

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
QUARTA SEZIONE CIVILE SETTORE IMMOBILIARE

**ES. 1553/2015**

In esecuzione dell'ordinanza del G.E Dr. SCOLARO, del 16/06/2025,  
depositata in cancelleria il 16/06/2025, l'Ordinanza di Vendita del  
16/05/2025 si intende corretta nella parte della descrizione del  
compendio:

**VEDI PROVVEDIMENTO ALLEGATO**

Fermo il resto

Roma 16/06/2025



Direttore Amministrativo  
Dr. Stefano Scialoja

Proc. n. 1553/2015 R.G.Es. del Tribunale di Roma - IV Sezione Civile

Il giudice,

letto il ricorso ex art. 591-ter in data 12/06/2025 dalla Professionista delegata alla vendita Dott.ssa LANDOLFI MARIA nella quale chiede la correzione della descrizione del bene contenuta nella ordinanza di vendita del 16 maggio 2025;  
ritenuti condivisibili i rilievi della Professionista delegata;

P.Q.M.

Dispone, restando immutati tutti gli altri dati e l'intero altro contenuto della stessa ordinanza di delega del 16 maggio 2025, che la sola relativa descrizione del bene sia sostituita dalla seguente:

#### DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

##### LOTTO UNICO

Quota pari a 1/1 del diritto di proprietà su villino unifamiliare a due livelli ed attiguo fabbricato ad uso abitativo ed area scoperta di pertinenza destinata a giardino sito in Roma (RM) – Largo Olgiata n. 15, Isola 63, Lotto C. Trattasi di una costruzione facente parte del Consorzio Olgiata. L'immobile principale, composto da due livelli, da cui si accede mediante un viale d'ingresso che parte da una strada privata del consorzio e si apre sul giardino di pertinenza, è composto da ampio ingresso, n. 2 soggiorni (di cui uno a quota ribassata – 0,80 e l'altro a quota pavimento), n. 5 camere da letto (3 al piano terra e 2 al piano soppalco), n. 6 bagni (4 al piano terra e 2 al piano soppalco, di cui un bagno con attigua mini piscina idromassaggio e cabina sauna), una stanza di servizio, una stileria-lavanderia, un'ampia cucina e una sala da pranzo. La villa è inoltre dotata di due ampie verande e di un camino. Sotto il solaio del piano terra vi è un ambiente allo stato grezzo di h=1,50 ml circa accessibile da una botola esterna. Il fabbricato attiguo (dependance) posto in posizione nord-ovest, realizzato senza titolo edilizio, è composto da un unico ambiente con piccolo locale allo stato grezzo. È presente un soppalco con putrelle metalliche che riguarda circa 3/4 della superficie complessiva. Il compendio risulta identificato al catasto Fabbricati - Foglio 37, Part. 902 sub. 1, Categoria A7 - Foglio 37, Part. 902 sub. 2, Categoria C6.

Superficie convenzionale del villino e del terreno mq 408,14.

La costruzione dell'edificio risale al 1979 ed è stata realizzata con concessione edilizia n. 211/C del 29/01/1979 e successiva licenza di voltura n. 1446/C del 12/09/1980; per l'immobile è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 188 del 30/06/1983. Risulta agli atti anche una concessione edilizia in sanatoria n. 351628 del 15/6/2012 presentata per tipologia 7

della L.47/85 (ove si escludono aumenti di superfici e volumi nonché la destinazione d'uso). Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale facente parte della documentazione a corredo della concessione edilizia in sanatoria n. 351628 del 15/6/2012, nella quale non sono riportati né i diversi ampliamenti al piano terra, né l'aggiunta del piano soppalco né tantomeno l'inglobamento del box auto alla superficie abitabile della casa e la dependance, costruita senza alcun titolo edilizio. Per sanare dette difformità sarà necessario presentare al Municipio XV una S.C.I.A. di ripristino ante operam per le parti abusivamente realizzate e il cambio di destinazione d'uso (da box a cucina) e una C.I.L.A. in sanatoria con successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, per le variazioni interne quali lo spostamento del bagno all'ingresso e la scala che conduce al soppalco. Il tutto sarà realizzabile sostenendo una spesa complessiva compreso oneri fiscali, spese del professionista, lavori di messa in pristino ante operam, reversali, di circa € 90.000,00 decurtati dal valore di stima finale.

**Formalità pregiudizievoli:**

- 1) verbale pignoramento trascritto a Roma 1 il 02/04/2010 Reg. gen. 38872 - Reg. part. 21204. Note: estinto.
- 2) formalità n. 38508 del 30/01/1993 - atto d'obbligo a favore del Comune di Roma a rogito del Notaio Pierandrea Fabiani di Roma in data 22/10/1993 rep.10141, per mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto al servizio dell'edificio, a mantenere a giorno e libera la superficie a portico al piano terra e destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 116 a parcheggio privato a servizio dell'edificio.

**Stato di occupazione:** in corso di liberazione.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

\*\*\*\*\*

Si comunichi anche al Professionista delegato

16/06/2025

*Il giudice dell'esecuzione*  
*Fernando Scolaro*