

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cristina Aiuti, nell'Esecuzione Immobiliare 1303/2023 del R.G.E. Giudice dell'Esecuzione Dott. Romolo Ciufolini.

Promossa da

\*\*\*

\*\*\*

\*\*\*

***Avv. Laura Romano***

PEC: [lauraromano@ordineavvocatiroma.org](mailto:lauraromano@ordineavvocatiroma.org)



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	11
dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	24
Stima / Formazione lotti .....	24
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi .....	26
Oneri per la regolarizzazione urbanistica.....	26
Stato d'uso e manutenzione .....	26
Stato di possesso.....	27
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili .....	27
Spese condominiali insolute .....	27
Conclusioni.....	27
Limiti dell'incarico .....	28
Elenco degli allegati.....	28

## **INCARICO**

Con provvedimento del 10 dicembre 2024, la sottoscritta Geom. Cristina Aiuti, con studio in Viale della Tecnica, 205 – 00144 – Roma (RM), e-mail aiuti.dalesio@adconsult.it, PEC cristina.aiuti@geopec.it, Tel. 0645447366, veniva nominata Esperto ex art. 568 CPC, e con nota del 16 dicembre 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito mediante il deposito del relativo documento.

## **PREMESSA**

Il pignoramento immobiliare che ha dato impulso alla Procedura Esecutiva RGE 1303/2023, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Roma Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 21 dicembre 2023 al n. 155657 del Registro Generale e al n. 115212 del Registro Particolare, ha ad oggetto: "...*quota pari al 100% del diritto di proprietà del terreno sito in Roma, Largo Olgiata n. 15, distinto con l'interno n. 2VM isola 17, il tutto censito al NCT di detto Comune al fg. 37 p.la 2567 (seminativo, classe 3, ha 0050.01 r.d. euro 40,14, r.a. euro 19,37) ...*".

## **DESCRIZIONE**

Il lotto è composto dal seguente bene:

**Bene n. 1** -Terreno sito in Roma (RM) ubicato all'interno del perimetro della convenzione urbanistica denominata "Olgiata Romana", con ingresso principale in Roma (RM), in Largo dell'Olgiata, 15, identificato con l'interno n. 2VM isola 17, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni al foglio 37, particella 2567, seminativo, classe 3, superficie catastale ha 0050,01 (mq 5.001,00, reddito dominicale Euro 40,14, reddito agrario Euro 19,37).

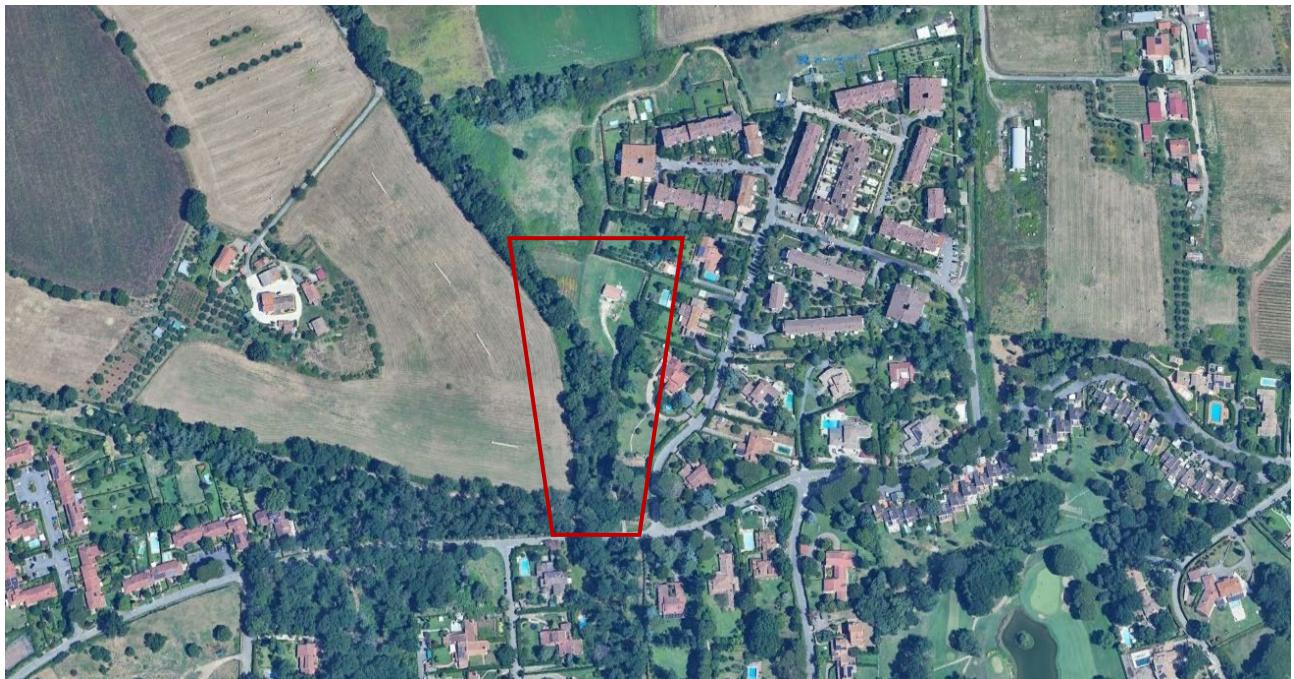


Il lotto di terreno insiste nel Municipio XV e più precisamente nel quartiere denominato “La Storta” all’interno del perimetro della convenzione urbanistica chiamata “Olgiata Romana”, con ingresso principale in Roma (RM), Largo dell’Olgiata, 15, e nello specifico il lotto oggetto della presente relazione è identificato con l’interno n. 2VM isola 17.

L’area circoscritta dalla convenzione urbanistica “Olgiata Romana” è sita al di fuori del GRA, nel quadrante nord-ovest del territorio del Comune di Roma Capitale in un ambito lambito dalla Via Cassia sul lato est e dalla linea ferroviaria regionale Roma, Capranica, Viterbo sul lato Ovest. Quanto sopra meglio si evince dall’inquadramento territoriale sopra riportato.

Nel comprensorio dell’Olgiata, nel quale insiste il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, sono presenti le seguenti tipologie edilizie: “villini a schiera” e “villa con parco”; all’interno del comprensorio è presente un campo da golf mentre non sono presenti unità a destinazione commerciale, che possiamo trovare sulla via Cassia, dove i fabbricati a destinazione residenziale, sono articolati prevalentemente su 3/4 livelli fuori terra.

La posizione del lotto di terreno all’interno del tessuto urbanistico meglio si evince dall’ingrandimento di seguito riportato.



Ingrandimento dell'inquadramento territoriale precedentemente riportato

Il lotto è identificato con l’interno n. 2VM isola 17, mentre presso l’Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma, è contraddistinto dalla particella 2567 del foglio 37, come meglio risulta dall’estratto delle mappe catastali di seguito riportato in cui il lotto è evidenziato con un perimetro rosso.



Stralcio dalle mappe catastali – foglio 37, particella 2567 (non in scala)

Sul terreno che si sviluppa con una forma non regolare è presente un immobile prefabbricato avente destinazione d'uso residenziale, come si evince dall'estratto di Formaps di seguito riportato. Sul terreno sono presenti diversi arbusti ed alberature, alcune delle quali sono del tipo ad alto fusto;



Sovraposizione estratto di mappa catastale e Google maps (estratto Formaps)

Di seguito si riportano le foto scattate alla viabilità interna al comprensorio che permette l'accesso al lotto di terreno.



**La viabilità privata (denominata "strada C")**

Nelle immediate vicinanze del comprensorio è presente la fermata "Olgiata" della linea del trasporto pubblico regionale su rotaia, e transitano alcune linee del trasporto pubblico di superficie mentre non risultano presenti fermate della linea metropolitana.

## **LOTTO UNICO**

Il bene oggetto di pignoramento consiste nel seguente immobile:

**Bene n. 1** - Terreno inedificabile ubicato a Roma (RM), in Largo dell'Olgiata, 15, identificato con l'interno n. 2VM isola 17, catasto Terreni al foglio 37, particella 2567, seminativo, classe 3, superficie catastale ha 0050,01 (mq 5.001,00, reddito dominicale Euro 40,14, reddito agrario Euro 19,37), caratterizzato da una forma irregolare; il terreno si presenta pressoché pianeggiante con la presenza di un fosso che costeggia il lato ovest del lotto stesso.

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e costituita dalla certificazione notarile redatta dal notaio Greta Feroleto De Maria Notaio in Anguillara Sabazia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; il tutto aggiornato alla data del 21 dicembre 2023.

## **TITOLARITÀ**

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico appartiene a:

- Sig. \*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Con l'atto di compravendita a rogito del notaio Roberta Mori di Roma, stipulato in data 23 giugno 2011, rep. n. 21571 racc. n. 7673, la società " \*\*\*" venduto al Sig. \*\*\*

\*\*\* quale ha acquistato "... il diritto di piena proprietà sulla seguente porzione immobiliare, sita in Comune di Roma, Largo Olgiata n.15 e precisamente: - appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 5001 (cinquemilauno) confinante con mapp.2255, mapp.2568, mapp.2182, salvo altri.

Quanto in oggetto risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma con i seguenti dati: - foglio 37 mapp.2567 seminativo, classe 3, Ha.00.50.01 R.D. Euro 40,14 R.A. Euro 19,37. ...". Il citato atto stipulato in data 23 giugno 2011, rep. n. 21571 racc. n. 7673 risulta allegato alla presente perizia sotto la lettera "A". Come meglio descritto nel paragrafo "Regolarità Edilizia", sono presenti diversi atti repressivi emessi dal Municipio Roma XV, a carico del Sig. \*\*\* per diverse opere edilizie realizzate senza titolo, che meglio saranno di seguito descritte, si precisa che fra i vari atti, si ritiene di particolare importanza la Determinazione Dirigenziale numero di repertorio CU/502/20222 del 23/03/2022, numero di protocollo CU/24434/2022, nella quale viene espressamente ingiunto al Sig. \*\*\* di rimuovere o demolire l'opera abusiva realizzata in Largo dell'Olgiata n. 15, entro 90 giorni dalla notifica della suddetta D.D.; in caso di inottemperanza e decorso detto termine "... l'opera realizzata e l'area di sedime, quantificata in mq 100, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quella abusiva, saranno di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune di Roma, senza pregiudizio dell'azione penale ...". Dagli accertamenti effettuati nei Registri immobiliari, non risulta trascritto il provvedimento di acquisizione.

## **CONFINI**

Durante il sopralluogo eseguito in data 10 febbraio 2025 si è verificato che il lotto composto dalla particella 2567, oggetto di esecuzione, sulla base di quanto rappresentato nella mappa catastale, confina con la particella 2568, con la particella 2182, con la particella 2706 e con il fosso.

Nel corso di detto sopralluogo si è accertato inoltre che non tutto il perimetro della particella 2567, risulta delimitato da una recinzione; peraltro, si precisa che le recinzioni esistenti non sono state oggetto di verifica per quanto concerne l'esatto posizionamento, poiché detta attività è riconducibile alla riconfinazione, che non è espressamente prevista nella procedura; in altri punti il lotto è delimitato da vegetazione spontanea e rovi.

## **CONSISTENZA**

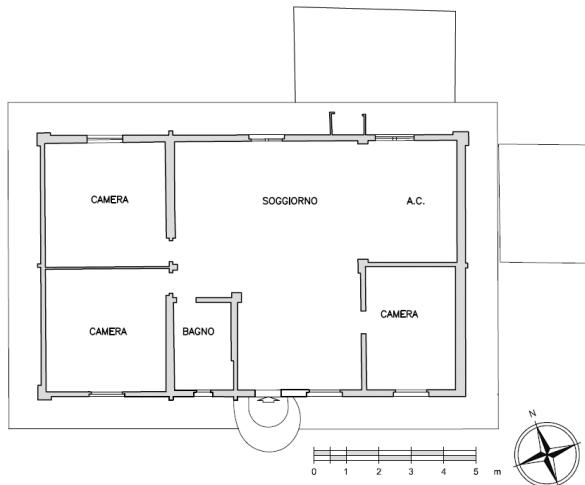
La consistenza dell'area indicata nel prospetto che segue è stata desunta dalla documentazione catastale e deve ritenersi meramente indicativa in quanto la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Lotto		5001,00 mq	1,00	5001,00 mq	0,00 m	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						<b>5001,00 mq</b>

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Unità abitativa	93,50 mq	106,00 mq	1,00	106,00	2,70/3,85 m	PT
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>						<b>106,00 mq</b>

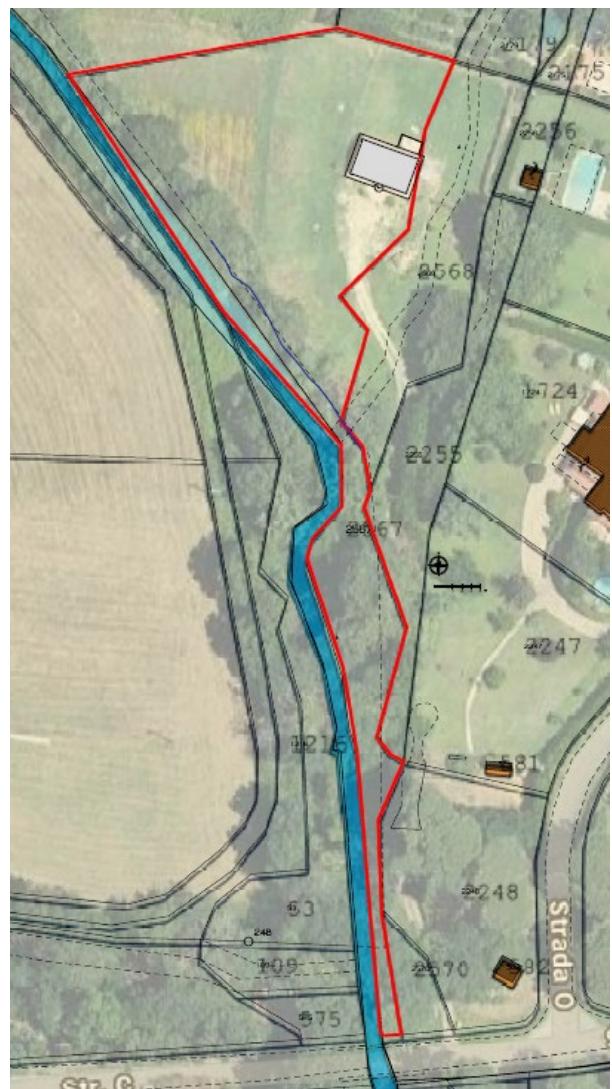
All'atto del sopralluogo, effettuato in data 10 febbraio 2025, è emerso che nel lotto insiste un'unità immobiliare prefabbricata a destinazione residenziale, costituita da un ampio ingresso che

permette di accedere verso il soggiorno nel quale è collocato un angolo cottura, da tre camere da letto e da un bagno finestrato; l'abitazione ha una superficie netta di mq 93,50 ed una superficie linda di mq 106,00. L'unità immobiliare si compone di un unico piano fuori terra, con copertura a falda con un'altezza pari a ml 2,70 in gronda e ml 3,85 in colmo. Di seguito si riporta la rappresentazione grafica del rilievo eseguito, dell'unità immobiliare.



La restituzione del rilievo eseguito (non in scala)

Il riscaldamento all'interno dell'abitazione avviene tramite una stufa a pellet. Gli scarichi fognari confluiscano in una "fossa Imhoff" realizzata senza gli idonei titoli autorizzativi dall'esecutato come si evince dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti e di cui si dirà nel successivo paragrafo "Regolarità Edilizia". Sul lotto insistono delle alberature ad alto fusto oltre a vegetazione arbustiva spontanea. Il vialetto d'ingresso è definito da una recinzione metallica con pali e rete verso est, mentre verso ovest, la recinzione è composta da termini lapidei e rete; tale parte di recinzione che delimita il fosso risulta essere infestata dai rovi e coperta da vegetazione arbustiva spontanea. Le attività di rilievo eseguite hanno anche messo in evidenza che il manufatto prefabbricato ad uso residenziale è posto al limite, o forse oltre, della particella 2567 oggetto del pignoramento mentre il piccolo manufatto, anch'esso prefabbricato, posto in prossimità di detta abitazione sul lato est, insiste interamente nella limitrofa particella 2568 non interessata dal



Sovrapposizione estratto Formaps e stato dei luoghi  
(non in scala)

pignoramento, come si evince dall'immagine sopra riportata in cui la particella pignorata è bordata di colore rosso.

Peraltro, la stessa immagine mette in evidenza che l'accesso al lotto di terreno avviene dalla strada consortile denominata "C" transitando sulle particelle 2570 e 2248, anch'esse non interessate dal pignoramento, e il camminamento che conduce all'abitazione prosegue interessando la particella 2255 e 2568, di proprietà di terzi. Inoltre, quanto sopra descritto in riferimento all'accesso è evidenziato in rosso nell'aerofotogrammetria di fianco riportata.

Il cancello che consente l'accesso all'interno del lotto è metallico e dotato di automatismo.

Di seguito si riportano alcune fotografie scattate al bene durante il sopralluogo.



Aerofotogrammetria – Fonte Google Earth (non in scala)



Foto dell'immobile che insiste sul lotto



Foto dell'immobile che insiste sul lotto





Foto del lotto



Foto del lotto



Foto del lotto



Foto del lotto



Foto del lotto



Foto del vialetto di ingresso al lotto



Foto del cancello di ingresso al lotto

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24 Aprile 2009 6 giugno 2011	***	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 2507 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2 9292 Reddito dominicale € 235,09 Reddito agrario € 113,46 FRAZIONAMENTO del 24/04/2009 Pratica n. RM0552684 in atti dal 24/04/2009 (n. 552684.1/2009)
Dal 6 giugno 2011 23 giugno 2011		Catasto Terreni Fg. 37, Part. 2567 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 5001



		quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Reddito dominicale € 40,14 Reddito agrario € 19,37 FRAZIONAMENTO del 06/06/2011 Pratica n. RM0689257 in atti dal 06/06/2011 presentato il 06/06/2011 (n. 689257.2/2011)
Dal 23 giugno 2011 all'attualità	***	quota di 1/1 del diritto di proprietà.	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 2567 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 5001 Reddito dominicale € 40,14 Reddito agrario € 19,37

Si conferma la corrispondenza tra l'intestazione catastale e quanto rilevato nei Registri Immobiliari.

## **DATI CATASTALI**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
37	2567	-	-	-	Seminativo	3	00 50 01	€ 40,14	€ 19,37	-	

### **Corrispondenza catastale**

Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di un immobile prefabbricato insistente sul lotto; detto manufatto non è riportato nelle mappe catastali e parimenti non è allibrato al Catasto dei Fabbricati. La visura storica catastale effettuata presso il Catasto dei Terreni e l'estratto di mappa del foglio 37, sono allegati alla presente perizia sotto la lettera "B".

## **PRECISAZIONI**

Come indicato nell'atto a rogito del notaio Roberta Mori di Roma, stipulato il 23 giugno 2011, rep. n. 21571 racc. n. 7673, più precisamente all'art. 2, "... *Quanto in oggetto viene venduto e rispettivamente acquistato, a corpo e non a misura con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, come e se esistenti, adiacenze, dipendenze, pertinenze, accessioni, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nulla escluso o riservato ...*".

## **PATTI**

Ancora nell'art. 3 del più volte citato atto di compravendita è indicato che "... *Garantisce la parte venditrice, come sopra rappresentata, la piena proprietà e la legittima provenienza di quanto venduto pervenuto, in maggior consistenza, con atto di compravendita a rogito notaio Gennaro Mariconda di Roma in data 2 luglio 1992 Rep.25938/6036, debitamente registrato e trascritto a Roma 1 in data 7 luglio 1992 al numero 31571 di formalità. La parte acquirente dichiara di ben conoscere tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Roma in data 9 dicembre 1968, con atto a rogito Notaio Albertazzi di Roma Rep.n.46.743/23.557, registrato a Roma in data 23 dicembre 1968 al n.22213 vol.1709, trascritto a Roma in data 27 gennaio 1969 al n.5853 di formalità, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali. La parte acquirente dichiara in particolare di ben conoscere che il terreno acquistato con il presente atto è destinato in detta convenzione a rimanere permanentemente nell'attuale stato di inedificabilità e si obbliga per sè e per i suoi aventi causa a*

*rispettare tale vincolo. Resta vietato alla parte acquirente e ai propri aventi causa, aprire pozzi sulla proprietà o compiere altre opere che possano turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona Olgiata. La parte acquirente dichiara di aderire pienamente al Consorzio Manutenzione e Servizi Olgiata al quale notificherà il presente acquisto, nonchè si obbliga a pagare gli oneri consortili in proporzione alla caratura che verrà attribuita all'unità immobiliare. Garantisce, inoltre, la parte venditrice la libertà di quanto venduto da pesi, vincoli, canoni, oneri e privilegi anche fiscali, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli ...". Per ogni dettaglio si rimanda al citato atto di compravendita, che, come detto nel precedente paragrafo "Titolarità", risulta allegato alla presente perizia sotto la lettera "A".*

## **STATO CONSERVATIVO**

Come detto in precedenza sul lotto di terreno oggetto di esecuzione insiste una struttura prefabbricata in legno di cui un'estremità sembra lambire la particella 2568, confinante; lo stato di conservazione di detta unità immobiliare è risultato discreto.

## **PARTI COMUNI**

Per la gestione delle parti comuni si rimanda allo "Statuto del Consorzio Olgiata" modifica I° comma art. 15 Assemblea Straordinaria 25 maggio 2019, ed allegato alla presente perizia sotto la lettera "C".

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

Essendo il terreno oggetto di esecuzione, limitrofo ad un fosso, lo stesso potrebbe essere assoggettato al mantenimento di una fascia di rispetto per la sua pulizia e manutenzione.

Il lotto risulta avere, come più volte detto un vincolo di inedificabilità assoluta. Non sono risultate ulteriori servitù, censi, livelli o usi civici sul lotto di terreno oggetto della presente perizia. Come indicato in precedenza il camminamento che conduce all'unità immobiliare residenziale insiste su particelle di proprietà di terzi, così come il cancello che protegge l'accesso al lotto.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Sul lotto oggetto di esecuzione insiste un'unità immobiliare prefabbricata in legno articolata in un solo piano fuori terra; il manufatto è stabilmente infisso su di una platea in cemento armato di 153 mq circa. L'unità immobiliare ha una consistenza di 106,00 mq e si compone, come precedentemente accennato, da un ampio ingresso, soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto ed un bagno. Sul retro insiste un'area esterna di 14,30 mq circa, composta da una pavimentazione in blocchi di cemento posati a terra: a detta area si può accedere anche attraverso la portafinestra posta sul vano soggiorno. Le pareti esterne risultano rivestite con un ulteriore pannello coibentante rifinito con intonaco di colore giallo. Il tetto di copertura si presenta a falde, rifinito con tegole, è anch'esso in legno con una composizione presumibilmente costituita da un classico pacchetto di copertura prefabbricata. Gli infissi esterni e le persiane sono in legno: nel corso del sopralluogo non mi è stata data la possibilità di scattare foto all'interno dell'unità immobiliare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato che vive con il suo nucleo familiare all'interno della più volte citata abitazione di tipo prefabbricato.

## PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 2 Luglio 1992 al 13 Luglio 2011	***	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gennaro Mariconda di Roma	2 luglio 1992	25938	6036
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	7 luglio 1992	54212	31571
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23 giugno 2011 all'attualità	***	<b>Atto tra vivi - Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberta Mori di Roma	23 giugno 2011	21571	7673
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1	13 luglio 2011	79374	48828
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Roma 5	12 luglio 2011	14922	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

## **Elaborato Peritale – Procedura Esecutiva n. 1303/2023**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, aggiornate al 11 aprile 2025, sono risultate le seguenti formalità sul conto del Sig. \*\*\* : le visure sono state effettuate per nominativo e sono state estese a tutti i tipi di formalità senza restrizione alcuna; l'esito delle visure effettuate è allegato alla presente sotto la lettera “D”.

### **Trascrizioni**

#### **Atto Notarile Pubblico**

Titolo: Atto tra vivi - Compravendita

Rogante: notaio Roberta Mori di Roma del 23 giugno 2011, rep. 21571/7673

**Trascritto a Roma 1 il 13 luglio 2011, Registro generale n. 79374 Registro particolare n. 48828**

A favore: \*\*\*

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: \*\*\* relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**Immobile n. 1:** unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 37, particella 2567, natura T – Terreno, consistenza 50 are 1 centiare, Largo Olgiata N. 15.

#### **Atto Giudiziario**

Titolo: Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare del 15 novembre 2023, rep. 39896/2023

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 21 dicembre 2023, Reg. generale n. 155657 Reg. particolare n. 115212**

A favore: \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: \*\*\* relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**Immobile n. 1:** unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 37, particella 2567, natura T – Terreno, consistenza 50 are 1 centiare, L.Go Olgiata (Isola 17) N. civico 15 Interno 2VM

### **Iscrizioni**

#### **Atto Giudiziario**

Titolo: Ipoteca Giudiziale – Sentenza di Condanna del 13 giugno 2019, rep. 43113

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 27 aprile 2020, Reg. generale n. 40016 Reg. particolare n. 6936**

A favore: \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: \*\*\* relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**Immobile n. 1:** unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 37, particella 2567, natura T – Terreno, consistenza -.

**Atto Giudiziario**

Titolo: Ipoteca Giudiziale – Sentenza di Condanna del 15 settembre 2020, rep. 6449

Pubblico Ufficiale: Corte di Appello di Roma

**Trascritto a Roma 1 il 7 dicembre 2021, Reg. generale n. 157572 Reg. particolare n. 29995**

A favore: \*\*\*

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro: \*\*\*

relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**Immobile n. 1:** unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 37, particella 2567, natura T – Terreno, consistenza -.

Al fine di ricostruire i passaggi di titolarità avvenuti nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sono state effettuate ulteriori visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 ristrette all'immobile oggetto della Procedura Esecutiva sul conto della \*\*\*

": l'esito delle visure effettuate, viene sia di seguito

trascritto che allegato alla presente perizia sotto la lettera "E".

**Trascrizioni**

**Atto Notarile Pubblico**

Titolo: Atto tra vivi - Compravendita

Rogante: notaio Gennaro Mariconda di Roma del 2 luglio 1992, rep. 25938/6036

**Trascritto a Roma 1 il 7 luglio 1992, Registro generale n. 54212 Registro particolare n. 31571**

A favore: \*\*\* ;

Contro: \*\*\*

Corpo della Trascrizione "...Atto di compravendita a rogito del Notaio GENNARO MARICONDA di Roma, in data 2 luglio 1992, rep. n. 25938/6036, in corso di registrazione, mediante il quale la \*\*\*", ha venduto alla\*\*\*

\*\*\*, che ha acquistato - la proprietà sugli appezzamenti di terreno facenti parte del Comprensorio del Consorzio dell' Olgiata destinati a verde inedificabile e/o ad infrastrutture, ad eccezione esclusiva dei terreni eventualmente usucapiti da terzi. I terreni e le strade che tutti li collegano, oggetto della vendita, costituiscono l'integrale residua proprietà della società venditrice e sono distribuiti in tutto il Comprensorio dell'Olgiata, che risulta interamente delimitato e che confina con: Banco di Roma, Ferrovia dello Stato,\*\*\*

salvo altri. La parte individuata misura complessivamente, senza che tale indicazione assuma carattere impegnativo, una superficie di Ha 172 (ettari centosettantadue), di cui Ha 29.50.00 (ettari ventinove are cinquanta) circa a strade. Essa parte individuata risulta distinta nel N.C.T. come segue:

Foglio 37

Allegato 1327 particelle 110-8-555-116-5-40-559-560-554-575-574-109-7-4-38-556-6-561-159-405-112-562-111-565-553.

*Allegato 1328 particelle 9-11-14-583-821-12-580.*

*Allegato 1329 particelle 164-113-1032(già 160) -613-160-597-599-162-166-707-586-104-585-600-603-387.*

*Allegato 1331 particelle 702-703-1047 (già 695) -695 694-614-617-704-351-697.*

**Foglio 38**

*Allegato 1332 particelle 888-799-1-483-1068-13-872-1019-48-1067-74-79-889-876*

*Allegato 1333 particelle 1100-5-1073-1096-6-16-9-7-1084-77-2066(già 1074) -2077(già 1081) -129-1086-73 75- 1082-1841 (già 1077) - 1077-1762(già 1082) -1075-1076-1088-1080-944.*

*Allegato 1334 particelle 1109-1104-1132-58-60-1125-55-15-17-1129-1141-1130-1140-2701 (già 59) -1882 (già 59) -59 -1131-1123-1128-956-69-741-1124-1103.*

*Allegato 1335 particelle 20-1176-1179-1178-1157-1163-1161-99-2086 (già 1077 25-1164-1162-1165-1173-1171-1193-1194-1195-1196-138-1181-1167-1177-1155-1180-21-22-1159-1493-2697 (già 25) -2698 (già 25) -2699 (già 1164) -2700 (già 1164).*

*Allegato 1336 particelle 1239-31.*

*Allegato 1337 particelle 1387-1403.*

**Foglio 42**

*Allegato 1227 particella 451.*

*Il tutto come meglio risulta dall'atto stesso che in copia autentica si presenta.*

*In tale atto è stato altresì precisato che la vendita è fatta ed accettata quale vendita di massa comprendete, oltre i terreni esattamente individuati, tutti gli altri comunque facenti capo alla società venditrice nel Comprensorio dell'Olgiata. ...”*

**Scrittura privata con sottoscrizione autenticata**

**Titolo:** Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 27 gennaio 2006, rep 24075

**Notaio:** Emma Anedda

**Trascritto a Roma 1 il 16 febbraio 2006, Reg. generale n. 17180 Reg. particolare n. 9867**

A favore: \*\*\*

relativamente all'unità negoziale n 1 per la quota di 1/1 del diritto di servitù di passaggio;

Contro \*\*\*

relativamente all'unità negoziale n 2 per la quota di 1/1 del diritto di servitù di passaggio;

Contro: Omissis da soggetto n. 2 a soggetto n. 4;

**UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**Immobili 1 – 13:** Omissis

**UNITÀ NEGOZIALE N. 2**

**Immobili 1 – 22:** Omissis

**Immobile n. 23:** unità immobiliare sita nel Comune di Roma, identificata presso il Catasto dei Terreni al foglio 37, particella 2252, natura T – Terreno, consistenza 3 ettari 7 are 2 centiare.

**Immobili 24 – 25:** Omissis

**UNITÀ NEGOZIALE N. 3**

**Immobili 1 – 2:** Omissis

**UNITÀ NEGOZIALE N. 4**

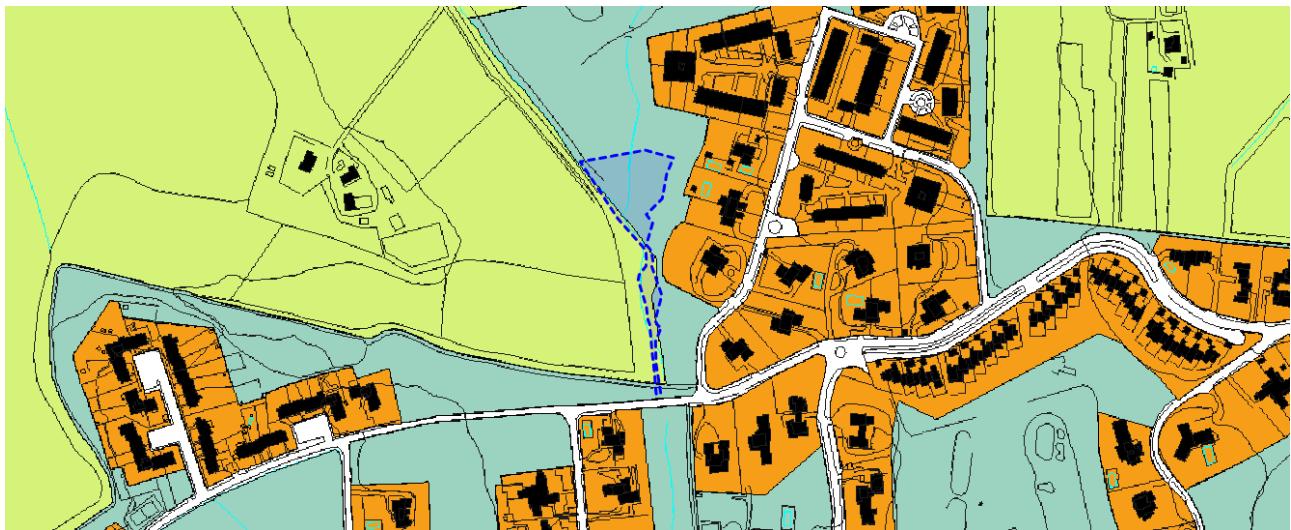
**Immobili 1:** Omissis

Nella Scrittura privata su indicata si evince la presenza della servitù di passaggio che ha interessato la particella 2252, che ha originato l'attuale particella 2567.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

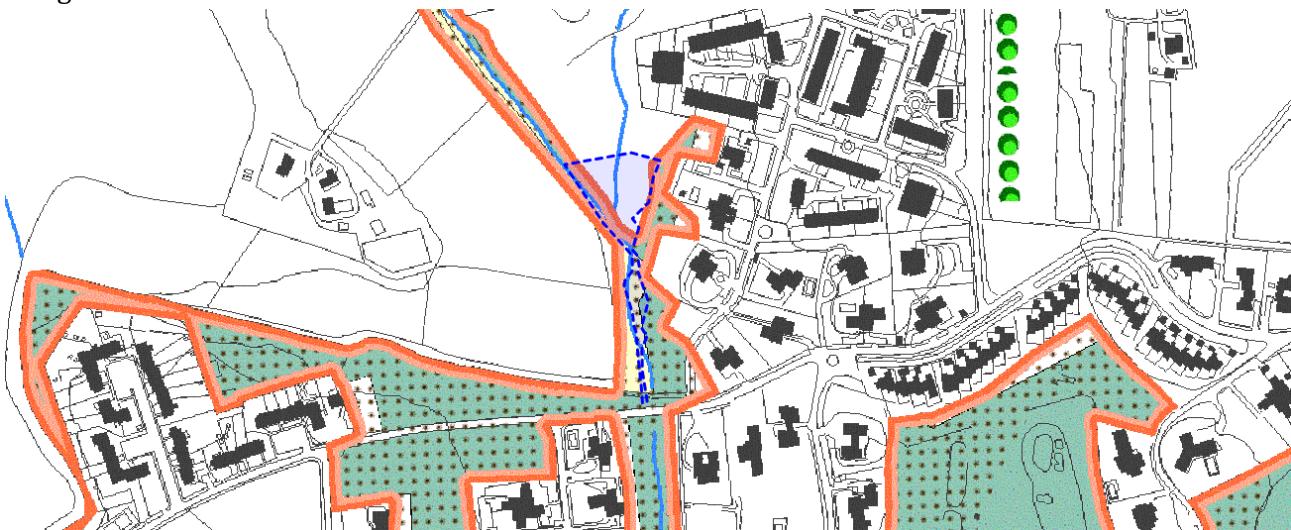
A seguito della richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica registrata al protocollo n. QI/2025/14619 del 22 gennaio 2025, il competente Dipartimento di Programmazione e Attuazione Urbanistica - Ufficio Certificazioni Urbanistiche, ha rilasciato il certificato, nel quale è indicato che il lotto, distinto nel Catasto dei Terreni al foglio 37, particelle 2567, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008 e la successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7 giugno 2016, ricade in:

1. Sistemi e regole: Per la maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde privato attrezzato; per la minor parte in: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole.



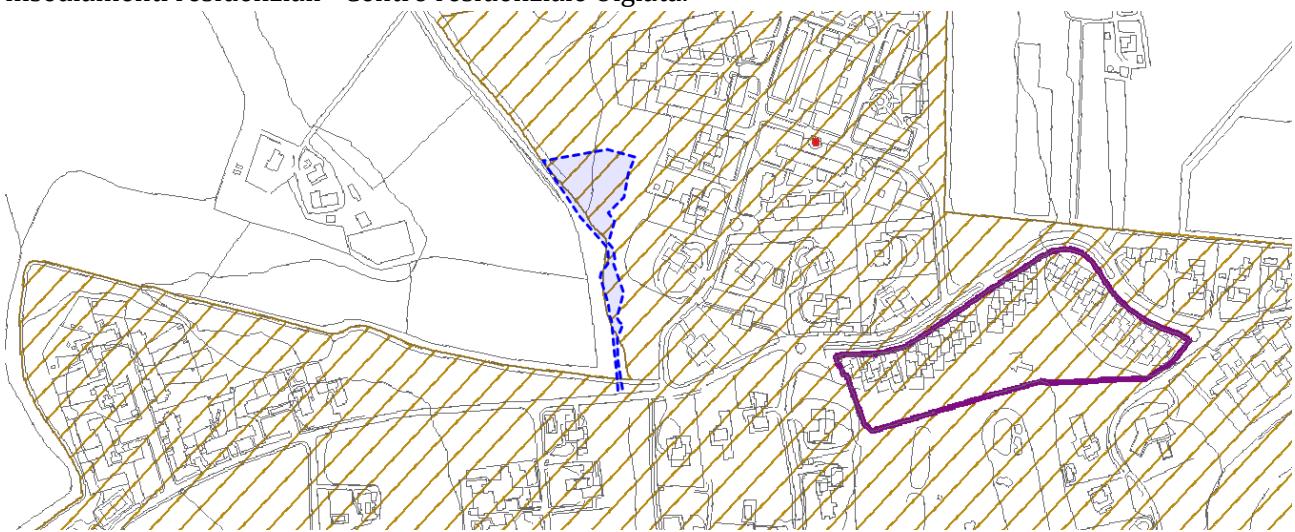
PRG - Per la maggior parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde privato attrezzato; per la minor parte in: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (stralcio non in scala)

2. Rete ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B; interessato dal reticolo idrografico secondario e da Boschi.



Rete Ecologica - Parte compreso nella componente secondaria B; interessato dal reticolo idrografico secondario e da Boschi (stralcio non in scala)

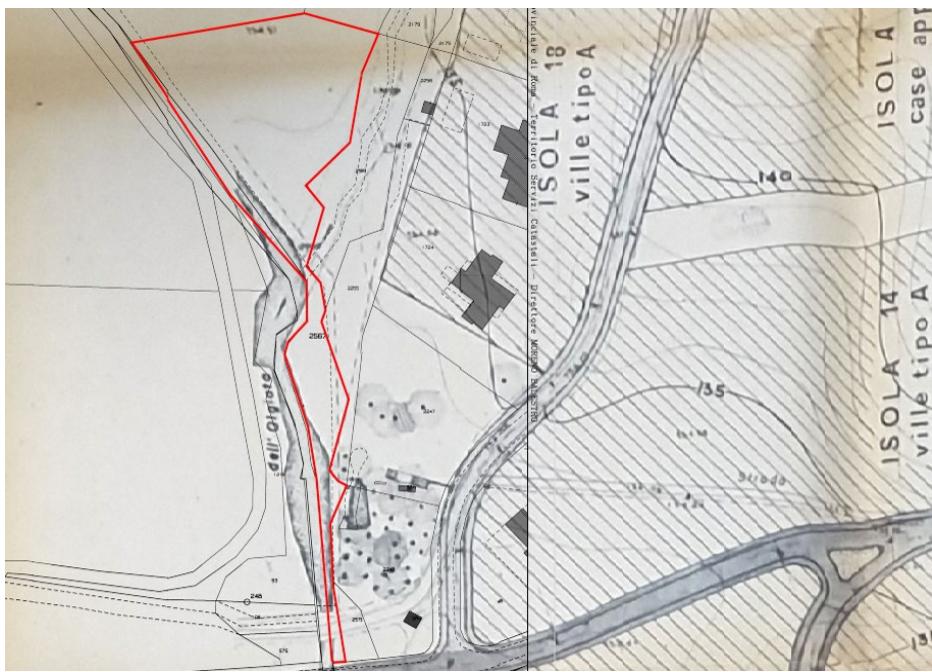
3. Carta per la qualità: morfologie degli impianti urbani. Morfologie degli impianti urbani moderni, Comprensori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate - quartieri e insediamenti residenziali - Centro residenziale Olgiate.



**Carta per la qualità– Morfologie degli impianti urbani: Morfologie degli impianti urbani moderni, comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate quartieri e insediamenti residenziali - Centro residenziale Olgiate (stralcio non in scala)**

Inoltre, l'immobile risulta, come si evince dallo stesso certificato, ricompreso all'interno del perimetro della convenzione "Olgiate Romana", stipulata con atto a rogito del Notaio Vincenzo Papi, rep. 46743 del 9 dicembre 1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 27 gennaio 1969, reg. gen. 8930, reg. part. 5853.

Nell'art. 4 comma 2 lett. c della Convenzione "Aree destinate a rimanere nel loro stato attuale" si prescrive che "... tutte le aree che nella planimetria dell'"Allegato D", Zonizzazione Comprensorio Privato allegato a detta convenzione - non hanno una specifica destinazione di cui ai precedenti punti a) e b) e sono destinate a restare nel loro stato attuale di edificazione o inedificazione, consentendosi per gli edifici esistenti opere di restauro o ricostruzione con conservazione della cubatura attuale...". Nello stralcio dell'elaborato "Allegato D" riportato di seguito, si evince che il lotto interessato dalla procedura, delineato dalla linea rossa non presenta nessuna destinazione "specifica", pertanto, come da norma è destinata a restare nel suo stato di inedificabilità.



Sovrapposizione Stralcio Estratto di Mappa e stralcio dell'Allegato D allegato alla convenzione (stralcio non in scala)

Inoltre, nell'allegato 1b riguardante la "Zonizzazione" la campitura dell'area in oggetto non è presente nella legenda riportando sempre l'attenzione verso l'art. 4 comma 1 lett. c ed il concetto di "inedificabilità".



Sovrapposizione Stralcio Estratto di Mappa e stralcio dell'Allegato 1b allegato alla convenzione (stralcio non in scala)

Destinazione	lotto minimo mq	H media ml	H max ml	Distacchi	Superficie ma	Volume residenziale mc	Indice utilizz. mc/mq	Volume non residenz. mc
Ville a 2 piani: tipo A	3.000	6.50	8.50		600'000	240'000	0.40	
tipo B	2.000	5.50	7.50		100'000	50'000	0.50	
tipo C	2.500	6.50	8.50		620'000	310'000	0.50	
tipo D	2.000	6.50	8.50		350'000	210'000	0.60	
tipo E	2.000	6.50	8.50		250'000	150'000	0.60	
TOTALE VILLE					1'920'000	960'000	0.50	
Case ad appartam.	-	9.50	12.00		18.000	264'000	1.46	
TOT. ZONE RESID.					2'100'000	1'224'000		
***					880'000			12.800
					12.00	18.000		24.000
						67.000		75.000
					12.00	60.000		30.000
						63.330		
						136.720		
						30.000		
						7.500		
						2.655.450		
								-
TOTALE GENERALE					6'120'000	1'284'000		138.800

Legenda dell'Allegato 1b allegato alla convenzione

Inoltre, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto a: Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibere di Giunta Regionale n. 556 e 1025/2007:

4. PTPR Tav. A – La maggior parte Paesaggio degli insediamenti in evoluzione e per la minor parte in Paesaggio Naturale;



PTPR Tav. A -la maggior parte Paesaggio degli insediamenti in evoluzione e per la minor parte in Paesaggio Naturale (stralcio non in scala)

5. PTPR Tav. B – la maggior parte non ha nessuna prescrizione; nella minor parte è Protezione delle aree boschive.



PTPR Tav. B - la maggior parte non ha nessuna prescrizione; nella minor parte è Protezione delle aree boschive (stralcio non in scala)

Infine, si precisa che copia del citato certificato di destinazione urbanistica, registrato al protocollo n. QI/2025/14619 del 22 gennaio 2025, risulta allegata alla presente perizia sotto la lettera "F".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'unità immobiliare costruita sul lotto non risulta regolare per la Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La costruzione dell'edificio è iniziata in data successiva al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Dalla documentazione presa in visione non sono emersi diritti demaniali o usi civici. La porzione immobiliare non risulta dotata del certificato di abitabilità/agibilità.

In seguito alla richiesta di informazioni avanzata via mail all'Ufficio di Scopo Condomo è stata comunicata la presenza di n. 1 istanza di definizione degli illeciti edilizi registrate rispettivamente al prot. 0/558760/1:

0/558760/1	83	A	LARGO DELL'OLGIATA 15 P.T.	***
Schema Condo				

Come si evince dallo schema sopra riportato la domanda di condono si riferisce ad un immobile ultimato nel 1983, mentre l'unità immobiliare che insiste sul lotto di terreno oggetto della procedura, è stato realizzato a partire dal 2014 fino alla conformazione definitiva risalente al 2017, pertanto non è stato ritenuto opportuno richiedere la domanda di condono che è riferita ad un'altra unità immobiliare.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si evince che il lotto di terreno oggetto della procedura ricade in Sistema dei servizi e delle infrastrutture, Servizi: Verde privato attrezzato (Art. 87 delle N.T.A. di Roma Capitale). Dall'analisi della Carta per la qualità, ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sul lotto risultano elementi di cui alla lettera: a) morfologie degli impianti urbani. Morfologie degli impianti urbani moderni, Compensatori a carattere estensivo, di case unifamiliari isolate o aggregate - quartieri e insediamenti residenziali - Centro residenziale Olgiata.

Sull'atto di compravendita all'art. 3 si evidenzia che il terreno in oggetto “...è destinato in detta convenzione a rimanere permanentemente nell'attuale stato di inedificabilità e si obbliga per sé è per i suoi aventi causa a rispettare tale vincolo. Resta vietato alla parte acquirente e ai propri aventi causa, aprire pozzi sulla proprietà o compiere altre opere che possano turbare anche parzialmente lo stato idrogeologico della zona Olgiata...”.

Sulla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare esistente sul lotto di terreno in oggetto è stata eseguita una indagine fotografica storica con “Google Earth” dal quale si evince che la struttura prefabbricata è stata realizzata a partire dal 2014 fino alla conformazione definitiva risalente al 2017; tale elaborato fotografico risulta allegato alla presente perizia sotto la lettera “G”.

L'unità immobiliare che insiste sul lotto in oggetto, vista la natura del terreno, non presenta regolarità edilizia: per verificare la presenza di provvedimenti repressivi nei confronti del Sig. \*\*\*

per il bene oggetto di esecuzione è stata eseguita un'istanza di accesso agli atti al Dipartimento P.A.U. il 5 febbraio 2025 ed al Municipio XV con prot. interno n. CU/12347 del 6 febbraio 2025. L'esito della ricerca ha fatto emergere una serie di provvedimenti repressivi verso il Sig. \*\*\*

: 1) esecuzione di uno scavo lungo ml 50 circa, largo ml 0,80 circa e profondo ml 3 circa, nella parte superiore del terreno, a ridosso del confine e a collegamento tra un canale di scolo e vicino fosso dell'Olgiata; 2) chiusura del preesistente canale di scolo, posto trasversalmente al lotto e livellamento dell'intero terreno, con operazioni di sterro e riporto, fino ad un massimo di ml 1,5; 3) installazione di un prefabbricato in legno usato a scopo abitativo, così come riportato sui verbali, di 100 mq circa per un'altezza massima di ml 4 ed un altezza minima di ml 2,50; 4) ripristinare lo stato dei luoghi.

Tra i vari provvedimenti repressivi, si evidenzia la Determinazione Dirigenziale repertorio n. CU/502/20222 del 23/03/2022, protocollo n. CU/24434/2022, nella quale viene espressamente ingiunto al Sig. \*\*\* di rimuovere o demolire l'opera abusiva realizzata in Largo dell'Olgiata n. 15, entro 90 giorni dalla notifica della suddetta D.D.; in caso di inottemperanza e decorso detto termine “... l'opera realizzata e l'area di sedime, quantificata in mq 100, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quella abusiva, saranno di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune di Roma, senza pregiudizio dell'azione penale ...”. Inoltre, si evidenzia la Determinazione Dirigenziale repertorio n. CU/1450/2024 del 12/07/2024 e protocollo n. CU/75000/2024 del 12/07/2024 nella quale si determina “...l'applicazione della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 15 comma 3 della Legge Reg.le Lazio n. 15/2008 e s.m.i., compresa tra 2.000,00 e 20.000,00, nella misura di € 2.000,00 (€ 2.000,00) in relazione alla gravità conseguente alla realizzazione degli interventi riscontrati, come da valutazione economica dell'abuso medesimo, che si allega al presente provvedimento, di cui fa parte integrante, secondo i criteri dettati dalla Deliberazione dell'Assemblea capitolina n. 44 del 4 luglio 2011;

**INGIUNGE**

*ai trasgressori come di seguito generalizzati:*

\*\*\*

- *in qualità di Proprietario della particella 2567 e responsabile dei lavori*

\*\*\*

*in qualità di Proprietario della particella 2568 -*

*il pagamento della somma di € 2.000,00 (Euro duemila)...".*

Alla luce della documentazione reperita al Municipio XV si conferma l'inedificabilità del lotto.

Circa gli oneri per la riduzione in pristino meglio si dirà nel successivo paragrafo "Oneri per la regolarizzazione urbanistica".

Tutti i provvedimenti risultano allegati alla presente perizia sotto la lettera "**H**".

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare dovrà essere demolita o rimossa, a questo punto la stima riguarderà esclusivamente il lotto di terreno libero da edificazioni, e pertanto si ritiene che conoscere le caratteristiche energetiche o avere le dichiarazioni di conformità dei vari impianti, risulta superfluo e non rilevante.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

In seguito alla richiesta all'avv. \*\*\*

della scrivente circa le

pendenze relative all'immobile dell'esecutato, per conto dello stesso dichiara che il \*\*\*

**non è un Condominio ma un'associazione non riconosciuta le cui norme sono applicabili ove non diversamente disposto.** Tale consorzio prevede uno statuto che stabilisce all'art. 2, "... *Dalla data del trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili e rimarrà responsabile in solido con il dante causa per gli oneri consortili dell'annualità in corso e di quelli relativi al biennio precedente l'acquisto ...*".

Il bene oggetto di esecuzione ha una caratura di 35,14/1.000.000 milionesimi di proprietà sulle parti comuni. Come comunicato risultano scadute ed impagate le quote del 2024 per un totale di 164,00 € e la prima quota del 2025 pari a 41,00 €. Copie dello Statuto del Consorzio e del messaggio di Posta Elettronica ricevuto dall'avvocato del creditore precedente \*\*\* risultano indicate alla presente perizia rispettivamente sotto le lettere "**C**" e "**I**".

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il lotto è composto dal seguente bene:

**Bene n. 1** -Terreno sito in Roma (RM) ubicato all'interno del perimetro della convenzione urbanistica denominata "Olgiata Romana", con ingresso principale in Roma (RM), in Largo dell'Olgiata, 15, identificato con l'interno n. 2VM isola 17, identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni al foglio 37, particella 2567, seminativo, classe 3, superficie catastale ha 0050,01 (mq 5.001,00, reddito dominicale Euro 40,14, reddito agrario Euro 19,37).

Il lotto di terreno insiste nel Municipio XV e più precisamente nel quartiere denominato "La Storta" all'interno del perimetro della convenzione urbanistica chiamata "Olgiata Romana", con ingresso principale in Roma (RM), Largo dell'Olgiata, 15, e nello specifico il lotto oggetto della presente relazione è identificato con l'interno n. 2VM isola 17.

L'area circoscritta dalla convenzione urbanistica "Olgiata Romana" è sita al di fuori del GRA, nel quadrante nord-ovest del territorio del Comune di Roma Capitale in un ambito lambito dalla Via Cassia sul lato est e dalla linea ferroviaria regionale Roma, Capranica, Viterbo sul lato Ovest.

Nel comprensorio dell'Olgiata, nel quale insiste il lotto di terreno, oggetto della presente relazione, sono presenti le seguenti tipologie edilizie: "villini a schiera" e "villa con parco"; all'interno del comprensorio è presente un campo da golf mentre non sono presenti unità a destinazione commerciale, che possiamo trovare sulla via Cassia, dove i fabbricati a destinazione residenziale, sono articolati prevalentemente su 3/4 livelli fuori terra.

Il lotto è identificato con l'interno n. 2VM isola 17, mentre presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma, è contraddistinto dalla particella 2567 del foglio 37.

Sul terreno che si sviluppa con una forma non regolare è presente un immobile prefabbricato avente destinazione d'uso residenziale, come si evince dall'estratto di Formaps di seguito riportato. Sul terreno sono presenti diversi arbusti ed alberature, alcune delle quali sono del tipo ad alto fusto.

Di seguito si riportano le foto scattate alla viabilità interna al comprensorio che permette l'accesso al lotto di terreno.

Nelle immediate vicinanze del comprensorio è presente la fermata "Olgiata" della linea del trasporto pubblico regionale su rotaia, e transitano alcune linee del trasporto pubblico di superficie mentre non risultano presenti fermate della linea metropolitana.

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico appartiene a:

- \*\*\*

), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

La porzione immobiliare che costituisce il lotto unico viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*

(RM), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Gli Standards Internazionali di Valutazione (IVS – *International Valuation Standards*) definiscono per valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno della definizione sono contenuti dei riferimenti al principio dell'ordinarietà. Il venditore e l'acquirente devono essere soggetti non condizionati che hanno agito con eguale capacità e con interessi contrapposti, ed il prezzo deve formarsi sul mercato dopo una adeguata attività di marketing, proprio come avviene in condizioni ordinarie. Nel caso in questione,

per addivenire alla determinazione del valore di mercato del lotto poiché è di difficile reperimento un terreno in vendita con le stesse caratteristiche si è preso a riferimento i dati dell’Agenzia delle Entrate riferiti ai VAM (Valori Agricoli Medi) per l’anno 2022 validi nel 2023. Tale studio presenta un valore di 35.000,00 €/ha pari ad 3,50 € /mq per la zona di riferimento con tipo di coltura “seminativa”, tale documento si allega alla perizia sotto la lettera “J”.

Applicando il valore così determinato alla consistenza catastale del lotto di terreno descritto nel precedente paragrafo “Consistenza”, la cui superficie è stata determinata in ragione di mq 5.001,00 circa, si ottiene un valore di € 17.503,50 (€/mq 3,50 x mq 5.001,00).

Il valore così determinato è riconducibile alla porzione immobiliare pignorata se fossero vendute in condizioni di ordinarietà: è pertanto opportuno operare le aggiunte e detrazioni del caso; dette correzioni, in ottemperanza al disposto dell’art. 568 CPC, sono di seguito analiticamente esposte.

### **RIDUZIONE PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI**

---

La riduzione per l’assenza di garanzia per vizi può essere quantificata in ragione del 5% del valore individuato, trattandosi di un lotto di terreno risultante dalla demolizione del manufatto descritto in precedenza: pertanto, la detrazione da operare al valore precedentemente individuato è pari ad € 875,18 (€ 17.103,42 x 5%).

### **ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA**

---

Come esposto nel paragrafo “Regolarità edilizia”, l’unità immobiliare che insiste sul lotto di terreno non è regolare o regolarizzabile: pertanto sono stati determinati gli oneri per la demolizione del corpo di fabbrica costituito dall’unità immobiliare descritta in precedenza. Detto costo è stato determinato sulla base del Prezziario della Regione Lazio di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 14 aprile 2023, n. 101, recante “Approvazione della Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio – Edizione 2023”, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2024 con Deliberazione di Giunta regionale del Lazio n. 503, approvata nella seduta del 4 luglio 2024, per un importo in cifra tonda di € 11.000,00. L’importo così determinato tiene conto degli oneri di discarica, degli imprevisti e del rinterro con l’uso di mezzi meccanici e con materiale proveniente dagli scavi di cantiere.

### **STATO D'USO E MANUTENZIONE**

---

Come esposto in precedenza sul lotto di terreno insiste un’unità immobiliare che dovrà essere smontata e rimossa: il costo per dette attività è stato quantificato in ragione di € 11.000,00, che corrisponde all’importo da detrarre al valore individuato in precedenza.

Rimarranno a carico dell’aggiudicatario i costi per la citata attività di riconfinazione così come quelli per la realizzazione delle separazioni fisiche tra i beni pignorati e quelli contermini: detti costi

potranno essere condivisi con i confinanti e non sono stati determinati perché dipendono dal tipo di recinzione che verrà posta in opera.

## **STATO DI POSSESSO**

Anche con riferimento allo stato di possesso non si ritiene opportuno operare detrazioni o aggiunte al valore precedentemente individuato.

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI**

Benché sulla base della convenzione di cui all'atto della Dott.ssa Roberta Mori del 23 giugno 2011, rep. 21571/7673, vi sia l'obbligo di inedificabilità del lotto questa, viste le considerazioni eseguite nel paragrafo “Oneri per la regolarizzazione urbanistica”, non è da ritenersi un onere che ha incidenza sul valore sopra individuato.

## **SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE**

Come precedentemente riportato dall'avvocato del creditore procedente, è emerso come il Sig. \*\*\* ha delle pendenze economiche nei confronti del \*\*\*: risultano scadute ed impagate le quote del 2024 per un totale di 164,00 € la prima quota del 2025 pari a 41,00 €, pertanto si ritiene opportuno operare una detrazione pari a € 205,00 (164,00+41,00).

## **CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto fin qui esposto, il valore del terreno inedificabile sito in Largo dell'Olgiata, 15, identificato con l'interno n. 2VM isola 17, facente parte del comprensorio dell'“Olgiata Romana”, identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni al foglio 37, particella 2567, avente una superficie catastale complessiva pari a mq 5.001,00, con sovrastante manufatto per cui è stata emessa l'Ordinanza di Demolizione di cui alla Determinazione Dirigenziale numero di repertorio CU/502/20222 del 23/03/2022, numero di protocollo CU/24434/2022, risulta pari a:

Valore di mercato individuato:	€	17.503,50	-
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi:	€	875,18	-
Oneri per la regolarizzazione urbanistica:	€	11.000,00	+
Stato d'uso e manutenzione:	€	0,00	-
Stato di possesso:	€	0,00	-
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili:	€	0,00	-
Spese condominiali insolute:	€	205,00	=
Valore	€	5.423,33	

**pari in cifra tonda ad € 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00)**

## **LIMITI DELL'INCARICO**

---

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sul corretto posizionamento dei confini, in quanto accertabili solamente a seguito di una riconfinazione, attività non espressamente richiesta dalla procedura. Non è stata verificata la presenza di sostanze inquinanti e/o nocive nel sottosuolo e/o fibre di amianto nelle componenti edilizie.

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, 29 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Cristina Aiuti

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

---

- A. Copia dell'atto del notaio a rogito del notaio Roberta Mori di Roma, stipulato il 23 giugno 2011, rep. n. 21571 racc. n. 7673;
- B. Documentazione catastale;
- C. Copia dello Statuto del Consorzio Olgiata;
- D. Esiti degli accertamenti presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 sul conto \*\*\*  
;
- E. Esiti degli accertamenti presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 sul conto della \*\*\*  
";
- F. Copia del certificato di destinazione urbanistica registrato al protocollo n. QI/2025/14619 del 22 gennaio 2025;
- G. Elaborato fotografico storico tratto da "Google Earth" dal 2014 al 2017;
- H. Provvedimenti repressivi per l'immobile oggetto di esecuzione;
- I. Messaggio di Posta Elettronica Certificata ricevuto dall'avvocato del creditore precedente;
- J. VAM (Valore Agricolo Medio) relativo all'anno 2022 valido nel 2023.