

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 270/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1.....	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	12
Servitù, censo, livello, usi civici	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	14
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	16
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	17
Normativa urbanistica	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	20
Stima / Formazione lotti.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 270/2020 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 427.441,67	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

In data 16/10/2021, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Via Antonio Vivaldi, 18 - 00199 - Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Porzione di villino trifamiliare sito in Roma, loc. Infernetto, Via Alessio Olivieri n. 114, piani S1, T e 1, int. A, dati catastali Fg. 1115, part. 3295, sub. 2-5, Zona censuaria 6, Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, Rendita 1.342,79 €. Superficie convenzionale 175,50 mq. E' distribuito su tre livelli collegati da scala interna ed è composto al piano terra da giardino, n. 2 portici, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera; al piano primo (urbanisticamente e catastalmente sottotetto/stenditoio-soffitta) n. 2 disimpegni, n. 3 camere e un bagno; al piano seminterrato (urbanisticamente e catastalmente cantina/garage) soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera/toiletteria. Confina a nord-est con distacco verso partt. 268 e 269, a nord-ovest con rampa di accesso carrabile ai garage al piano S1 verso distacco con part. 2507, a sud-ovest con Via Alessio Olivieri, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3). Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996. Stato di occupazione: l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Box auto sito in Roma, loc. Infernetto, Via Alessio Olivieri n. 116, piano S1, int. 1, dati catastali Fg. 1115, part. 3295, sub. 8, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 85 mq, Superficie catastale 105 mq, Rendita 342,41 €. Superficie convenzionale 67,67 mq. Confina a nord-est con rampa carrabile di accesso, a nord-ovest con sub. 2, a sud-ovest con muro controterra/intercapedine verso giardino dell'abitazione sovrastante, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3). Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996. Stato di occupazione: l'immobile è occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia.

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Confina a nord-est con distacco verso partt. 268 e 269, a nord-ovest con rampa di accesso carrabile ai garage al piano S1 verso distacco con part. 2507, a sud-ovest con Via Alessio Olivieri, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Confina a nord-est con rampa carrabile di accesso, a nord-ovest con sub. 2, a sud-ovest con muro controterra/intercapedine verso giardino dell'abitazione sovrastante, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,70 mq	92,20 mq	1,00	92,20 mq	2,70 m	T
Portico	54,20 mq	54,20 mq	0,30	16,26 mq	4,00 m	T
Giardino	280,00 mq	280,00 mq	0,18	50,40 mq	0,00 m	T
Cantina	26,20 mq	26,20 mq	0,20	5,24 mq	2,50 m	S1
Sottotetto	57,00 mq	57,00 mq	0,20	11,40 mq	1,68 m	1
Totale superficie convenzionale:				175,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				175,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Le superfici così calcolate sono desunte da quanto rappresentato negli elaborati grafici e relazione del progetto edilizio 703 del 08/01/1996, per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/c del 31/01/1996, da cui risulta che:

- la superficie assentita come abitabile residenziale è solo quella del piano terra;
- il piano primo è superficie non residenziale adibita a sottotetto;
- porzione del piano sottotetto (camera di 25,30 mq) ricade nella proiezione dell'adiacente sub. 3;
- il piano semiterrato è superficie non residenziale adibita a cantina e garage.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	67,67 mq	67,67 mq	1,00	67,67 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				67,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,67 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici così calcolate sono desunte da quanto rappresentato negli elaborati grafici e relazione del progetto edilizio 703 del 08/01/1996, per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/c del 31/01/1996, da cui risulta che la superficie assentita a garage è di 67,67 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1996 al 16/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 2 Categoria C Piano S1-T-1 Graffato 5
Dal 16/06/1998 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1

		Graffato 5
Dal 10/07/2009 al 20/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.342,79 Piano S1-T-1 Graffato 5

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/1996 al 16/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 8 Categoria C Piano S1
Dal 16/06/1998 al 10/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 85 mq Rendita € 342,41 Piano S1
Dal 10/07/2009 al 20/10/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 8, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 85 mq Superficie catastale 105 mq mq Rendita € 342,41 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	3295	2	6	A7	6	6,5 vani	120 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq mq	1342,79 €	S1-T-1	5

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti differisce con quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto Nuovi tipi prot. 703 del 08/01/1996 nei seguenti punti.

PIANO S1

- consistenza: la consistenza dell'intero piano S1, rappresentata nella planimetria catastale, è maggiore di quella assentita con il progetto del 1996 in quanto l'intercapedine lato sud-ovest, indicata nel catastale, è rettilinea e avanzata fino al limite del portico al PT, mentre quella a linea spezzata di progetto è a filo con il superiore corpo di fabbrica residenziale;
- nel progetto è indicato un unico locale cantina di circa 26,20 mq comunicante con garage (SUB. 8) e, tramite rampa di scale, con abitazione al PT, mentre nella planimetria catastale sono rappresentati un piccolo locale cantina, un disimpegno da cui si accede a un locale centrale termica e a un deposito attrezzi;
- la scala che conduce al PT nel catastale inizia con n. 3 gradini in linea, mentre nel progetto con n. 3 gradini "a ventaglio".

PIANO TERRA

- le due piante differiscono per diversa distribuzione degli spazi interni: posizione della cucina e del soggiorno; nel progetto sono indicate n. 2 camere da letto e n. 2 bagni, mentre nel catastale è indicata una sola camera e un solo bagno.

PIANO PRIMO

- le due piante differiscono nella consistenza: l'area del locale "stenditoio" rappresentato nella planimetria catastale, da progetto risulta ricadere nel "sottotetto non praticabile" sovrastante l'abitazione all'adiacente civ. 112 (sub. 3).

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, presentata il 16/06/1998, nei seguenti punti.

PIANO S1:

- consistenza: porzione di garage (sub. 8) è stata annessa all'adiacente locale cantina;
- usi: l'intero locale cantina, ampliato come indicato al punto precedente, al momento del sopralluogo, era usato e attrezzato come soggiorno-angolo cottura; il deposito attrezzi era usato come studio da parrucchiere; il locale centrale termica era attrezzato come bagno;
- al centro del soggiorno-angolo cottura era presente un camino non rappresentato in planimetria;

PIANO TERRA:

- diversa distribuzione degli spazi interni: la porta della cucina, nella realtà si trova lungo la parete prospiciente le scale interne e non vicina all'ingresso; sulla parete che divide la cucina dall'ingresso è invece presente una parete attrazzeta in cartongesso;
- modifica di prospetto: sulla parete dell'ingresso è presente una finestra e non due portefinestre come rappresentato in planimetria catastale.

PIANO PRIMO

- usi e conseguente distribuzione degli spazi interni: il locale "stenditoio" e "soffitta" sono usati come camere da letto; sono stati inoltre realizzati un bagno e un'altra camera.

I costi della variazione catastale DOCFA saranno decurtati dal prezzo di stima finale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1115	3295	8	6	C6	12	85 mq	105 mq mq	342,41 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti differisce con quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto Nuovi tipi prot. 703 del 08/01/1996 nei seguenti punti.

- consistenza: la consistenza del garage, rappresentata nella planimetria catastale, è maggiore di quella assentita con il progetto del 1996 in quanto l'intercapedine lato sud-ovest, indicata nel catastale, è avanzata fino al limite del portico al PT, mentre quella di progetto è a filo con il superiore corpo di fabbrica residenziale;
- nel progetto è indicato il locale garage di 67,67 mq comunicante con cantina del sub. 2, mentre nella planimetria catastale e nella visura catastale risulta una superficie catastale di 105,00 mq, consistenza 85,00 mq.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, presentata il 16/06/1998, nei seguenti punti.

- consistenza: porzione di garage è stata annessa all'adiacente locale cantina del sub. 2;
- usi: la porzione di garage accorpata alla cantina del sub. 2 era usato e attrezzato come soggiorno-angolo cottura.

I costi della variazione catastale DOCFA saranno decurtati dal prezzo di stima finale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Nulla.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Nulla.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

In data 02/01/1996 è stato stipulato atto d'obbligo, Notaio dott. Michele GIULIANO di Frascati, rep. 82958, trascritto presso Roma 1 il 04/01/1996, reg. gen. 682, reg. part. 541, con il Comune di Roma, con cui i sigg.ri

**** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** si impegnano a "vincolare l'area occorrente, di metri quadri millenovecentonovantadue virgola trenta (mq 1.992,30) al servizio della progettata costruzione, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano seminterrato al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati duecentoventiquattro virgola dodici (mq 224,12) a parcheggio privato al servizio dell'edificio assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, 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 con coltre di terra vegetale di almeno centimetri sessanta (cm 60), nonché a porre a dimora cinque (5) alberi di altezza non inferiore a metri quattro virgola cinquanta (m 4,50)".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

In data 02/01/1996 è stato stipulato atto d'obbligo, Notaio dott. Michele GIULIANO di Frascati, rep. 82958, trascritto presso Roma 1 il 04/01/1996, reg. gen. 682, reg. part. 541, con il Comune di Roma, con cui i sigg.ri **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** si impegnano a "vincolare l'area occorrente, di metri quadri millenovecentonovantadue virgola trenta (mq 1.992,30) al servizio della progettata costruzione, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi ed al piano seminterrato al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra, a destinare e mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati duecentoventiquattro virgola dodici (mq 224,12) a parcheggio privato al servizio dell'edificio assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, 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 con coltre di terra vegetale di almeno centimetri sessanta (cm 60), nonché a porre a dimora cinque (5) alberi di altezza non inferiore a metri quattro virgola cinquanta (m 4,50)".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato e dell'interno dell'immobile è complessivamente buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato e dell'interno dell'immobile è complessivamente buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Si riscontrano le seguenti parti comuni con le altre uu.ii. della villa trifamiliare: corsello e rampa carrabili di accesso al piano seminterrato dove sono siti i garages.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Si riscontrano le seguenti parti comuni con le altre uu.ii. della villa trifamiliare: corsello e rampa carrabili di accesso al piano seminterrato dove sono siti i garages.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1115, part. 3295, sub. 2 (graffato 5), è porzione di un villino trifamiliare edificato tra il 1993 e il 1998. Il villino in cui è ubicata l'U.I. è costituito da n. 2 piani fuoriterza e uno seminterrato. Ha struttura in travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi e copertura a doppia falda rivestito con coppi ed emblici. Il confine del lotto verso Via Alessio Olivieri e verso le partt. 268 e 269 è delimitato da muro in blocchi di tufo sormontato da coppi ed emblici; il confine verso le partt. 2507 e 288 è delimitato da muretto in blocchi di tufo e sovrastante rete metallica coperta da siepe. L'accesso alle singole porzioni di villino avviene mediante n. 3 portoncini metallici (civv. 110, 112 e 114) lungo il muro di cinta su Via Alessio Olivieri e un cancello carrabile (civ. 116) metallico elettrificato, comune alle n. 3 uu.ii. che apre su corsello carrabile che conduce ai garage al piano seminterrato. Il distacco tra l'edificio e Via Alessio Olivieri e la part. 288 è a giardino piantumato; lungo il distacco verso le partt. 2507, 268 e 269 è sita rampa carrabile comune di accesso ai garage al piano seminterrato. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinteggiato bianco con cornici delle finestre tinteggiate in rosso bordeaux. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione buono: la tinteggiatura appare non ammalorata.

L'immobile oggetto di pignoramento è la porzione di testa, lato nord, del villino trifamiliare. L'accesso da Via Alessio Olivieri 114 avviene attraverso un portoncino metallico; è presente un secondo accesso laterale dal corsello carrabile al civ. 116 mediante cancelletto pedonale con rete metallica. Da entrambi gli accessi partono vialetti, pavimentati in quadrotti in graniglia da esterno, che attraversano giardino a prato e conducono all'ingresso della u.i.. L'accesso all'immobile avviene, dal piano terra, mediante rampa di n. 6 gradini che conducono portico coperto su cui apre la portoncino di ingresso dell'abitazione. L'u.i. si sviluppa su n. 2 piani fuori terra e uno seminterrato collegati tra loro da scala interna. Il piano terra (unico urbanisticamente assentito come superficie abitativa) ha altezza interna utile pari a 2,90 m ed è distribuito in: soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno e n. 2 portici. Il piano seminterrato (urbanisticamente e catastalmente adibito a cantina) ha altezza interna utile pari a 2,50 m ed è distribuito in: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera/toiletteria. Il piano primo (urbanisticamente e catastalmente adibito a sottotetto) è coperto con tetto a doppia falda con altezze variabili da 1,10 m e 2,34 m ed è distribuito in: n. 2 disimpegni, n. 3 camere e un bagno. Mostra un livello di conservazione buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: al piano terra soggiorno, disimpegno, camera, in listoncini di parquet prefinito essenza tipo rovere posti a correre; cucina listoncini di parquet prefinito essenza tipo rovere posti a correre con fascia intorno a basi cucina in tozzetti 10x10 cm; bagno in gres porcellanato 24x40 cm; portici e scale esterne in piastrelle di klinker 7,5x15 cm. La scala interna ha pedate in listoncini di parquet prefinito essenza tipo rovere e alzate

intonacata. Al piano primo n. 2 disimpegni, n. 3 camere in listoncini di parquet prefinito essenza tipo rovere posti a spina italiana; bagno in monocottura 30x15 cm. Al piano seminterrato soggiorno con angolo cottura, disimpegno camera/toiletteria in gres porcellanato 40x40 cm, bagno in gres porcellanato 24x40 cm.

Pareti: tutte le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate con tinta lavabile bianca tranne: le pareti del bagno al piano terra che sono rivestite in gres porcellanato 24x40 cm; cucina in muratura al piano terra e relative pareti che sono rivestite in tozzetti 10x10 cm con inserti decorati; la parete della vasca al bagno del piano primo che è rivestita in piastrelle di gres 30x15 cm con cornici in tozzetti 10x10 cm; le pareti dell'angolo cottura al piano seminterrato che sono rivestite in tozzetti 10x10 cm con inserti a decoro; le pareti della doccia del bagno al piano seminterrato che sono rivestite in gres porcellanato 24x40 cm.

Infissi esterni: n. 2 portoncini blindati (uno di ingresso al piano terra e l'altro tra il soggiorno al piano seminterrato e il vano scala che conduce al piano terra; finestre e portefinestre in legno con vetrocamera, inferriate metalliche verniciate bianche e persiane alla romana; finestre alte in pvc con inferriate verniciate al piano seminterrato; lucernari in legno con vetrocamera sulle falde inclinate del tetto al piano primo; parete in vetrocemento per illuminare il vano scala.

Infissi interni: in legno tamburato liscio al piano seminterrato e con specchiature in legno ai piani terra e primo.

Impianti: Impianto elettrico dotato di interruttore magnetotermico. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano esterna; n. 2 split (uno nella camera/toiletteria al piano seminterrato e una in camera al piano primo) con motore esterno; produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia a gas metano. Impianto citofonico. Impianto TV.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1115, part. 3295, sub. 8, è un box auto a servizio di porzione di un villino trifamiliare edificato tra il 1993 e il 1998. Il villino in cui è ubicata l'U.I. è costituito da n. 2 piani fuoriterza e uno seminterrato. Ha struttura in travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai latero-cementizi e copertura a doppia falda rivestito con coppi ed emblici. Il confine del lotto verso Via Alessio Olivieri e verso le partt. 268 e 269 è delimitato da muro in blocchi di tufo sormontato da coppi ed emblici; il confine verso le partt. 2507 e 288 è delimitato da muretto in blocchi di tufo e sovrastante rete metallica coperta da siepe. L'accesso alle singole porzioni di villino avviene mediante n. 3 portoncini metallici (civv. 110, 112 e 114) lungo il muro di cinta su Via Alessio Olivieri e un cancello carrabile (civ. 116) metallico elettrificato, comune alle n. 3 uu.ii. che apre su corsello carrabile che conduce ai garage al piano seminterrato. Il distacco tra l'edificio e Via Alessio Olivieri e la part. 288 è a giardino piantumato; lungo il distacco verso le partt. 2507, 268 e 269 è sita rampa carrabile comune di accesso ai garage al piano seminterrato. Le facciate sono rivestite ad intonaco civile tinteggiato bianco con cornici delle finestre tinteggiate in rosso bordeaux. Le facciate dell'edificio si presentano in uno stato di conservazione buono: la tinteggiatura appare non ammalorata.

L'immobile oggetto di pignoramento è il primo box, lato nord, del villino trifamiliare. L'accesso da Via Alessio Olivieri 116 avviene attraverso un cancello metallico elettrificato da cui si accede a corsello carrabile in piano parzialmente piantumato a prato e pavimentato con quadrotti in graniglia da esterno. La rampa che conduce al piano seminterrato è pavimentata in cemento. L'accesso al garage avviene mediante rampa saracinesca metallica basculante. Il box è composto da un solo vano di altezza interna utile di 2,50 m. Mostra un livello di conservazione buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: pavimento e zoccolino in piastrelle di klinker 7,5x15 cm.

Pareti: le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati con tinta lavabile bianca.

Infissi esterni: saracinesca basculante metallica di accesso dalla rampa carrabile e porta in legno tamburata di collegamento con l'adiacente sub. 2.

STATO DI OCCUPAZIONE



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1989 al 20/06/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Alessio MARINI	29/03/1989	86404	16749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	08/04/1989	33423	18521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/1996	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott.ssa Linda BLASI	20/06/1996	63535	1306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/06/1996	41950	24012
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto di compravendita del Notaio dott. Alessio MARINI del 29/03/1989, rep. 86404, racc. 16749, i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano terreno censito al NCEU al foglio 1115, part. 286, su cui poi hanno edificato la villa trifamiliare di cui è parte l'immobile oggetto di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1989 al 20/06/1996	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Alessio MARINI	29/03/1989	86404	16749
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	08/04/1989	33423	18521
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/1996	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott.ssa Linda BLASI	20/06/1996	63535	1306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/06/1996	41950	24012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto di compravendita del Notaio dott. Alessio MARINI del 29/03/1989, rep. 86404, racc. 16749, i sigg. **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistano terreno censito al NCEU al foglio 1115, part. 286, su cui poi hanno edificato la villa trifamiliare di cui è parte l'immobile oggetto di stima.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/07/2007
Reg. gen. 128015 - Reg. part. 33053
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio dott. Luigi D'ALESSANDRO
Data: 11/07/2007
N° repertorio: 20063
N° raccolta: 12924

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma 1 il 02/03/2020
Reg. gen. 23265 - Reg. part. 16704
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 29/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 14/07/2007
Reg. gen. 128015 - Reg. part. 33053
Importo: € 540.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 300.000,00
Rogante: Notaio dott. Luigi D'ALESSANDRO
Data: 11/07/2007
N° repertorio: 20063
N° raccolta: 12924

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 02/03/2020

Reg. gen. 23265 - Reg. part. 16704

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

Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Non è individuato nella Carta per la Qualità.

Secondo la Tavola C del PTPR della Regione Lazio, l'area su cui insiste l'immobile ricade nei Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi - Areali (art. 46 LR 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Non è individuato nella Carta per la Qualità.

Secondo la Tavola C del PTPR della Regione Lazio, l'area su cui insiste l'immobile ricade nei Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi - Areali (art. 46 LR 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996.

Si fa presente che, dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio del Dip. PAU del Comune di Roma, gli elaborati grafici del progetto n. 703 del 08/01/1996 risultavano essere stati sequestrati il 27/03/1998 dal PM dott. Achille TORO. Nel Decreto di sequestro era indicata la seguente motivazione: "perché [l'indagato] senza averne diritto fotocopiava, apponendovi la sua firma e depositava presso la XV Ripartizione del Comune di Roma, un progetto per la costruzione di un villino trifamiliare, precedentemente ideato e disegnato dal geom. [omissis]".

Nel fascicolo del progetto erano presenti fotocopie in formato A4 delle tavole di suddetti elaborati grafici.

Non risulta essere stata rilasciata agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto Nuovi tipi prot. 703 del 08/01/1996 nei seguenti punti.

PIANO S1

1) consistenza:

1.a) la consistenza dell'intero piano S1 è maggiore di quella assentita con il progetto del 1996: il fronte controterra (lato sud-ovest) è rettilineo e avanzato fino al limite del portico al PT, mentre quello, a linea spezzata, è, di progetto, arretrato a filo con il superiore corpo di fabbrica residenziale;

1.b) la consistenza del locale cantina è stata aumentata: porzione di garage (sub. 8) è stata annessa al locale cantina (oggi trasformato in soggiorno-angolo cottura) che da progetto era di circa 26,20 mq.

2) usi:

2.a) il locale cantina, ampliato come indicato al punto precedente, al momento del sopralluogo, era usato e attrezzato come soggiorno-angolo cottura.

3) diversa distribuzione interna:

3.a) la scala che conduce al PT nello stato dei luoghi inizia con n. 3 gradini in linea, mentre nel progetto con n. 3 gradini "a ventaglio";

3.b) al centro del soggiorno-angolo cottura è presente un camino non rappresentato in progetto.

PIANO TERRA

4) diversa distribuzione interna:

4.a) posizione della cucina e del soggiorno;

4.b) nel progetto sono indicate n. 2 camere da letto e n. 2 bagni, mentre nella realtà sono presenti una sola camera e un solo bagno;

4.c) la porta della cucina, nella realtà si trova lungo la parete prospiciente le scale interne e non vicina all'ingresso;

4.d) sulla parete che divide la cucina dall'ingresso è presente una parete attrazzeta in cartongesso.

PIANO PRIMO

5) consistenza:

5.a) l'area della camera più grande, da progetto, ricade nel "sottotetto non praticabile" sovrastante l'abitazione all'adiacente civ. 112 (sub. 3);

6) usi e conseguente distribuzione degli spazi interni:

6.a) l'intero piano primo, che da progetto è "sottotetto", è, nella realtà, usato e attrezzato come abitazione suddivisa in n. 3 camere, n. 2 disimpegni e un bagno.

Le difformità di cui ai punti 1a), 1b), 2a), 3b), 5a) e 6a) dovranno essere ripristinate come da progetto n. 703 del 08/01/1996.

I costi per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

Le difformità di cui ai punti 3a), 4a), 4b), 4c) e 4d) potranno essere sanati mediante presentazione presso pratica edilizia in accertamento di conformità.

I costi per la pratica edilizia e relative sanzioni saranno decurtati dalla stima finale.

Considerato lo stato dei luoghi e in mancanza della necessaria documentazione non è stato possibile redigere



APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996.

Si fa presente che, dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio del Dip. PAU del Comune di Roma, gli elaborati grafici del progetto n. 703 del 08/01/1996 risultavano essere stati sequestrati il 27/03/1998 dal PM dott. Achille TORO. Nel Decreto di sequestro era indicata la seguente motivazione: "perché [l'indagato] senza averne diritto fotocopiarla, apponendovi la sua firma e depositava presso la XV Ripartizione del Comune di Roma, un progetto per la costruzione di un villino trifamiliare, precedentemente ideato e disegnato dal geom. [omissis]". Nel fascicolo del progetto erano presenti fotocopie in formato A4 delle tavole di suddetti elaborati grafici.

Non risulta essere stata rilasciata agibilità.

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto Nuovi tipi prot. 703 del 08/01/1996 nella consistenza: la consistenza del garage è inferiore di quella assentita con il progetto del 1996: porzione di garage è stata annessa al locale cantina (oggi trasformato in soggiorno-angolo cottura) del sub. 2; la consistenza attuale è di circa 32,00 mq, mentre da progetto era di 67,67 mq.

Suddetta difformità dovrà essere ripristinata come da progetto n. 703 del 08/01/1996. I costi per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 114, INTERNO A, PIANO S1-T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALESSIO OLIVIERI 116, INTERNO 1, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è costituito condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1
Porzione di villino trifamiliare sito in Roma, loc. Infernetto, Via Alessio Olivieri n. 114, piani S1, T e 1, int. A, dati catastali Fg. 1115, part. 3295, sub. 2-5, Zona censuaria 6, Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, Rendita 1.342,79 €. Superficie convenzionale 175,50 mq. E' distribuito su tre livelli collegati da scala interna ed è composto al piano terra da giardino, n. 2 portici, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera; al piano primo (urbanisticamente e catastalmente sottotetto/stenditoio-soffitta) n. 2 disimpegni, n. 3 camere e un bagno; al piano seminterrato (urbanisticamente e catastalmente cantina/garage) soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera/toiletteria. Confina a nord-est con distacco verso partt. 268 e 269, a nord-ovest con rampa di accesso carrabile ai garage al piano S1 verso distacco con part. 2507, a sud-ovest con Via Alessio Olivieri, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3). Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996. Stato di occupazione: l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 414.395,86

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (abitazioni in ville o villini in buono stato), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2021 per la zona suburbana/INFRNETTO (VIA ERMANNOWOLF FERRARI) - cod. E94 - Microzona 231 - Residenziale - Abitazioni in ville o villini - stato conservativo normale. Si è poi applicato ai valori medi desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di n. 6 coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 1.860,00 €/mq e 2.832,00 €/mq. Valore medio 2.346,00 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 2.150,00 €/mq e massimo pari a 3.100,00 €/mq. Valore medio 2.625,00 €/mq. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 2.485,50 €/mq (Duemilaquattrocentottantacinque/50). Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

Piano - terra e primo -10%

Stato di conservazione - buono stato 0%

Luminosità - luminoso +5%

Esposizione - esterna +5%

Vetustà edificio - 20-40 anni - stato normale - 0%

Riscaldamento - autonomo +5%

La media dei coefficienti sopraelencati è pari a +5% (coefficiente di merito). Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 2.361,23 €/mq (Duemilatrecentosessantuno/23).

STIMA

L'immobile di consistenza di 175,50 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 2.361,23 €/mq, è, quindi, stimato 414.395,86 € (Quattrocentoquattordicimilatrecentonovantacinque/86). Al valore così stimato saranno decurtati i costi necessari alla regolarizzazione edilizia e urbanistica.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1
Box auto sito in Roma, loc. Infernetto, Via Alessio Olivieri n. 116, piano S1, int. 1, dati catastali Fg. 1115, part. 3295, sub. 8, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 85 mq, Superficie catastale 105 mq, Rendita 342,41 €. Superficie convenzionale 67,67 mq. Confina a nord-est con rampa carrabile di accesso, a nord-ovest con sub. 2, a sud-ovest con muro controterra/intercapedine verso giardino dell'abitazione sovrastante, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3). Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996. Stato di occupazione: l'immobile è occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.929,59

CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2021 per la zona suburbana/INFRNETTO (VIA ERMANNIO WOLF FERRARI) - cod. E94 - Microzona 231 - Residenziale - Box - stato conservativo normale. Dalla media di suddetti valori si ottiene il valore unitario medio (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 969,00 €/mq e 1.433,00 €/mq. Valore medio 1.201,00 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 1.000,00 €/mq e massimo pari a 1.500,00 €/mq. Valore medio 1.250,00 €/mq. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 1.225,50 €/mq (Milleduecentoventicinque/50).

STIMA

L'immobile di consistenza di 67,67 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.225,50 €/mq, è, quindi, stimato 82.929,59 € (Ottantadue milanovecentoventinove/59). Al valore così stimato saranno decurtati i costi necessari alla regolarizzazione edilizia e urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T- 1	175,50 mq	236.123,00 €/mq	€ 414.395,86	100,00%	€ 414.395,86
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1	67,67 mq	1.225,50 €/mq	€ 82.929,59	100,00%	€ 82.929,59
Valore di stima:					€ 497.325,45

Valore di stima: € 497.325,45

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RIPRISTINI	15000,00	€
SANATORIA EDILIZIA - Reversale	251,24	€
SANATORIA EDILIZIA - Sanzione (calcolata ai sensi della DAC 44/2011)	1500,00	€
SANATORIA EDILIZIA - Parcella del tecnico abilitato	2500,00	€
VARIAZIONE CATASTALE (n. 2 DOCFA) - Reversale	100,00	€
VARIAZIONE CATASTALE (n. 2 DOCFA) - Parcella del tecnico abilitato	800,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: € 427.441,67

RIPRISTINI

Dovranno essere ripristinate come da progetto n. 703 del 08/01/1996 le seguenti difformità:

PIANO S1

1) consistenza:

1.a) la consistenza dell'intero piano S1 è maggiore di quella assentita con il progetto del 1996: il fronte controterra (lato sud-ovest) è rettilineo e avanzato fino al limite del portico al PT, mentre quello, a linea spezzata, è, di progetto, arretrato a filo con il superiore corpo di fabbrica residenziale; dovrà pertanto essere ricostruito muro (lato sud-ovest) come da progetto n. 703 del 08/01/1996.

1.b) la consistenza del locale cantina (sub. 2) è stata aumentata: porzione di garage (sub. 8) è stata annessa al locale cantina (oggi trasformato in soggiorno-angolo cottura) che da progetto era di circa 26,20 mq. Di conseguenza la consistenza del garage è stata ridotta: porzione di garage (sub. 8) è stata annessa al locale cantina (oggi trasformato in soggiorno-angolo cottura) del sub. 2; la consistenza attuale del garage è di circa 32,00 mq, mentre da progetto era di 67,67 mq; dovranno quindi essere demoliti i tramezzi attuali e ricostruiti come da progetto n. 703 del 08/01/1996.

2) usi:

2.a) il locale cantina, ampliato come indicato al punto precedente, al momento del sopralluogo, era usato e attrezzato come soggiorno-angolo cottura; dovrà essere demolito angolo cottura in muratura e relativi

impianti.

3) diversa distribuzione interna:

3.b) al centro del soggiorno-angolo cottura è presente un camino non rappresentato in progetto che dovrà essere demolito.

PIANO PRIMO

5) consistenza:

5.a) l'area della camera più grande, da progetto, appartiene al "sottotetto non praticabile" sovrastante l'abitazione all'adiacente civ. 112 (sub. 3); l'accesso alla camera dovrà essere interdetto mediante chiusura con muratura del vano porta.

6) usi e conseguente distribuzione degli spazi interni:

6.a) l'intero piano primo, che da progetto è "sottotetto", è, nella realtà, usato e attrezzato come abitazione suddivisa in n. 3 camere, n. 2 disimpegni e un bagno; dovranno essere demoliti i tramezzi interni, smontati sanitari del bagno, demoliti rivestimenti e impianto idrico sanitario.

I costi per i lavori di ripristino, così descritti e comprensivi di trasporti e oneri alle scariche, sono stimati in circa 15.000,00 €

SANATORIE EDILIZIE

Dovrà essere presentata opportuna pratica edilizia per la sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01) delle seguenti difformità:

PIANO S1

3) diversa distribuzione interna:

3.a) la scala che conduce al PT nello stato dei luoghi inizia con n. 3 gradini in linea, mentre nel progetto con n. 3 gradini "a ventaglio";

PIANO TERRA

4) diversa distribuzione interna:

4.a) posizione della cucina e del soggiorno;

4.b) nel progetto sono indicate n. 2 camere da letto e n. 2 bagni, mentre nella realtà sono presenti una sola camera e un solo bagno;

4.c) la porta della cucina, nella realtà si trova lungo la parete prospiciente le scale interne e non vicina all'ingresso;

4.d) sulla parete che divide la cucina dall'ingresso è presente una parete attrazzeta in cartongesso.

Reversale: 251,24 €

Sanzione (calcolata ai sensi della DAC 44/2011): 1.500,00 €

Parcella del tecnico abilitato: 2.500,00 €

VARIAZIONE CATASTALE

A seguito dei ripristini e delle sanatorie di cui ai punti precedenti, dovrà essere presentata variazione planimetrica (DOCFA).

Reversale (x n. 2 uu.ii.): 100,00 €

Parcella tecnico abilitato: 800,00 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 16/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1
Porzione di villino trifamiliare sito in Roma, loc. Infernetto, Via Alessio Olivieri n. 114, piani S1, T e 1, int. A, dati catastali Fg. 1115, part. 3295, sub. 2-5, Zona censuaria 6, Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, Rendita 1.342,79 €. Superficie convenzionale 175,50 mq. E' distribuito su tre livelli collegati da scala interna ed è composto al piano terra da giardino, n. 2 portici, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera; al piano primo (urbanisticamente e catastalmente sottotetto/stenditoio-soffitta) n. 2 disimpegni, n. 3 camere e un bagno; al piano seminterrato (urbanisticamente e catastalmente cantina/garage) soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera/toiletteria. Confina a nord-est con distacco verso partt. 268 e 269, a nord-ovest con rampa di accesso carrabile ai garage al piano S1 verso distacco con part. 2507, a sud-ovest con Via Alessio Olivieri, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3). Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996. Stato di occupazione: l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 5 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Non è individuato nella Carta per la Qualità. Secondo la Tavola C del PTPR della Regione Lazio, l'area su cui insiste l'immobile ricade nei Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi - Areali (art. 46 LR 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002).
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1
Box auto sito in Roma, loc. Infernetto, Via Alessio Olivieri n. 116, piano S1, int. 1, dati catastali Fg. 1115, part. 3295, sub. 8, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 85 mq, Superficie catastale 105 mq, Rendita 342,41 €. Superficie convenzionale 67,67 mq. Confina a nord-est con rampa carrabile di accesso, a nord-ovest con sub. 2, a sud-ovest con muro controterra/intercapedine verso giardino dell'abitazione sovrastante, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3). Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996. Stato di occupazione: l'immobile è occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente l'immobile ricade in CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. Non è individuato nella Carta per la Qualità. Secondo la Tavola C del PTPR della Regione Lazio, l'area su cui insiste l'immobile ricade nei Beni del Patrimonio Naturale - Schema del Piano Regionale dei Parchi - Areali (art. 46 LR 29/1997, DGR 11746/1993, DGR 1100/2002).

Prezzo base d'asta: € 427.441,67



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 270/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 427.441,67

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 114, interno A, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 5	Superficie	175,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato e dell'interno dell'immobile è complessivamente buono.		
Descrizione:	Porzione di villino trifamiliare sito in Roma, loc. Infernetto, Via Alessio Olivieri n. 114, piani S1, T e 1, int. A, dati catastali Fg. 1115, part. 3295, sub. 2-5, Zona censuaria 6, Categoria A/7, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 110 mq, Rendita 1.342,79 €. Superficie convenzionale 175,50 mq. E' distribuito su tre livelli collegati da scala interna ed è composto al piano terra da giardino, n. 2 portici, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera; al piano primo (urbanisticamente e catastalmente sottotetto/stenditoio-soffitta) n. 2 disimpegni, n. 3 camere e un bagno; al piano seminterrato (urbanisticamente e catastalmente cantina/garage) soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera/toiletteria. Confina a nord-est con distacco verso partt. 268 e 269, a nord-ovest con rampa di accesso carrabile ai garage al piano S1 verso distacco con part. 2507, a sud-ovest con Via Alessio Olivieri, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3). Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996. Stato di occupazione: l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alessio Olivieri 116, interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1115, Part. 3295, Sub. 8, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	67,67 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato e dell'interno dell'immobile è complessivamente buono.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, loc. Infernetto, Via Alessio Olivieri n. 116, piano S1, int. 1, dati catastali Fg. 1115, part. 3295, sub. 8, Zona censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 85 mq, Superficie catastale 105 mq, Rendita 342,41 €. Superficie convenzionale 67,67 mq. Confina a nord-est con rampa carrabile di accesso, a nord-ovest con sub. 2, a sud-ovest con muro controterra/intercapedine verso giardino dell'abitazione sovrastante, a sud-est in aderenza con porzione di villino al civ. 112 (sub. 3). Titoli edilizi: progetto n. 64715 del 14/10/1993, nuovi tipi n. 36070 del 06/07/1995 e nuovi tipi n. 703 del 08/01/1996 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 65/C del 31/01/1996. Stato di occupazione: l'immobile è occupato dalla esecutata e dalla sua famiglia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Stato di occupazione:

L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

