

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **arch. Giovanni Carofei**, nell'Esecuzione Immobiliare **297/2024**
del R.G.E.

promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****



Porzione di villino pignorata

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	5
Confini.....	6
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, p. T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, p. T	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Ollolai n. 78, interno 1, piano T	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11

Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	11
Provenienze Ventennali	11
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	13
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	14
Vincoli od oneri condominiali	19
Bene N° 1 – porzione di villino in Roma (RM) loc. colle del sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2 -	
- Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) loc. colle del sole- Via Ollolai n. 78, int. 1, piano T.....	19
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2024 del R.G.E.	25
Lotto Unico	25

INCARICO

In data 03.10.2024, il sottoscritto **arch. Giovanni Carofei**, con studio in Via del Calice, 39 - 00178 - Roma (RM), **e-mail** arch.giovannicarofei@gmail.com, **PEC** arch.giovanni.carofei@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05.10.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Bene N° 1 – Porzione di villino in Roma (RM) località Colle del Sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p. T-1-2

Bene N° 2 - Posto auto in Roma (RM) località Colle del Sole - Via Ollolai n. 78, int. 1, p. T.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2

Porzione di Villino Quadrifamiliare posto a Roma, Località Colle del Sole, Via Ollolai n. 80 (l'ingresso pedonale) e n. 78 (l'ingresso carrabile), int. 1, p. T-1-2 con corte pertinenziale. Il p. T con un unico ambiente contenente un locale deposito e bagno. Pertinenza del posto auto al p.T (*dal progetto approvato*) una piccola corte esclusiva, allo stato attuale accorpata con la restante parte di corte pertinenziale.

La località posta esternamente al Grande Raccordo Anulare, risulta ubicata nel quadrante sud est della città, facente parte del Municipio VI° di Roma Capitale. La Via Ollolai è una traversa di Via Prenestina, uscita del GRA verso fuori la città.

La località vede la presenza di abitazioni non di pregio, similari a quella oggetto di stima, e la presenza di tutti i servizi primari. Sulla via Ollolai, sono presenti alcuni esercizi commerciali.

La porzione di villino in questione, presenta una struttura portante in cemento armato, composta da un piano terra, primo piano e piano secondo sottotetto. Al primo piano sono presenti un balcone nella parte posteriore della porzione di villino e un terrazzo verandato sul fronte principale.

Al momento del sopralluogo la porzione di villino int. 1, p. T-1-2 risultava così conformata:

p. T: ambiente di grandi dimensioni completamente tamponato, con ripostiglio e bagno;

p. 1: soggiorno-pranzo con angolo cottura, veranda, disimpegno, stanza da letto matrimoniale, bagno e balcone a livello;

p. 2: sottotetto, ambiente con letto matrimoniale.

Il piano terra risulta collegato al piano primo, tramite una rampa di scala in c.a. coperta;

Il piano primo e il piano secondo sottotetto risultano collegati da una rampa di scala elicoidale in legno, posta nel soggiorno-pranzo con angolo cottura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

ingresso carrabile con cancello in ferro da via Ollolai 78.

Al momento del sopralluogo il piano terra risultava interamente tamponato su tutto il suo perimetro (dal progetto approvato risulta piano pilotis), con un portoncino e una porta finestra sul fronte principale e un secondo portoncino sul fronte laterale verso la strada. Internamente risulta un ambiente di grandi dimensioni, un ripostiglio e bagno con doccia.

È inoltre presente una ampia finestratura fissa sul fondo, opposta all'ingresso principale al p. T.

Di fatto lo spazio adibito per il posto auto coperto nel piano pilotis (come dal progetto approvato), risulta trasformato nell'ambiente suindicato. (vedi voce Regolarità Edilizia).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di villino in Roma (RM) loc. Colle del Sole - Via Ollolai n. 80, int. 1, p T-1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto in Roma (RM) loc. Colle del Sole - Via Ollolai n. 78, int. 1, p. T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- *****omissis***** (Proprietà 95/100)
Codice fiscale: *****omissis*****
- *****omissis***** (Proprietà 5/100)
Codice fiscale: *****omissis*****

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

- *****omissis***** (Proprietà 95/100)
- *****omissis***** (Proprietà 5/100)

CONFINI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2

la porzione di villino int. 1, p. T-1-2 nel suo insieme confina: villino int. 2, vialetto comune di accesso, posto auto coperto, distacchi, salvo se altri;

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

il posto auto coperto al p. T con annessa piccola corte esclusiva confina: villino int. 1, vialetto comune di accesso, villino int. 2, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale accessorio	50,00 mq	78,00 mq	0,25	19,50 mq	3,00 m	T
giardino	153,30 mq	153,30 mq	0,09	13,80 mq	0,00 m	T
abitazione	29,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	3,00 m	1
terrazzi	28,87 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	1
stenditoio	20,85 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				86,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				86,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura – *superfici desunte dalle risultanze catastali.*

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, P. T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
posto auto coperto	18,00 mq	21,00 mq	0,85	17,85 mq	3,00 m	T
corte	18,60 mq	18,60 mq	0,18	3,35 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,20 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura. – *superfici desunte dalle risultanze catastali.*

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2014 al 10/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Piano T-1-2 int. 1
Dal 10/07/2014 al 29/08/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Piano T-1-2 int. 1
Dal 29/08/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 86 mq Rendita € 526,79 Piano T-1-2 int. 1

BENE N° 2 - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, P. T.

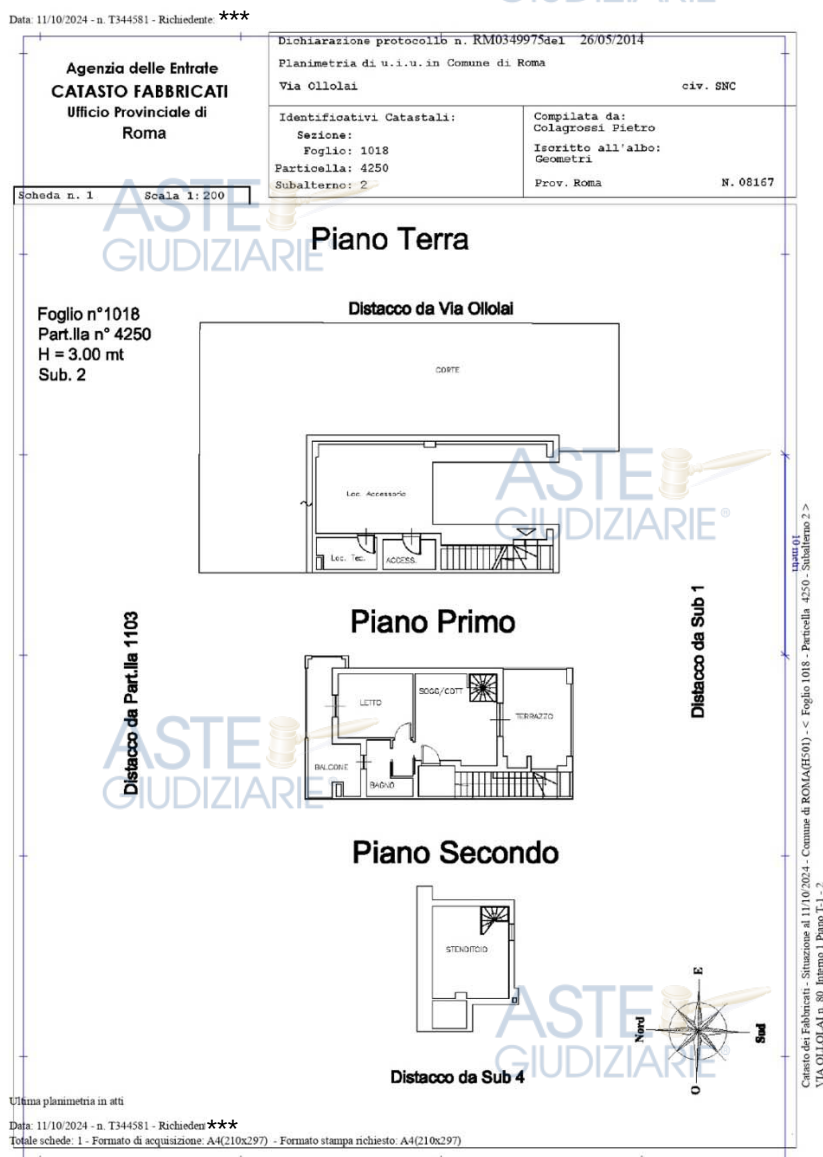
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2014 al 10/07/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 3 Categoria C6 Piano T
Dal 10/07/2014 al 29/08/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 Piano T
Dal 29/08/2014	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 33,47 Piano T

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	4250	2	6	A7	5	3 vani	86 mq	526,79 €	T-1-2 - int. 1	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta difforme dal progetto approvato e dalla pianta catastale in atti (tra loro conformi). Vedi voce *Regolarità Edilizia*.



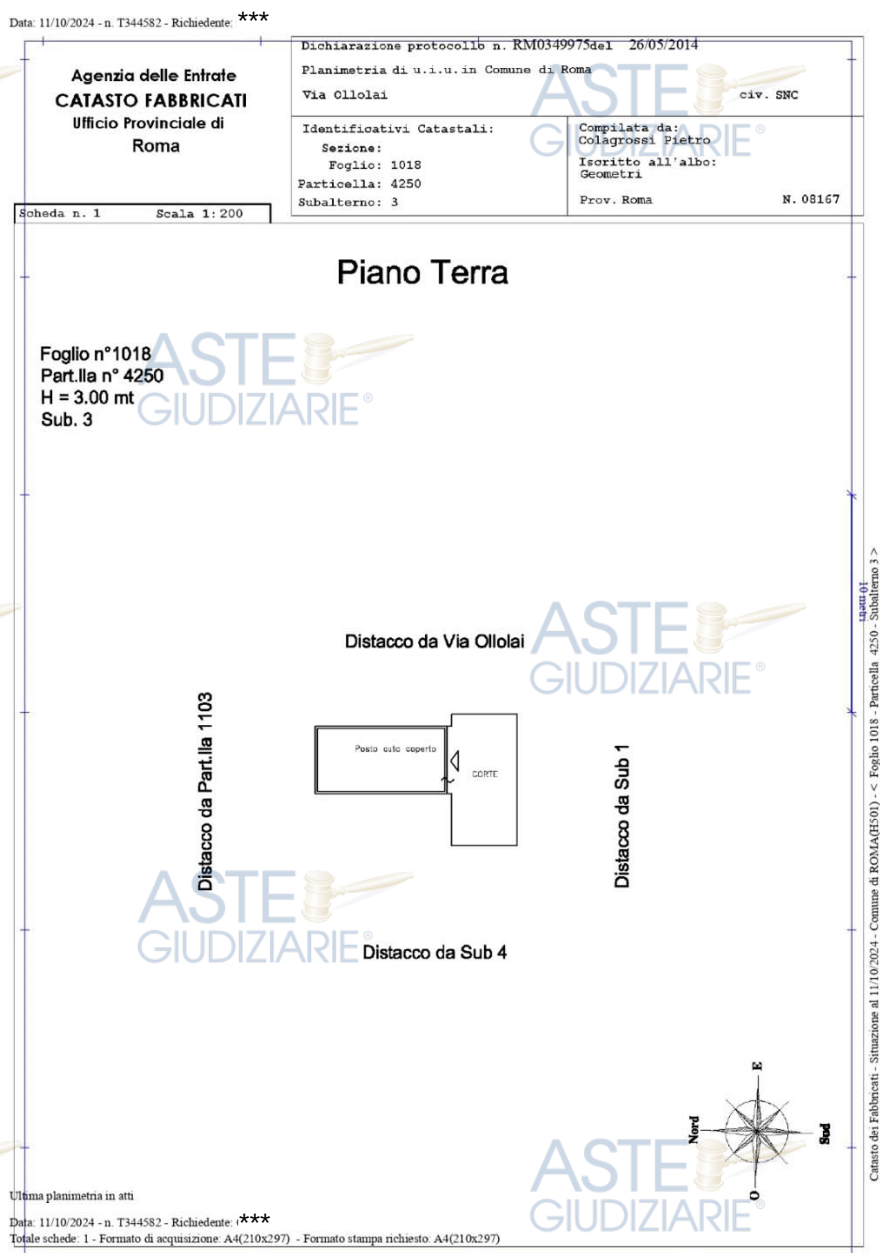
Pianta Catastale porzione di villino (p.T-1-2), in atti

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA OLLOLAI N. 78, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	4250	3	6	C6	7	18 mq	21 mq	33,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato attuale dei luoghi risulta difforme dal progetto approvato e dalla pianta catastale in atti (tra loro conformi). Vedi voce *Regolarità Edilizia*.



Pianta Catastale posto auto e corte (p.T), in atti

PRECISAZIONI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T.

Nella porzione di villino in questione, risultano effettuate delle modifiche rispetto al progetto approvato, non sanate, meglio descritte alla voce regolarità edilizia.

PER LE RAGIONI INDICATE ALLA VOCE REGOLARITA' EDILIZIA, LA VALUTAZIONE DI STIMA CONSIDERA LA PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA SECONDO L'ORIGINARIO PROGETTO APPROVATO CON P.D.C. n. 276 del 2012, CONFORME ALLA PIANTA CATASTALE IN ATTI.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

La porzione di villino int. 1 oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risultava in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

La porzione di villino risulta servita da un vialetto, in comune con le restanti altre tre porzioni immobiliari della quali si compone il piccolo fabbricato. Tutte e quattro gli ingressi alle singole e distinte porzioni immobiliari, prospettano sul vialetto di collegamento comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

Non risultano servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

Struttura portante in cemento armato. Tamponatura realizzata in muratura, con interposto adeguato isolante. Tinteggiatura su tutte le facciate. Balconi con parapetti in muratura e in minima parte con ringhiera in ferro. Il piano terra, da progetto approvato (*piano pilotis*) destinato a posto auto coperto con piccola corte antistante pertinenziale e a due locali deposito, risulta tamponato a formare un grande ambiente con ripostiglio e bagno, servito da due portoncini blindati Frontale e laterale e una porta finestra con persiane in ferro. Rampa di scala interna, preceduta da una grata in ferro, con accesso attiguo al portoncino di accesso al piano terra, servente da collegamento con il piano primo. Mentre il secondo piano sottotetto è raggiungibile da una scala elicoidale in legno posta nella cucina. Le finiture interne dell'appartamento sono di livello medio, con pavimenti in monocottura, così come i pavimenti e rivestimenti ceramici dei due bagni entrambi con doccia e delle maioliche di rivestimento della cucina. Le pareti interne dell'appartamento sono tutte tinteggiate. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono in legno con doppio vetro e persiane in ferro. Impianto termico autonomo, impianto climatizzazione con split, videocitofono; impianto fotovoltaico scollegato dal reverso. La copertura è a falda con rivestimento in tegole.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

L'immobile al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del debitore, la compagna con i figli minori (*come dallo stesso dichiarato in occasione del sopralluogo*).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/05/2012 al 29/08/2014	***omissis***	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Trapani Giuseppe di Zagarolo (RM)	11/05/2012	7659	4759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	21/05/2012	52495	38669
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/08/2014	***omissis***	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Capparella Giuseppe di Roma	29/08/2014	6812	3648
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma1	04/09/2014	96985	67546
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Roma il 04/09/2014
Reg. gen. 96986 - Reg. part. 13021
Importo: € 399.420,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 199.710,00
Rogante: Notaio ***omissis***
Data: 29/08/2014
N° repertorio: 6813
N° raccolta: 3649

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Cambiali
Iscritto a Roma il 12/09/2014
Reg. gen. 99182 - Reg. part. 13170
Importo: € 50.976,00
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***
Capitale: € 50.976,00
Rogante: Notaio ***omissis***
Data: 29/08/2014
N° repertorio: 6814
N° raccolta: 3650

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 28/03/2024
Reg. gen. 37562 - Reg. part. 28600
A favore di ***omissis***
Contro ***omissis***

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

Lo strumento urbanistico del Comune di Roma, Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008 prevede: *(visura P.R.G. Vigente del 23.10.2024 - IX DIP. Roma Capitale - Reversale W271270/2024).*

SISTEMI E REGOLE

PRG: Città della trasformazione ambiti a pianificazione particolareggiata definita (NTA art. 62)

Zona "O" n. 85 Colle del Sole - approvata con D.C.C. n. 26 del 19/02/2007 - destinazione lotto: zona di conservazione, completamento e nuova edificazione residenziale e a uso misto.

Carta per la Qualità: nessuna prescrizione

Rete Ecologica: nessuna prescrizione

Standard Urbanistici: nessuna prescrizione

PTPR

(Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.06.2021 n. 2) - TAV. 25

TAV. A: Paesaggio degli insediamenti urbani

TAV. B: Aree Urbanizzate del PTPR

Protezione ambiti di interesse archeologico

TAV. C: Tessuto Urbano

BENE N° 1 – PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato contenente la porzione di Villino e la sua pertinenza posto auto coperto, risultano edificati con regolare:

- **Permesso di Costruire** n. 276 del 22/06/2012 (prot. n. 51217 - istanza 100022931) – Rilasciato dal DPAU Roma;

- **Fine lavori** del 22/05/2014;

- **Domanda di Agibilità** presentata dal costruttore presso il DPAU Roma Capitale il 05/06/2014 prot. 85538. (In data 15.11.2024 lo scrivente esperto ha effettuato l'accesso agli atti e visionato il fascicolo relativo all'agibilità presso il DPAU Roma Capitale. La documentazione al momento della visura risultava incompleta. La domanda non risulta ancora lavorata. Ai fini del rilascio del certificato di Agibilità, sarà necessaria la produzione di documentazione integrativa).

Per il rilascio del Permesso di Costruire n. 276/2012 risulta il seguente:

- **Atto Unilaterale d'Obbligo del 06/03/2012** Notaio Dott. Giuseppe Trapani (Zagarolo), rep. n. 7547 - racc. n. 4695 Trascritto a Roma1 il 09/03/2012 ai nn. 24401/17725

a favore: Comune di Roma contro: ***omissis***

OMISSIS

- di aver presentato in data 8 aprile 2010 al n. 22931 di prot. un progetto per la costruzione di un edificio residenziale sul terreno stesso;

- che il progetto di cui trattasi è stato dichiarato assentibile dal Responsabile Tecnico del Procedimento ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. 380/01, subordinando il rilascio del permesso alla presentazione di un atto mediante il quale i componenti ***omissis*** si obbligano:

- a vincolare l'area occorrente della superficie di metri quadrati 931 al servizio della progettata costruzione, così come risulta dalla planimetria conforme al progetto approvato che si allega al presente atto distinta sotto la lettera "A" per costituente parte integrante e sostanziale del presente atto;

- a mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto al servizio dell'edificio, ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale degli accessori al piano terra al servizio dell'edificio ed a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano primo, così come riportato nella suddetta planimetria allegata conforme costituente parte integrante del presente atto. Inoltre, si impegna a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente, il volume tecnico fonti rinnovabili e risparmio idrico come disciplinato dalla Deliberazione Assemblea Capitolina n. 7/11;

- a mantenere irrevocabilmente e permanentemente la superficie coperta a pilotis del piano terra a giorno e libera, così come riportato nella suddetta planimetria allegata, conforme a quella del progetto che costituisce parte integrante del presente atto, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scala ed ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta una maggiore cubatura nei limiti consentiti di variante approvata al presente progetto,-

- a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di metri quadrati 70,80 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spese la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione ed a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato nonché a porre a dimora n. 8 alberi di altezza non inferiore a metri lineari 3,50. Gli obblighi ora assunti, da trascriversi presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Roma 1 a spese della Società ***omissis***, non potranno essere cancellati o modificati senza il benestare del comune di Roma, il cui numero di codice fiscale è "2438750586" ***OMISSIS***

Estratto PR
Visura fascicolo



is **ASTE**
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Piano primo



condo sottotetto

Accesso agli atti presso il Municipio VI Roma Capitale

Domanda accesso atti Rep. n. 16788 prot. CH/2024/225421 del 12/12/2024

Domanda accesso atti Rep. 185 Prot. n. CH/2025/2369 del 08/01/2025

Il Municipio inviava allo scrivente copia digitale:

-Modello SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del **24/04/2014 prot. CH-N 57796**, per variante in corso d'opera (art. 22 c. 2 D.P.R. 380/01) al Permesso di Costruire n. 276 del 22/06/2012 – presentata dalla ***omissis*** per opere di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

-variazione catastale (corrispondente a quella ultima in atti)

-Copia trasmissione relazione strutture ultimate al Genio Civile.

Lo scrivente chiedeva inoltre la copia degli elaborati grafici e di tutta la documentazione di rito allegata alla SCIA. il Municipio rispondeva con lettera del 14/01/2025 prot. CH-N 5990 (in allegati):

"In riferimento alla domanda in oggetto, si comunica che a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, la documentazione richiesta risulta pervenuta al protocollo, come da distinte allegate e già inviate con PROT/CH/233597 del 19/12/2024 ma il fascicolo non è stato reperito presso l'archivio di questo ufficio".

Non essendo reperibile l'elaborato grafico allegato alla SCIA suindicata, lo scrivente non è in grado di attestare quali variazioni distributive interne possano rientrarvi.

Dal confronto tra il progetto approvato con P.d.C. n. 276 del 2012 (riferimento dello Stato Legittimo), visionato presso l'Archivio Progetti DPAU Roma Capitale e lo stato attuale dei luoghi, le difformità riscontrate consistono:

piano terra: il progetto approvato prevedeva un piano piloty, con il posto auto coperto e due piccoli vani. Di fatto, detto piano risulta interamente tamponato e con due portoncini di accesso e una porta finestra. Anche la posizione della porta di accesso alla rampa di scale che conduce ai piani superiori risulta in posizione diversa rispetto al progetto approvato dalla posizione laterale sotto il piano piloty attualmente sul prospetto principale.

Piano primo: il terrazzo comunicante con la cucina risulta tamponato con finestrature. Di fatto trasformato in una veranda (non VEPA).

Piano secondo (sottotetto): da soffitta a stanza da letto e con un abbattimento di un piccolo tramezzo.

CONCLUSIONI

A fronte delle difformità rilevate, lo scrivente evidenzia che la SCIA presentata al VI Municipio di Roma Capitale nel 2014, variante in corso d'opera **per diversa distribuzione interna**, successivamente al rilascio del Permesso di Costruire del 2012, quest'ultimo **legato all'Atto d'Obbligo Unilaterale (tra costruttore e comune)**, pur non essendo reperibili presso il Municipio VI i relativi elaborati grafici, (**come dallo stesso espressamente dichiarato**), **le difformità/abusi edilizi riscontrati nel sopralluogo rispetto al progetto approvato (riferimento sullo Stato Legittimo)**, si configurano attraverso le sottoelencate opere:

P. T ampliamento di superficie entro sagoma (trasformazione piano pilotis in SUL abitabile) e modifiche di prospetto con inserimento di porte e finestratura;

P. 1 tamponatura terrazzo e formazione di una veranda con finestrature e lateralmente verso la scala di collegamento con una parete in muratura;

P. 2 trasformazione del sottotetto da stenditoio in stanza da letto e abbattimento di un piccolo tramezzo.

Si evidenzia, inoltre che dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Agibilità del DPAU Roma Capitale, (*pratica non istruita quindi non definitiva*), **gli elaborati grafici presenti nel fascicolo, depositati a suo tempo dal costruttore, si riferiscono al progetto approvato con P.d.C. n. 276 nel 2012.**

Pertanto, tenuto conto:

1. Atto d'Obbligo Unilaterale Edilizio che ha consentito il rilascio del Permesso di Costruire n. 276/2012, **che impone il mantenimento delle destinazioni come dal progetto approvato;**
2. Domanda di Agibilità presentata dal costruttore in data 05.06.2014, visionata presso il DPAU Roma Capitale con i relativi elaborati grafici conformi al progetto approvato nel 2012;
3. La SCIA presentata in data 24.04.2014 per **diversa distribuzione degli spazi interni**, (*non per ampliamenti o cambi di destinazione d'uso che avrebbero comportato un nuovo Permesso di Costruire*), con l'elaborato grafico non reperibile presso il VI° Municipio;
le difformità rispetto al progetto approvato, riscontrate nel sopralluogo risultano attualmente come abusi edilizi NON sanabili.
4. Inoltre, le ragioni del credito (Titolo), **NON** risultano precedenti all'entrata in vigore delle Leggi sul Condonio Edilizio L. 47/85; L. 724/94; L. 326/2003 *provvedimenti straordinari di sanabilità*. Pertanto, gli abusi riscontrati *come rappresentati nella pianta dello stato attuale*, per le ragioni suelencate, **ricadono tra gli Abusi edilizi NON sanati e NON sanabili, per i quali necessita la rimessa in stato pristino secondo il progetto approvato con Permesso di Costruire n. 276/2012.**

Il costo presunto per la rimessa in pristino, ammonterebbe ad €. 20.000,00 circa
(costo detratto dal Valore di Stima).

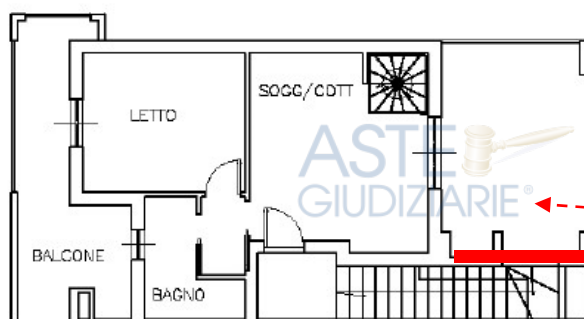
PIANTA STATO ATTUALE

PIANO TERRA

Distacco su via Ollolai



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (costo detratto alla voce deprezzamenti).
- Dichiarazioni di conformità impiantistica (richieste al debitore e non consegnate).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE - VIA OLLOLAI N. 80, INT. 1, P. T-1-2 - **BENE N° 2** - POSTO AUTO IN ROMA (RM) LOC. COLLE DEL SOLE- VIA OLLOLAI N. 78, INT. 1, PIANO T.

La porzione immobiliare pignorata, non risulta parte di un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 – Porzione di villino in Roma (RM) - Via Ollolai n. 80, interno 1, piano T-1-2

Porzione di Villino Quadrifamiliare posto a Roma, Località Colle del Sole, Via Ollolai n. 80 (l'ingresso pedonale) e n. 78 (l'ingresso carrabile), int. 1, p. T-1-2 con corte pertinenziale. Il p. T con un unico ambiente contenente un locale deposito e bagno. Pertinenza del posto auto al p.T (*dal progetto approvato*) una piccola corte esclusiva, allo stato attuale accorpata con la restante parte di corte pertinenziale.

La località posta esternamente al Grande Raccordo Anulare, risulta ubicata nel quadrante sud est della città, facente parte del Municipio VI° di Roma Capitale. La Via Ollolai è una traversa di Via Prenestina, uscita del GRA verso fuori la città.

La località vede la presenza di abitazioni non di pregio, simili a quella oggetto di stima, e la presenza di tutti i servizi primari. Sulla via Ollolai, sono presenti alcuni esercizi commerciali.

La porzione di villino in questione, presenta una struttura portante in cemento armato, composta da un piano terra, primo piano e piano secondo sottotetto. Al primo piano sono presenti un balcone nella parte posteriore della porzione di villino e un terrazzo verandato sul fronte principale.

Al momento del sopralluogo la porzione di villino int. 1, p. T-1-2 risultava così conformata:

p. T: ambiente di grandi dimensioni completamente tamponato, con ripostiglio e bagno;

p. 1: soggiorno-pranzo con angolo cottura, veranda, disimpegno, stanza da letto matrimoniale, bagno e balcone a livello;

p. 2: sottotetto, ambiente con letto matrimoniale.

Il piano terra risulta collegato al piano primo, tramite una rampa di scala in c.a. coperta;

Il piano primo e il piano secondo sottotetto risultano collegati da una rampa di scala elicoidale in legno, posta nel soggiorno-pranzo con angolo cottura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 2, Zc. 6, Cat. A/7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/2)

95/100 + 5/100 (diritti di proprietà dei rispettivi debitori).

Bene N° 2 - Posto auto coperto in Roma (RM) - Via Ollolai n. 78, int. 1, p. T
ingresso carrabile da via Ollolai 78. (*vedi Voce Regolarità Edilizia*)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 3, Zc. 6, Cat. C/6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/2)

95/100 + 5/100 (diritti di proprietà dei rispettivi debitori).

Motivazioni valori di Stima

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento per ogni singolo immobile alla superficie commerciale, espressa in mq, moltiplicata per il valore medio unitario desunto dai prezzi medi di compravendita, con le correzioni apportate dai coefficienti correttivi K, considerando, inoltre, la riduzione del valore di mercato data dai costi da sostenere per la loro regolarizzazione edilizia-urbanistica, ivi compresa la riduzione di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi di ogni bene venduto, pari al 10% del valore di stima, da quanto sopra:

VALORE DI STIMA = V_m * coeff. Correttivo K * Sup. Comm.le - Costo regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione - 10% del valore di stima.

Dove:

V_m = valore medio unitario in €. /mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati consultate (OMI Agenzia Entrate; ricerca sul mercato di beni analoghi per caratteristica e posizione);

Sup. Comm.le = deriva dalla sommatoria di tutte le superfici lorde dell'immobile, opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio, ove necessario, desumibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate;

K = coeff. Correttivo globale (può essere del tipo riduttivo, influente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione, rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione;

C = importo da detrarre al valore di stima per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o ripristino e/o manutenzione

5% = importo da detrarre per l'assenza di vizi della garanzia.

Dal confronto dei Listini ufficiali:

Banca Dati OMI Agenzia Entrate II Semestre 2024

cod. zona E168 Fascia: Suburbana/PRENESTINO COLLE DEL SOLE - LARGO REGILLO (VIA OLLOLAI)

Microzona n. 206 - **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili; **Destinazione:** Residenziale.

Ville e Villini (stato normale) €/mq. 1.300 (min) – €/mq. 1.950 (max)

Borsino Immobiliare

Ville e Villini €/mq. 1.351 (min) – €/mq. 2.063 (max)

V_m = €/mq. 1700 (Valore Medio)

K = $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$

V_u = (valore unitario medio ponderato)

K_1 = caratteristiche estrinseche (in funzione ubicazione edificio; qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerate circostante; accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano; disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto; rumorosità strada di accesso; distanza da strade comunali e di grande traffico; reperibilità di parcheggi);

K_2 = caratteristiche intrinseche (contesto nel quale è inserito l'immobile; data di costruzione; eventuali servitù; livello di piano; dotazione accessori; livello di piano; difficoltà di accesso; dimensione; aspetto; design; età effettiva; condizioni di conservazione; altezza dei locali, finiture; luminosità; orientamento);

K_3 = Tecnologie (dotazione impianti, loro funzionalità e stato);

K_4 = Produttive, attitudine di produrre reddito, ovvero utilizzo del cespite;

K5=stato di occupazione (durata, scadenza e importo annuo di locazione);

K6=appetibilità sul mercato

K1 = 1,00; K2 = 1,00; K3 = 1,00; K4 = 1,00; K5 = 1,00; K6 = 1,00 K= 1,00

$V_u = V_m \times K = \text{€} \cdot \text{mq} \cdot 1.700 \times 1,00 = \text{€} \cdot \text{mq} \cdot 1.700$ (Valore unitario medio ponderato)

LA VALUTAZIONE DI STIMA CONSIDERA LA PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA SECONDO L'ORIGINARIO PROGETTO APPROVATO CON P.D.C. n. 276 del 2012 (Riferimento sullo stato Legittimo).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - Via Ollolai n. 80, interno 1, piano T-1-2	86,80 mq	1.700,00 €/mq	€ 147.560,00	100,00%	€ 147.560,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Ollolai n. 78, interno 1, piano T	21,20 mq	900,00 €/mq	€ 19.080,00	100,00%	€ 19.080,00
Valore di stima:					€ 166.640,00

Valore iniziale di stima: € 166.640,00 in cifra tonda € 170.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia per vizi del bene	10	%
Definizione Certificato agibilità	1.800	€
Opere di ripristino come da progetto originario	20.000	€
Costo redazione APE (Attestato Prestazione Energetica)	200	€

Valore finale di stima: € 131.000,00 in cifra tonda € 130.000,00

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 10.04.2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. Giovanni Carofei

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto acquisto terreno
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto Permuta Terreno
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto Unilaterale d'Obbligo
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto mappa catastale
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - piante catastali
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Progetto approvato_Dip. PAU Roma Capitale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Accesso Atti Municipio VI Roma Capitale
- ✓ N° 10 Foto - Rilievo Fotografico
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di sopralluogo

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Porzione di villino in Roma (RM) - Via Ollolai n. 80, interno 1, piano T-1-2

Porzione di Villino Quadrifamiliare posto a Roma, Località Colle del Sole, Via Ollolai n. 80 (l'ingresso pedonale) e n. 78 (l'ingresso carrabile), int. 1, p. T-1-2 con corte pertinenziale. Il p. T con un unico ambiente contenente un locale deposito e bagno. Pertinenza del posto auto al p.T (*dal progetto approvato*) una piccola corte esclusiva, allo stato attuale accorpata con la restante parte di corte pertinenziale.

La località posta esternamente al Grande Raccordo Anulare, risulta ubicata nel quadrante sud est della città, facente parte del Municipio VI° di Roma Capitale. La Via Ollolai è una traversa di Via Prenestina, uscita del GRA verso fuori la città.

La località vede la presenza di abitazioni non di pregio, simili a quella oggetto di stima, e la presenza di tutti i servizi primari. Sulla via Ollolai, sono presenti alcuni esercizi commerciali.

La porzione di villino in questione, presenta una struttura portante in cemento armato, composta da un piano terra, primo piano e piano secondo sottotetto. Al primo piano sono presenti un balcone nella parte posteriore della porzione di villino e un terrazzo verandato sul fronte principale.

Al momento del sopralluogo la porzione di villino int. 1, p. T-1-2 risultava così conformata:

p. T: ambiente di grandi dimensioni completamente tamponato, con ripostiglio e bagno;

p. 1: soggiorno-pranzo con angolo cottura, veranda, disimpegno, stanza da letto matrimoniale, bagno e balcone a livello;

p. 2: sottotetto, ambiente con letto matrimoniale.

Il piano terra risulta collegato al piano primo, tramite una rampa di scala in c.a. coperta;

Il piano primo e il piano secondo sottotetto risultano collegati da una rampa di scala elicoidale in legno, posta nel soggiorno-pranzo con angolo cottura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 2, Zc. 6, Cat. A/7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/2)

95/100 + 5/100 (diritti di proprietà dei rispettivi debitori).

Bene N° 2 - Posto auto coperto in Roma (RM) - Via Ollolai n. 78, int. 1, p. T
ingresso carrabile da via Ollolai 78. (*vedi Voce Regolarità Edilizia*)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 3, Zc. 6, Cat. C/6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/2)

95/100 + 5/100 (diritti di proprietà dei rispettivi debitori).

LA VALUTAZIONE DI STIMA CONSIDERA LA PORZIONE IMMOBILIARE PIGNORATA SECONDO L'ORIGINARIO PROGETTO APPROVATO CON P.D.C. n. 276 del 2012

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ollolai n. 80, interno 1, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	86,80 mq.
Stato conservativo:	la porzione di villino int. 1 oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Porzione di Villino Quadrifamiliare posto a Roma, Località Colle del Sole, Via Ollolai n. 80 (l'ingresso pedonale) e n. 78 (l'ingresso carrabile), int. 1, p. T-1-2 con corte pertinenziale. Il p. T con un unico ambiente contenente un locale deposito e bagno. Pertinenza del posto auto al p.T (dal progetto approvato) una piccola corte esclusiva, allo stato attuale accorpata con la restante parte di corte pertinenziale. La località posta esternamente al Grande Raccordo Anulare, risulta ubicata nel quadrante sud est della città, facente parte del Municipio VI° di Roma Capitale. La Via Ollolai è una traversa di Via Prenestina, uscita del GRA verso fuori la città. La località vede la presenza di abitazioni non di pregio, similari a quella oggetto di stima, e la presenza di tutti i servizi primari. Sulla via Ollolai, sono presenti alcuni esercizi commerciali. La porzione di villino in questione, presenta una struttura portante in cemento armato, composta da un piano terra, primo piano e piano secondo sottotetto. Al primo piano sono presenti un balcone nella parte posteriore della porzione di villino e un terrazzo verandato sul fronte principale. Al momento del sopralluogo la porzione di villino int. 1, p. T-1-2 risultava così conformata: p. T: ambiente di grandi dimensioni completamente tamponato, con ripostiglio e bagno; p. 1: soggiorno-pranzo con angolo cottura, veranda, disimpegno, stanza da letto matrimoniale, bagno e balcone a livello; p. 2: sottotetto, ambiente con letto matrimoniale. Il piano terra risulta collegato al piano primo, tramite una rampa di scala in c.a. coperta; Il piano primo e il piano secondo sottotetto risultano collegati da una rampa di scala elicoidale in legno, posta nel soggiorno-pranzo con angolo cottura.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto (vedi voce Regolarità Edilizia)			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Ollolai n. 78, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	2/2
Tipologia immobile:	Posto auto coperto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1018, Part. 4250, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	21,20 mq.
Descrizione:	ingresso carrabile da via Ollolai 78. al momento del sopralluogo il piano terra risultava interamente tamponato su tutto il suo perimetro (dal progetto approvato risulta piano pilotis), con un portoncino e una porta finestra sul fronte principale e un secondo portoncino sul fronte laterale verso la strada. Internamente risulta un ambiente di grandi dimensioni, un ripostiglio e bagno con doccia. È inoltre presente una ampia finestratura fissa sul fondo, opposta all'ingresso principale al p. T. <u>Di fatto lo spazio adibito per il posto auto coperto nel piano pilotis (come dal progetto approvato) risulta trasformato nell'ambiente suindicato. (vedi voce Regolarità Edilizia).</u>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		