stato attuale non è conforme alla categoria catastale censita (C/6) box autorimessa, mentre la planimetria catastale ad uso abitativo depositata è complessivamente conforme alla conformazione dei



luoghi a meno della risega del portoncino d'ingresso. In perizia sono indicate le procedure tecniche ed i relativi costi portati in detrazione alla stima per l'allineamento catastale dell'interno compendio formato dai beni nn. 1 e 2.

**STATO OCCUPAZIONE BENE n.1:**

Il Villino e accessori è occupato dal debitore esecutato rimasto in vita, non risultano locazioni in essere.

**STATO OCCUPAZIONE BENE n.2:**

La dependance e accessori è occupata dal debitore esecutato rimasto in vita, non risultano locazioni in essere.

**REGOLARITA' EDILIZIA BENE n.1:**

Il villino originario risulta essere edificato in epoca remota anteriore al primo settembre 1967.

Risulta rintracciato il progetto edilizio dell'originario villino presentato a nome di \*\*\*\*\* prot.

39092/1955 di cui alla rilasciata Licenza Edilizia n. 596 A/R del 15-05-1955 e successivo progetto di variante n. 30629/1956 di cui alla Licenza Edilizia n. 1618 A/R del 28-11-1956 e rilasciata Licenza di Agibilità n. 790 del 23-06-1958.

Per opere abusive eseguite successivamente è stata presentata istanza di Condonò edilizio L.47/85 in data 30.09.1986 rubricata a protocollo n. 0199681 con progressivo n. 0724058110, in atti dell'U.C.E. 86/199681 sottotitoli 1-2-3.

Altresì per altri interventi si è presentata un'ulteriore pratica di sanatoria edilizia il 28.04.1995 prot. n. 0/74733, (secondo condono L. 724/95).

Si sono stimati i costi presunti per chiudere e definire l'istruttoria per il rilascio della concessione in sanatoria portati in detrazione al valore di stima.

Per le ulteriori opere abusive di ampliamento delle volumetrie/cambio d'uso, ecc. reputate non sanabili e prive di titolo si sono valutati i relativi costi di demolizione e delle pratiche edilizie/tecniche a ripristino occorrenti come indicate in perizia.

**REGOLARITA' EDILIZIA BENE n.2:**

Il manufatto è stato realizzato senza titolo edilizio. Si è presentata la pratica di sanatoria edilizia il 28.04.1995 prot. n. 0/74733, (secondo condono L. 724/95).

I relativi costi presunti di chiusura della sanatoria sono stati detratti dal valore complessivo del lotto unico formato dal compendio dei bani n. 1 e 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 28/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giannini Roberto



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione catastale attuale;
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione fotografica attuale;
- ✓ N° 3 Altri allegati - rilievo grafico del CTU;
- ✓ N° 4 Altri allegati - quadro riepilogativo superfici e volumi abusivi;
- ✓ N° 5 Altri allegati - computo metrico estimativo opere di demolizione al 2024;
- ✓ N° 6 Altri allegati - documentazione amministrativa progetti edilizi e condoni edilizi;
- ✓ N° 7 Altri allegati - valori immobiliari di riferimento del mercato al 2024;
- ✓ N° 8 Altri allegati - certificato anagrafico di morte \*\*\*\*\*;
- ✓ N° 9 Altri allegati - atto di provenienza del 1973 in capo agli esecutati;
- ✓ N° 10 Altri allegati - atto di conferimento del 10/03/2023 alla \*\*\*\*\*.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ROMA 1 il 30/12/2016  
Reg. gen. 147935 - Reg. part. 26932  
Importo: € 3.763.133,87  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro \*\*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 21/11/2018  
Reg. gen. 134011 - Reg. part. 93017  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro \*\*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 01/02/2023  
Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8539  
A favore di \*\*\*\*\* SRL  
Contro \*\*\*\*\*

**BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A ROMA (RM) - VIAL CORTINA D'AMPEZZO N. 269, PIANO TERRA**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Iscritto a ROMA 1 il 30/12/2016  
Reg. gen. 147935 - Reg. part. 26932  
Importo: € 3.763.133,87  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro \*\*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 21/11/2018  
Reg. gen. 134011 - Reg. part. 93017  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro \*\*\*\*\*
  - **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a ROMA 1 il 01/02/2023  
Reg. gen. 12202 - Reg. part. 8539  
A favore di \*\*\*\*\* SRL  
Contro \*\*\*\*\*
- 

