

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 384/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	16
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Stima / Formazione lotti	28

In data 17/09/2024, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Lunano civ. 20/B (catastalmente civ. 20), piano T-1

DESCRIZIONE

PIENA PROPRIETÀ su porzione di VILLETTA BIFAMILIARE con corte esclusiva disposta su doppio livello, PT-P1, inserita in un complesso di villini indipendenti sito in Roma, località Corcolle, via Lunano 20/B (catastalmente civ. 20) con accesso attraverso un viale (di proprietà di terzi ed estraneo al pignoramento) gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile, con tutti i mezzi consentiti (costituita con atto di obbligo a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma del 04/01/2007, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178) a favore del cespite staggito ed a carico dell'area di pertinenza del villino censito al fg.676/part.180/sub.502 (oggi sub. 507 e sub. 510).

Il compendio, identificato catastalmente al foglio 676, part. 180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte) graffiati, differisce dalla rappresentazione grafica catastale (prot. RM0735494/06), ove risulta composto da PIANO TERRA con corte di accesso su tre lati, due aree porticate, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio sotto scale e scala di collegamento interna al soprastante lavatoio e stenditoio al PIANO PRIMO, risultando invece di fatto suddiviso in due distinte unità immobiliari a mezzo della demolizione della scala di collegamento verticale interna (con cucitura dell'asola del solaio) e la realizzazione di una nuova scala esterna, parzialmente localizzata e con accesso dalle limitrofe corti (proprietà di terzi estranee al pignoramento e non oggetto di vendita) censite al fg.676/part.180/sub.510 e fg.676/part.180/sub.508 gravate di fatto da servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia non formalmente costituita in favore dell'autonoma (illecita) unità immobiliare realizzata al P1 cui permette l'accesso.

Allo stato il compendio si compone di:

-appartamento al piano terra composto da corte esclusiva pertinenziale su tre lati (sub. 505), due aree porticate esterne, ingresso/soggiorno con angolo cottura, 2 camere, ripostiglio, vano ad uso deposito/rip. (catastalmente servizio igienico), disimpegno, bagno, w.c. ed antibagno.

-unità immobiliare posta al piano primo (impropriamente ampliata nelle volumetrie e superfici utili, variata nei prospetti e nell'uso abitativo dei locali accessori in violazione dell'atto d'obbligo trascritto il 26/01/2006 alla formalità 4879 e della D.I.A. CH/2005/73585 in cui venivano identificati come lavatoio/stenditoio) con

ingresso da scala esterna, in parte realizzata sulle corti censite al sub. 508 e sub. 510 (proprietà di terzi estranee al pignoramento e non oggetto di vendita) con sbarco sul lastrico solare (ab origine stenditoio) da cui si accede al bene articolato in ingresso/soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, 3 camere, 2 vani sottotetto ad uso deposito/magazzino e bagno.

Urbanisticamente, la costruzione del piano terra, realizzata sine titolo, è interessata da istanza di concessione edilizia in sanatoria pendente, presentata ai sensi della L. 326/03 con prot. U.S.C.E. 0/574655/0 diretta ad ottenere il condono di una superficie utile residenziale di 79,00 mq posta al piano terra, variata con prot. 91276/13 in 115,00 mq (S.U.R.) e mq 70,00 (S.N.R.) di superficie non residenziale ed ancora successivamente, con relazione prot. 121665/14, dichiarata in mq 147,70 mq (ovvero mq 105,70 S.U.R. + mq 70,00 S.N.R. X 0,60 coefficiente di ragguaglio), tanto che con prot. QI/2014/35729 e QI/2016/105841 l'U.O. Condono al fine dell'istruttoria della pratica chiedeva di chiarire tali discrepanze oltre alla dimostrazione dell'esistenza di tali superfici alla data del 31/03/2003 (condizione necessaria per la presentazione dell'istanza di condono). Precisando che non si ha all'attualità evidenza di integrazioni prodotte dagli istanti, né di provvedimenti assunti dai competenti uffici, non essendo possibile allo stato fornire certezze circa l'esito istruttorio e seppur non risultano adottati provvedimenti di diniego, questi non possono escludersi sulla base del carteggio reperito e delle successive varianti apportate, rimanendo comunque l'esito finale a discrezione dell'Ufficio Scopo Condono ed a carico del futuro aggiudicatario rischi, spese, costi, oneri ed eventuali opere di ripristino, demolizione, richieste e/o pretese della P.A.

Per la realizzazione del piano primo sottotetto ad uso stenditoio e lavatoio, risulta presentata la D.I.A. prot. CH/2005/73585 (cemento armato CH/2025/79863 - fine lavori CH/2006/62076) ai sensi del D.P.R. 380/01 (T.U.E.) presso il Municipio VIII del Comune di Roma e vincolata l'opera nella destinazione con ATTO DI OBBLIGO del 11/11/2005 a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma, rep. 206699, racc. 18097, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 15/11/2005 al n. 26370, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità.

In merito a tale D.I.A. il Municipio forniva le sole ricevute di protocollazione della pratica edilizia dichiarando di non avere reperito i relativi fascicoli ed elaborati grafici (come attestato con missive prot. CH/2024/199510 e prot. CH/2025/3804 riportate in allegato) che pertanto non sono stati analizzati.

In difetto del reperimento del fascicolo progettuale, la planimetria catastale inserita in atti censuari in data 04/10/2006 con prot. RM0735494, riportando nel DOCFA l'indicazione che veniva depositata a seguito della presentazione della D.I.A. 73585 del 17/11/2005 per lavori terminati il 02/10/2006, si potrebbe ritenere che rappresenti quanto all'epoca chiesto di realizzare al piano primo ma solo nella sua proiezione ortogonale. Tale planimetria essendo dunque priva di prospetti, sezioni, quote, pendenze, modellazioni stereometriche, tipologie dei lastrici e falde di copertura, non può consentire di attestare la conformità edilizia anche in virtù degli impropri ampliamenti del terrazzo, delle superfici utili, delle volumetrie, dell'illecito cambio residenziale della destinazione e del frazionamento in due distinte unità immobiliari.

Stante le dette difformità, salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., il

mancato rilascio del titolo legittimatorio (istanza di condono pendente) e le prospettate incertezze sul rilascio dello stesso (a causa delle maggiori volumetrie realizzate in ampliamento, della variazione di destinazione d'uso del piano primo sottotetto, dell'improprio frazionamento del villino in due distinte ed autonome unità immobiliari), della presenza di disallineamenti dei confini della corte (per cui saranno necessarie a rischio, carico e cura dell'aggiudicatario verifiche e rilievi topografici non escludendo la necessità di intraprendere azioni di regolamento, riconfinazione e apposizione dei termini), della diversa disposizione dei tramezzi interni, della parziale tamponatura con parapetti murari dei portici non rappresentata catastalmente, degli aumenti di volumi e delle superfici utili, cambi d'uso, frazionamenti e variazione dei prospetti, della necessità di un ripristino dello status quo ante per le opere sine titolo del P1 e/o in difformità essenziale del P.T. e della presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (S.C.I.A.) per le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024 e salvo l'accoglimento dell'istanza di condono legittimante l'opera ab origine realizzata, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe e ammaloramenti degli intonaci al PT), nonché dell'assenza del certificato di agibilità che dovrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario dopo aver regolarizzato l'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Lunano civ. 20/B (catastalmente civ. 20), piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Rimandando a quanto rappresentato nei capitoli "PROVENIENZE VENTENNALI" e "REGOLARITA' EDILIZIA" si illustra che con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) del 13/02/2008 a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 212596, racc. 20556, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 13/02/2008 al n. 6170, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/02/2008 ai nn. 18876/9993, il sig. **** Omissis **** vendeva, per la cifra di euro 170.000,00, al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle, con ingresso dal civico 20/B (in catasto s.n.c.) della strada poderale,

dipartentesi da via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO censito al foglio 676, part.180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte) graffati, z.c. 6, cat. A/4, cl. 7, vani 6, R.C. euro 805,67, sviluppato su due livelli, composto al piano terra da disimpegno, 3 camere, cucina, doppi servizi, con annessi due porticati e corte pertinenziale ed al piano primo da locale lavatoio e stenditoio, confinante con l'area di pertinenza del villino distinto in Catasto al fg.676/part.180/sub.502 (oggi sub. 510), con il villino e relativa corte distinti al fg.676/part.180/sub.504-506 e con l'area distinta al fg.676/part.180/sub.501 (oggi sub. 508), salvo se altri, con i diritti e gli obblighi previsti dalla Legge e dall'atto unilaterale di obbligo edilizio del 04/01/2007 a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178 con cui veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, con tutti i mezzi consentiti, a carico dell'area di pertinenza del villino distinto con il sub. 502 della particella 180 del foglio 676 ed a favore dei villini distinti con subalterni 503 (bene in trattazione, attualmente pignorato) e 504 di detto foglio e particella e con ATTO DI OBBLIGO del 11/11/2005 a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 206699/18097, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità (che impone l'obbligo, a seguito della presentazione della D.I.A. CH/2005/73585 per la realizzazione dei locali lavatoio al piano sottotetto ed altri lavori di manutenzione straordinaria, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto a "locale lavatoio" e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la detta destinazione a servizio esclusivo del fabbricato, pena la nullità della D.I.A. e le relative sanzioni previste nei casi di specie, oltre a rinunciare al plus valore ed alla demolizione di quanto realizzato in caso di successivo diniego della richiesta di condono).

CONFINI

Il bene confina con porzione di villino censito al fg.676/part.180/sub.504-506, villino censito al fg.676/part.180/sub.510, villino censito al fg.676/part.180/sub.508-509-2, strada privata gravata da servitù di passaggio in favore del cespite staggito permettente attraverso terze proprietà l'accesso dalla strada comunale denominata via Lunano, salvo se altri e/o diversa identificazione dei confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,70 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	2,93 m	terra
aree esterne porticate	70,00 mq	70,00 mq	0,4	28,00 mq	3,00 m	terra
corte pertinenziale	195,00 mq	200,00 mq	0,18	36,00 mq	0,00 m	terra
locali accessori (lavatoio)	28,00 mq	35,00 mq	0,6	21,00 mq	2,60 m	primo
terrazzo (stenditoio)	21,00 mq	22,00 mq	0,10	2,20 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				208,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,20 mq		

SI PRECISA CHE:

-l'altezza corrisponde alla media delle quote rilevate in loco.

-lo stato di fatto del piano primo è impropriamente variato nella destinazione d'uso e consistenza.

-le superfici in ampliamento (superfettezioni) non sono state considerate, stabilendo le quantità riportate nella soprastante tabella sulla base dei documenti forniti dalla P.A. acclusi alla istanza di condono e/o dalle risultanze catastali, ove non rilevate con metro laser "Leica disto D5", qualora non misurabili de visu per la presenza di oggettistica e/o cose che ne celavano alcune porzioni limitando le operazioni di rilievo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/03/2005 al 04/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 503 Categoria F3 Piano T Graffato sub. 505
Dal 04/10/2006 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 805,67 Piano T-1 Graffato sub. 505
Dal 16/01/2007 al 05/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 805,67 Piano T-1 Graffato sub. 505
Dal 05/10/2007 al 13/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 805,67 Piano T-1 Graffato sub. 505
Dal 13/02/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Rendita € 805,67 Piano T-1 Graffato sub. 505
Dal 09/11/2015 al 13/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 168 mq Rendita € 805,67 Piano T-1 Graffato sub. 505
Dal 13/05/2024 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 676, Part. 180, Sub. 503, Zc. 6

		Categoria A4 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 168 mq Rendita € 805,67 Piano T-1 Graffato sub. 505
--	--	---

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella derivanti dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico, rimandando al capitolo "regolarità edilizia" per la "cronistoria catastale" del terreno (ricostruzione storica presso il N.C.T.) oggi area di sedime e pertinenza del cespite staggito a far data dall'atto di compravendita rep. 12933 del 01/07/1977.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	676	180	503	6	A4	7	6 vani	168 mq	805,67 €	T-1	sub. 505

Corrispondenza catastale

NON RISULTA CORRISPONDENZA TRA LA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.

Il compendio immobiliare risulta nella rappresentazione planimetrica catastale (RM0735494/06) composto al PIANO TERRA in corte di accesso, due aree porticate, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio sotto scale e scala di collegamento interna al soprastante PIANO PRIMO articolato in lavatoio e stenditoio, difformemente dallo stato dei luoghi, per disallineamenti dei confini della corte (necessitando a rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario di verifiche e rilievi topografici non escludendo la necessità di intraprendere azioni di regolamento, riconfinazione e apposizione dei termini), diversa disposizione dei tramezzi interni, aumenti di volumi e superfici utili, cambi d'uso, frazionamenti e variazione dei prospetti, essendo di fatto articolato in due distinte abitazioni, attraverso la demolizione della scala di collegamento verticale interna (cucitura dell'asola del solaio) e la realizzazione di una nuova scala esterna parzialmente localizzata e con accesso dalle limitrofe corti (proprietà di terzi estranee al pignoramento e non oggetto di vendita) censite al fg.676/part.180/sub.510 e fg.676/part.180/sub.508 gravate di fatto da servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia non formalmente costituita in favore dell'autonoma (illecita) unità immobiliare realizzata al P1 cui permette l'accesso.

Allo stato, rimandando per maggiori dettagli ed informazioni al capitolo "regolarità edilizia", il compendio si compone di:

-appartamento al piano terra composto da corte esclusiva pertinenziale su tre lati (sub. 505), due aree porticate esterne, ingresso/soggiorno con angolo cottura, 2 camere, ripostiglio, vano ad uso deposito/rip. (catastalmente servizio igienico), disimpegno, bagno, w.c. ed antibagno.

-unità immobiliare posta al piano primo (impropriamente ampliata nelle volumetrie e superfici utili, variata nei prospetti e nell'uso abitativo dei locali accessori in violazione dell'atto d'obbligo trascritto il 26/01/2006 alla formalità 4879 e della D.I.A. CH/2005/73585 in cui venivano identificati come lavatoio/stenditoio) con ingresso da scala esterna, in parte realizzata sulle corti censite al sub. 508 e sub. 510 (proprietà di terzi estranee al pignoramento e non oggetto di vendita) con sbarco sul lastrico solare (ab origine stenditoio) da cui si accede al bene articolato in ingresso/soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, 3 camere, 2 vani sottotetto ad uso deposito/magazzino e bagno.

Si precisa che la categoria "A4" è riferita ad "abitazioni di tipi popolari" e non ad "abitazione in villino" identificata con la nomenclatura "A7" più idonea, a parere di questo perito, al cespite de quo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare necessita complessivamente di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative, rilevandosi una diffusa presenza di muffe al piano terra con ammaloramento degli intonaci.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta bifamiliare, di cui è parte il bene in trattazione, presenta una struttura in cemento armato, tamponature laterizie esternamente intonacate e tinteggiate (da mantenere) con inserti in cortina, solai in latero cemento, copertura parzialmente a falde di tetto inclinate rifinite con coppi e tegole, ove non terrazzata.

L'APPARTAMENTO posto al piano terra presenta:

- corte esterna parzialmente lastricata con spazi a verde e presenza di vasche contenitrici.

-pavimento in gres ceramico (cm 33 x cm 33), sormontato nella camera adiacente il soggiorno da un piano di calpestio in laminato effetto "parquet".

-infissi in legno/alluminio (interno/esterno) dotati di grate antintrusione in ferro bombate ad "occhio bottato".

-porte interne tamburate, di cui alcune lesionate o mancanti degli elementi delle mostre e/o dell'infisso stesso (sostituito da provvisorie tende).

-servizio igienico posto nella zona giorno (dotato di vaso e lavabo) con pavimento e rivestimento in piastrelle di gres ceramico di dimensioni cm 30 x cm 30.

-servizio igienico posto nella zona notte (dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca) con pavimento in piastrelle di gres ceramico di dimensioni cm 33 x cm 33 e rivestimento in ceramica di dimensioni cm 20 x cm 20.

-pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, caratterizzati da una diffusa presenza di muffa con necessità di interventi conservativi e manutentivi.

L'APPARTAMENTO posto al piano primo presenta:

-pavimento in gres ceramico (cm 33 x cm 33).

-infissi in legno/alluminio (interno/esterno) con sistema di oscuramento in persiane.

-porte interne tamburate.

-servizio igienico (dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca) con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche di dimensioni cm 20 x cm 20.

-pareti intonacate e tinteggiate con inserti lapidei.

A SEGUITO DI INFORMAZIONI ASSUNTE IN LOCO E NON AVENDO L'ESECUTATO FORNITO DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI ALLACCI DELLE UTENZE, ALL'ESISTENZA DEI TRACCIATI CHE DALLA STRADA PUBBLICA SERVONO IL BENE ED ALLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI STESSI, SI SEGNALE CHE:

- l'approvvigionamento idrico avverrebbe a mezzo di un pozzo posto su proprietà di terzi non ispezionabile.

- il villino sembrerebbe privo di propria utenza elettrica.

- il complesso immobiliare, di cui il villino staggito è parte, usufruisce per la depurazione delle acque reflue, di impianto fognario con vasca imhoff (posta su proprietà di terzi e pertanto non ispezionabile) di cui non si conosce il dimensionamento tecnico, la funzionalità e lo stato conservativo/manutentivo, né la conformità alle disposizioni legislative.

In assenza della necessaria documentazione ed in considerazione dello stato di fatto non è stato possibile

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità dell'esecutato, sig. **** Omissis ****, che vi abita con la propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1977	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Nicola Villani Notaio in Roma	01/07/1977	12933	5964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	23/07/1977	35122	26941
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/03/1981	**** Omissis ****	Roma	18/07/1977	5437	244
		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Nicola Ruffolo Notaio in Roma	30/03/1981	354190	13205
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	09/04/1981		21044
		Registrazione			
Dal 11/04/2001	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	10/04/1981	22557	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La	11/04/2001	46583	9991

		Gioia di Roma		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 1	13/04/2001	32088
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 16/01/2007	**** Omissis ****	Roma 5	30/04/2001	1997
		Vol. N°		
		serie 2V		
		ATTO DI COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma	16/01/2007	210285
Dal 16/01/2007	**** Omissis ****	Raccolta N°		
		19441		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 1	23/01/2007	11785
		Registrazione		
Dal 16/01/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°
		Roma 3	22/01/2007	1247
		Vol. N°		
		ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma	16/01/2007	210286
Dal 16/01/2007	**** Omissis ****	Raccolta N°		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 1	23/01/2007	11787
		Registrazione		
Dal 13/02/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°
		Roma 3	23/01/2007	1769
		Vol. N°		
		serie 1		
		ATTO DI COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
Dal 13/02/2008	**** Omissis ****	Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma	13/02/2008	212596
		Raccolta N°		
		20556		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Roma 1	14/02/2008	18876
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Vol. N°		

3) In data 11/04/2001 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 46583, racc. 9991, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 5 in data 30/04/2001 al n. 1997, serie 2V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13/04/2001 ai nn. 32088/21087, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, vendevano ai sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in comunione legale dei beni, l'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle con ingresso da strada podereale s.n.c. denominata Lunano dipartentesi da via Polense n. 472 e precisamente il VILLINO sviluppato su due piani, composto al piano terra da cucina, 3 camere e bagno, con annessa area di pertinenza di circa 3.500,00 mq ed al piano seminterrato da cantina, il tutto confinante con strada podereale, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri aventi causa e/o diversi confini, MAGAZZINO sito al piano terra di 12 mq, confinante per più lati con proprietà **** Omissis ****, strada podereale, salvo altri aventi causa e/o diversi confini, censite al fg.676/part.180/sub.2 (appartamento e cantina) e sub.3 (magazzino). Nell'acquisto si dava atto che il compendio era stato realizzato in assenza di licenza edilizia e per lo stesso era stata presentata, ai sensi della Legge 47/85, domanda di condono in data 04/12/1985 con prot. 106768 per la costruzione dell'appartamento ed in data 28/02/1995 al protocollo n. 78897 per un piccolo ampliamento dell'appartamento e la costruzione del locale magazzino, per cui vennero rilasciate in data 05/01/2001 le concessioni edilizie in sanatoria prot. 251670 (appartamento) e prot. 251671 (ampliamento dell'appartamento e costruzione di un locale magazzino).

4) Successivamente sul terreno vennero realizzati in assenza di concessione edilizia ulteriori villini identificati catastalmente al fg.676/part.180/sub.502, fg.676/part.180/sub.503-505 (bene in trattazione) e fg.676/part.180/sub.504-506.

5) In data 16/01/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 210285, racc. 19441, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 22/01/2007 al n. 1247, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2007 ai nn. 11785/5164, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** rappresentati dal sig. **** Omissis **** in virtù di procura a rogito dello stesso Notaio del 09/11/2005, rep. 206687/18092, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 15/11/2005 al n. 26373, serie 1, vendevano, alla cifra di € 100.000,00, al sig. **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la piena proprietà dell'immobile sito in Roma, località Corcolle con ingresso dal civico 20/B (in catasto s.n.c.) della strada podereale dipartentesi dalla via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO, censito al foglio 676, part.180, sub.503 (abitazione) e sub. 505 (corte) graffiati, z.c.6, categoria A/4, cl.7, vani 6, R.C. euro 805,67, via Lunano s.n.c., sviluppato su due livelli, composto al piano terra da disimpegno, 3 camere, cucina, doppi servizi, con annessi due porticati e corte pertinenziale ed al piano primo da locale lavatoio e stenditoio, confinante con l'area di pertinenza del villino distinto in Catasto al fg.676/part.180/sub.502 (oggi sub. 510), con il villino e relativa corte distinti al fg.676/part.180/sub.504-506 e con l'area distinta al fg.676/part.180/sub.501 (oggi sub. 508), salvo se altri, con i diritti e gli obblighi previsti dalla Legge e dall'atto unilaterale di obbligo edilizio del 04/01/2007 a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178 con cui veniva costituita servitù di passaggio

pedonale e carrabile, con tutti i mezzi consentiti, a carico dell'area di pertinenza del villino distinto con il sub. 502 (oggi sub. 507 e sub. 510) della particella 180 del foglio 676 ed a favore dei villini distinti con subalterni 503 (bene in trattazione, attualmente pignorato) e 504 di detto foglio e particella e con ATTO DI OBBLIGO del 11/11/2005 a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 206699/18097, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità (vincolante la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto a "locale lavatoio" a servizio esclusivo del fabbricato, pena la nullità della D.I.A. CH/2005/73585).

6) In data 16/01/2007 con atto preliminare di compravendita (accluso in allegato), a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 210286, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 23/01/2007 al n. 1769, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2007 ai nn. 11787/5166, il sig. **** Omissis **** prometteva di vendere, per la cifra di euro 170.000,00, alla sig.ra **** Omissis ****, che si obbligava ad acquistare, per sé o per persona da nominare, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle con ingresso dal civico 20/B (in catasto s.n.c.) della strada podereale, dipartentesi da via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO distinto catastalmente al foglio 676, part. 180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte).

7) In data 13/02/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 212596, racc. 20556, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 13/02/2008 al n. 6170, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/02/2008 ai nn. 18876/9993, il sig. **** Omissis **** vendeva, per la cifra di euro 170.000,00, al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nominato quale acquirente dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** con il consenso del sig. **** Omissis ****, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle, con ingresso dal civico 20/B (in catasto s.n.c.) della strada podereale, dipartentesi da via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO censito al foglio 676, part. 180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte) graffiati, z.c. 6, cat. A/4, cl. 7, vani 6, R.C. euro 805,67, sviluppato su due livelli, composto al piano terra da disimpegno, 3 camere, cucina, doppi servizi, con annessi due porticati e corte pertinenziale ed al piano primo da locale lavatoio e stenditoio, confinante con l'area di pertinenza del villino distinto in Catasto al fg. 676/part. 180/sub. 502, con il villino e relativa corte distinti al fg. 676/part. 180/sub. 504-506 e con l'area distinta al fg. 676/part. 180/sub. 501, salvo se altri, con i diritti e gli obblighi previsti dalla Legge e dall'atto unilaterale di obbligo edilizio del 04/01/2007 a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178 con cui veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, con tutti i mezzi consentiti, a carico dell'area di pertinenza del villino distinto con il sub. 502 (oggi sub. 507 e sub. 510) della particella 180 del foglio 676 ed a favore dei villini distinti con subalterni 503 (bene in trattazione, attualmente pignorato) e 504 di detto foglio e particella e con ATTO DI OBBLIGO del 11/11/2005 a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 206699/18097, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità (che impone l'obbligo, a seguito della presentazione della D.I.A. CH/2005/73585 per la realizzazione dei locali lavatoio al piano sottotetto ed altri lavori di manutenzione straordinaria, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto a "locale lavatoio" e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la detta destinazione a servizio esclusivo del fabbricato, pena la nullità della D.I.A. e le relative sanzioni previste nei casi di specie, oltre a rinunciare al plus valore ed alla demolizione di quanto realizzato in caso di successivo diniego della richiesta di condono).

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/02/2008
Reg. gen. 18877 - Reg. part. 3582
Quota: 1/1
Importo: € 255.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 170.000,00
- **IPOTECA LEGALE** derivante da art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.L.gs 46/99 e D.L.gs 193/01
Iscritto a Roma il 24/09/2009
Reg. gen. 124732 - Reg. part. 34755
Quota: 1/1
Importo: € 57.630,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.815,08

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 21/09/2012
Reg. gen. 92272 - Reg. part. 67096
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 27/05/2022
Reg. gen. 69402 - Reg. part. 49047
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE: P.R.G. SISTEMA E REGOLE:

-SISTEMA AMBIENTALE – Agro Romano – Aree Agricole (Norme Tecniche di Attuazione: articoli nn. 74-68).

-RETE ECOLOGICA Poligono > Record 1123 - Componente primaria (A)

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/2004:

- Sistema del Paesaggio Agrario > Paesaggio Agrario di Rilevante Valore.

- Sistema del Paesaggio Naturale (lambito) > Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D.Lgs. 42/2004 > BENI RICOGNITIVI DI PIANO:

- Individuazione del patrimonio identitario regionale - art. I 34 co. I lett. c) D.Lgs. 42/2004 > Aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie (art. 43)

- Lambito da Canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto (art. 47)

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98:

- AMBITI PRIORITARI PER I PROGETTI DI CONSERVAZIONE, RECUPERO, QUALIFICAZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO REGIONALE (ART.143 D.L.GS 42/2004), AREE CONNOTAZIONE SPECIFICA: Parchi archeologici e culturali (art. 3 I ter L.R. 24/1998) - Aree con fenomeni di frazionamento fondiario e processi insediativi (art. 3 I bis e 16 L.R.24/1998), sebbene i colori incerti della tavola grafica e della relativa leggenda impongono anche la segnalazione dell'ulteriore voce: Sistema agrario a carattere permanente (art. 3 I bis L.R.24/1998).

- BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE E AZIONE STRATEGICHE DEL PTPR > Scheda del Piano Regionale dei Parchi (Areali) – Art. 46 L.R. 29/1997 – DGR 11746/1993 – DGR 1100/2002.

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: Nulla.

REGOLARITÀ EDILIZIA

cccluso in allegato) a re
so l'Ufficio degli Atti

ASTE GIUDIZIARIE®

3) In data 11/04/2001 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. 46583, racc. 9991, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 5 in data 30/04/2001 al n. 1997, serie 2V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13/04/2001 ai nn. 32088/21087, il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, in regime di comunione dei beni con la sig.ra **** Omissis **** nata ad **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, vendevano ai sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in comunione legale dei beni, l'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle con ingresso da strada poderale s.n.c. denominata Lunano dipartentesi da via Polense n. 472 e precisamente il VILLINO sviluppato su due piani, composto al piano terra da cucina, 3 camere e bagno, con annessa area di pertinenza di circa 3.500,00 mq ed al piano seminterrato da cantina, il tutto confinante con strada poderale, proprietà **** Omissis ****, proprietà **** Omissis ****, salvo altri aventi causa e/o diversi confini, MAGAZZINO sito al piano terra di 12 mq, confinante per più lati con proprietà **** Omissis ****, strada poderale, salvo altri aventi causa e/o diversi confini, censite al fg.676/part.180/sub.2 (appartamento e cantina) e sub.3 (magazzino). Nell'acquisto si dava atto che il compendio era stato realizzato in assenza di licenza edilizia e per lo stesso era stata presentata, ai sensi della Legge 47/85, domanda di condono in data 04/12/1985 con prot. 106768 per la costruzione dell'appartamento ed in data 28/02/1995 al protocollo n. 78897 per un piccolo ampliamento dell'appartamento e la costruzione del locale magazzino, per cui vennero rilasciate in data 05/01/2001 le concessioni edilizie in sanatoria prot. 251670 (appartamento) e prot. 251671 (ampliamento dell'appartamento e costruzione di un locale magazzino).

4) Successivamente sul medesimo ed unico terreno identificato presso il C.T. al fg.676/part.180 (ex 163/d) vennero realizzati in assenza di concessione edilizia ulteriori villini poi identificati catastalmente come segue:

– fg.676/part.180/sub.502

– fg.676/part.180/sub.503-505 (bene in trattazione).

– fg.676/part.180/sub.504-506

PER I PREDETTI VILLINI, REALIZZATI SINE TITOLO, VENNERO PRESENTATE AI SENSI DELLA LEGGE 326/03 LE SEGUENTI ISTANZE DI CONDONO EDILIZIO:

– prot. 49605 in data 28/04/2005 (identificativo n. 0/574675/0) al fine di legittimare in sanatoria il villino identificato al fg.676, part.180, sub.502 con accesso da via Lunano 20/C, realizzato in aderenza al villino identificato al fg.676/part.180/sub.2-3-501.

– prot. 42437 in data 20/04/2005 (identificativo 0/569270/0) al fine di legittimare in sanatoria il villino identificato al fg.676, part.180, sub. 504 e sub. 506 graffiati con accesso da via Lunano 20/A, realizzato in aderenza al villino identificato al fg.676/part.180/sub.503-505.

- prot. 49580 in data 28/04/2005 (identificativo n. 0/574655/0 - acclusa in allegato) dalla sig.ra *****
figlia del sig. ***** , al fine di legittimare in sanatoria il villino identificato al fg.676 part.180, sub. 503
e sub. 505 graffiati con accesso da via Lunano 20/B, ovvero il bene in trattazione, realizzato in aderenza al
villino identificato al fg.676/part.180/sub.504-506.

Dalla copia del fascicolo dell'istanza di condono (0/574655/0) fornita dalla P.A. a seguito di "Domanda di
accesso ai documenti amministrativi" prot. QI/2024/182424, presentata dalla scrivente ai sensi della L.
241/90, si evince che l'illecito da sanare consisteva nella realizzazione di una superficie residenziale di mq
79,00 (Superficie Utile Residenziale - S.U.R.) e volume pari a 237,00 mc, fornendo il preposto Ufficio la copia dei
seguenti bollettini postali di pagamento (inseriti in atti dell'Ufficio Condono con prot. 49580 del 28/04/2005 ed
acclusi in allegato):

-n. 238 di euro 790,00 eseguito dal sig. **** Omissis **** in data 09/12/2004 a titolo di oblazione.

-n. 239 di euro 2.370,00 eseguito dal sig. **** Omissis **** in data 09/12/2004 a titolo di oblazione.

-n. 240 di euro 2.109,30 eseguito dal sig. **** Omissis **** in data 09/12/2004 a titolo di oneri concessori.

A) Nella domanda iniziale prot. 0/574655/0 (n. 49580 del 28/04/2005) veniva indicato un abuso di S.U.R.
(Superficie Utile Residenziale) pari a 79,00 mq oltre a 00,00 mq (Superficie Non Residenziale) per complessivi
mc 237,00.

B) Nella "SCHEMA URBANISTICA E VINCOLISTICA" (acclusa in allegato) redatta dalla società "**** Omissis ****"
in data 09/10/2013 si dava atto che all'epoca dell'abuso dichiarato terminato in data 05/11/2002 l'opera
ricadeva nella Tav.18S, Zona H, Sottozona H2 ed era sottoposta ai seguenti vincoli: Beni paesaggistici ex art. 134
co1 lett. c) del Codice - a - oltre a P.T.P. 15/9 Valle Aniene T Pb/17.

C) Nella successiva "Descrizione dell'abuso, stato dei lavori eventuale preesistenza" prot. 91276 del
10/12/2013 (v. allegato) veniva indicato dal sig. **** Omissis ****, in qualità di proprietario, che l'abuso
consisteva nella costruzione di una nuova costruzione ad uso residenziale di mq 115,00 mq (S.U.R.) e di mq
70,00 (Superficie Non Residenziale - S.N.R.), volume imponibile di mc 368,00.

D) Con prot. QI/2014/35729 del 12/03/2014 l'U.O. Concono chiedeva chiarimenti rispetto alle discrepanze rilevate a cui seguiva con prot. 121665 del 05/08/2014 l'integrazione dei seguenti documenti:

d.1) Certificato di idoneità statica dell'opera abusiva (datato 14/06/2005) in cui si legge:

"trattasi delle strutture di un'unità immobiliare posta al piano terra facente parte di un fabbricato costituito da un solo piano terra. La copertura è a terrazzo. La destinazione dell'unità immobiliare oggetto di condono e dell'intero fabbricato è a residenziale. Nel fabbricato, oltre all'unità oggetto di condono è presente un'altra abitazione per la quale è stata chiesta sanatoria ai sensi della L. 326/03 con domanda n. 569270/03 intestata a **** Omissis ****.

La struttura portante è costituita da muratura di cemento su fondazione a sacco e pilastri in c.a. scaricante il proprio peso e quello portato su fondazione a plinti su terreno compatto. La struttura portante è completata da solai del tipo misto in c.a. e laterizio aventi altezza di cm 16+4 con travetti posti ad interasse di cm 50."

d.2) Documentazione fotografica da cui si evince la presenza del piano primo.

d.3) Planimetria catastale del villino da cui si evinceva la realizzazione dei piani terra e primo (variazione per ultimazione fabbricato ed ampliamento del 04/10/2006 prot. RM0735494) conforme all'ultima versione della planimetria ancora oggi in atti dell'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati. Nella detta rappresentazione planimetrica il bene si compone al: -PIANO TERRA da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio sotto scale e scala di collegamento interna al soprastante livello, corte esterna con portici privi di tamponature; -PIANO PRIMO da lavatoio collegato con scala di collegamento interna al livello inferiore e lastrico stenditoio.

d.4) "PERIZIA GIURATA STATO DELLE OPERE" del 31/07/2014 (Mod. 23) in cui l'architetto **** Omissis **** dichiarava una superficie utile ragguagliata pari a mq 147,70 mq (=mq 105,70 S.R. + mq 70,00 S.N.R. X 0,60 coefficiente di ragguaglio) e la non conformità rispetto a quanto chiesto di sanare poiché era stata nel mentre presentata presso il Municipio VI (ex VIII) la D.I.A. prot. 79863 del 15/12/2005 relativa alla realizzazione di tetti con relativi lavatoi e locali tecnici a cui invece erano conformi, di cui si dirà in seguito.

d.5) relazione datata 31/07/2014 a firma dell'architetto **** Omissis **** per incarico ricevuto dal sig. **** Omissis ****, in qualità di proprietario, ove il tecnico letteralmente dichiarava secondo quanto a lui riportato dalla proprietà che:

"l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, come da domanda di Concono edilizio prot. 0/574655/0 intestata a **** Omissis **** (inizialmente a **** Omissis ****);

che lo stato dei luoghi e l'attuale destinazione d'uso è conforme a DIA prot. 79863 del 15/12/2005, relativa alla realizzazione di due tetti (con relativi lavatoi e locali tecnici);

che l'attuale superficie lorda al piano terra è la stessa alla data del 31/03/2003;

che è stato redatto il tipo mappale n. 153801 del 07/03/2005, in seguito al quale è stato fatto il primo accatastamento in corso di costruzione il 14/03/2005.

Per mero errore, nella domanda di condono è stata riportata una superficie utile residenziale di 79,00 mq,

mentre nell'integrazione del 10/12/2013 è stata riportata una superficie di 115,00 mq residenziali e 70,00 mq non residenziale;
la superficie utile residenziale che corrisponde alla realtà delle opere alla data del 31/03/2003 è di 105,70 mq (Superficie Utile Residenziale) mentre quella non residenziale è di 70,00 mq (Superficie Non Residenziale)."

A tale dichiarazione veniva allegata la planimetria corrispondente alla situazione reale al 31/03/2003 (v. allegato). Da tale planimetria il bene si sviluppava al solo piano terra e risultava articolato in ingresso/soggiorno/pranzo con antibagno, wc, oltre un vano non definito nell'uso per un totale di 105,70 mq e due patii di 23,89 mq e 46,15 mq per un totale di 70,04 mq.

d.6) In data 08/06/2016 l'U.O. Condono Edilizio - Risorse per Roma S.p.A. chiedeva documentazione probante l'epoca dell'Abuso con comunicazioni prot. QI/2016/105841 con cui al fine dell'istruttoria della pratica si invitava a chiarire tali discrepanze oltre alla dimostrazione dell'esistenza di tali superfici alla data del 31/03/2003 (condizione necessaria per la presentazione dell'istanza di condono) anche con foto S.A.R.A. NISTRI del 2003.

A tale richiesta non risultano fornite, secondo quanto fornito dalla P.A., ulteriori integrazioni.

5) Per la realizzazione di locali lavatoio al piano sottotetto ed altri lavori di manutenzione straordinaria ad uso dei detti tre villini in corso di costruzione veniva presentata in data 17/11/2005 (come dichiarato nella già illustrata documentazione reperita nel fascicolo di condono) la Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. prot. CH/2005/73585 (cemento armato CH/2025/79863 - fine lavori CH/2006/62076) ai sensi del Testo Unico Edilizio D.P.R. 380/01 presso il Municipio VIII del Comune di Roma.

La pratica edilizia veniva richiesta presso il competente Ufficio municipale dalla scrivente con:

- "Domanda di accesso ai documenti amministrativi" rep. 12940, prot. CH/2024/177991 del 04/10/2024.
- "Domanda di accesso ai documenti amministrativi" rep. 15058, prot. CH/2024/204687 del 12/11/2024.

La P.A. con prot. CH/2024/199510 e prot. CH/33804/2025 rispondeva che a seguito delle ricerche effettuate gli atti richiesti risultavano pervenuti al protocollo ma i relativi fascicoli non erano stati reperiti presso l'archivio dell'Ufficio, fornendo al fine le distinte di protocollazione:

- CH/2005/73585 DEL 17/11/2005 > COMUNICAZIONE LAVORI D.P.R. 380/01
- CH/2005/79863 DEL 15/12/2005 > COMUNICAZIONE LAVORI L. 64/74 - L. 1086/71 e COM.NE CEMENTO ARMATO.
- CH/2006/62076 DEL 05/10/2006 > COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI D.I.A. VIA LUNANO S.N.C.

In difetto del reperimento del fascicolo progettuale, la planimetria catastale inserita in atti censuari in data 04/10/2006 con prot. RM0735494, riportando nel DOCFA l'indicazione che veniva depositata a seguito della presentazione della D.I.A. 73585 del 17/11/2005 per lavori terminati il 02/10/2006, si potrebbe ritenere che rappresenti quanto all'epoca chiesto di realizzare al piano primo ma solo nella sua proiezione ortogonale. Tale planimetria essendo dunque priva di prospetti, sezioni, quote, pendenze, modellazioni stereometriche, tipologie dei lastrici e falde di copertura, non può consentire di attestare la conformità edilizia anche in virtù

degli impropri ampliamenti del terrazzo, delle superfici utili, delle volumetrie, dell'illecito cambio residenziale della destinazione e del frazionamento in due distinte unità immobiliari.

6) In data 11/11/2005 con ATTO DI OBBLIGO (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 206699, racc. 18097, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 15/11/2005 al n. 26370, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi in comunione legale dei beni, rappresentati dal sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** in virtù di procura speciale a rogito dello stesso Notaio rep. 206687 del 09/11/2005, avendo presentato presso il Municipio VIII del Comune di Roma la DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' - D.I.A. ai sensi dell'art. 2 della Legge 662/96 per la realizzazione di locali lavatoio al piano sottotetto ed altri lavori di manutenzione straordinaria ad uso dei detti tre villini in corso di costruzione siti in Roma, località Corcolle con ingresso dalla strada podereale s.n.c. denominata via Lunano dipartentesi da via Polense n. 472, con annesse corti esclusive confinanti nell'insieme con distacco verso via Polense, villino int. 1, proprietà **** Omissis **** salvo altri, si obbligavano per se, successori ed aventi causa, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto a "locale lavatoio" e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la detta destinazione a servizio esclusivo del fabbricato, pena la nullità della D.I.A. e le relative sanzioni previste nei casi di specie, oltre a rinunciare al plus valore ed alla demolizione di quanto realizzato in caso di successivo diniego della richiesta di condono.

7) In data 04/01/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** vendevano al sig. **** Omissis ****, che accettava l'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle con ingresso dal civico n. 20A (in catasto s.n.c.) della strada podereale dipartentesi da via Polense n. 472, denominata via Lucano censito al foglio 676, part. 180, sub. 504 e sub. 506, costituendo servitù di passaggio pedonale e carrabile con tutti i mezzi consentiti a carico dell'area di pertinenza del villino distinto con il sub. 502 della particella 180 del foglio 676 a favore dei villini distinti con subalterni 503 (bene in trattazione, attualmente pignorato) e 504 di detto foglio e particella.

8) In data 16/01/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 210282, racc. 19439, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 22/01/2007 al n. 1246, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2007 ai nn. 11784/5163, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** rappresentati dal sig. **** Omissis **** in virtù di procura a rogito dello stesso Notaio datata 09/11/2005, rep. 206687/18092, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 15/11/2005 al n. 26373, serie 1, vendevano al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, celibe, l'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle con ingresso dal civico 20/C (in catasto s.n.c.) della strada podereale, dipartentesi da via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO distinto catastalmente al foglio 676, part. 180, sub. 502, precisando che con atto del 04/01/2007 a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 210213/19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178, veniva costituita

una servitù di passaggio pedonale e carrabile con tutti i mezzi consentiti, a carico dell'area di pertinenza del villino distinto con il sub. 502 della particella 180 del foglio 676 ed a favore dei villini distinti con subalterni 503 (bene in trattazione, attualmente pignorato) e 504 di detto foglio e particella.

9) In data 16/01/2007 con contratto preliminare di compravendita (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 210283, racc. 19440, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 23/01/2007 al n. 1768, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2007 ai nn. 11786/5165, il sig. **** Omissis **** prometteva di vendere alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, che si obbligava ad acquistare, per sé o per persona da nominare, l'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle con ingresso dal civico 20/C (in catasto s.n.c.) della strada podereale, dipartentesi da via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO distinto catastalmente al foglio 676, part. 180, sub. 502.

10) In data 16/01/2007 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 210285, racc. 19441, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 22/01/2007 al n. 1247, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2007 ai nn. 11785/5164, i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** rappresentati dal sig. **** Omissis **** in virtù di procura a rogito dello stesso Notaio del 09/11/2005, rep. 206687/18092, registrata presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 15/11/2005 al n. 26373, serie 1, vendevano, alla cifra di € 100.000,00, al sig. **** Omissis **** nato ad **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** la piena proprietà dell'immobile sito in Roma, località Corcolle con ingresso dal civico 20/B (in catasto s.n.c.) della strada podereale dipartentesi dalla via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO, censito al foglio 676, part. 180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte) graffiati, z.c.6, categoria A/4, cl.7, vani 6, R.C. euro 805,67, via Lunano s.n.c., sviluppato su due livelli, composto al piano terra da disimpegno, 3 camere, cucina, doppi servizi, con annessi due porticati e corte pertinenziale ed al piano primo da locale lavatoio e stenditoio, confinante con l'area di pertinenza del villino distinto in Catasto al fg.676/part.180/sub.502 (oggi sub. 510), con il villino e relativa corte distinti al fg.676/part.180/sub.504-506 e con l'area distinta al fg.676/part.180/sub.501 (oggi sub. 508), salvo se altri, con i diritti e gli obblighi previsti dalla Legge e dall'atto unilaterale di obbligo edilizio del 04/01/2007 a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178 con cui veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, con tutti i mezzi consentiti, a carico dell'area di pertinenza del villino distinto con il sub. 502 (oggi sub. 507 e sub. 510) della particella 180 del foglio 676 ed a favore dei villini distinti con subalterni 503 (bene in trattazione, attualmente pignorato) e 504 di detto foglio e particella e con ATTO DI OBBLIGO del 11/11/2005 a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 206699/18097, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità (che impone l'obbligo, a seguito della presentazione della D.I.A. CH/2005/73585 per la realizzazione dei locali lavatoio al piano sottotetto ed altri lavori di manutenzione straordinaria, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto a "locale lavatoio" e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la detta destinazione a servizio esclusivo del fabbricato, pena la nullità della D.I.A. e le relative sanzioni previste nei casi di specie, oltre a rinunciare al plus valore ed alla demolizione di quanto realizzato in caso di successivo diniego della richiesta di condono).

11) In data 16/01/2007 con atto preliminare di compravendita (accluso in allegato), a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 210286, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 23/01/2007 al n. 1769, serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 23/01/2007 ai nn. 11787/5166, il sig. **** Omissis **** prometteva di vendere, per la cifra di euro 170.000,00, alla sig.ra **** Omissis ****, che si obbligava ad acquistare, per sé o per persona da nominare, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle con ingresso dal civico 20/B (in catasto s.n.c.) della strada poderale, dipartentesi da via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO distinto catastalmente al foglio 676, part. 180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte).

12) In data 13/02/2008 con ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 212596, racc. 20556, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 13/02/2008 al n. 6170, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 14/02/2008 ai nn. 18876/9993, il sig. **** Omissis **** vendeva, per la cifra di euro 170.000,00, al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, nominato quale acquirente dalla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** con il consenso del sig. **** Omissis ****, la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Roma, località Corcolle, con ingresso dal civico 20/B (in catasto s.n.c.) della strada poderale, dipartentesi da via Polense n. 472, denominata via Lunano e precisamente il VILLINO censito al foglio 676, part. 180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte) graffiati, z.c. 6, cat. A/4, cl. 7, vani 6, R.C. euro 805,67, sviluppato su due livelli, composto al piano terra da disimpegno, 3 camere, cucina, doppi servizi, con annessi due porticati e corte pertinenziale ed al piano primo da locale lavatoio e stenditoio, confinante con l'area di pertinenza del villino distinto in Catasto al fg.676/part.180/sub.502, con il villino e relativa corte distinti al fg.676/part.180/sub.504-506 e con l'area distinta al fg.676/part.180/sub.501, salvo se altri, con i diritti e gli obblighi previsti dalla Legge e dall'atto unilaterale di obbligo edilizio del 04/01/2007 a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178 con cui veniva costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile, con tutti i mezzi consentiti, a carico dell'area di pertinenza del villino distinto con il sub. 502 (oggi sub. 507 e sub. 510) della particella 180 del foglio 676 ed a favore dei villini distinti con i subalterni 503 (bene in trattazione, attualmente pignorato) e 504 di detto foglio e particella e con ATTO DI OBBLIGO del 11/11/2005 a rogito del Dott. Giovanni Vicini Notaio in Roma, rep. 206699/18097, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità (che impone l'obbligo, a seguito della presentazione della D.I.A. CH/2005/73585 per la realizzazione dei locali lavatoio al piano sottotetto ed altri lavori di manutenzione straordinaria, a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso del locale al piano sottotetto a "locale lavatoio" e a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la detta destinazione a servizio esclusivo del fabbricato, pena la nullità della D.I.A. e le relative sanzioni previste nei casi di specie, oltre a rinunciare al plus valore ed alla demolizione di quanto realizzato in caso di successivo diniego della richiesta di condono).

Si precisa che nella compravendita si dava atto che erano stati corrisposti ai fini del rilascio del titolo in sanatoria i versamenti postali (solo in parte forniti in copia dalla P.A. alla scrivente):

-n. 238 di euro 790,00 eseguito in data 09/12/2004 a titolo di oblazione presso l'ufficio postale 55/632.

-n. 239 di euro 2.370,00 eseguito in data 09/12/2004 a titolo di oblazione presso l'ufficio postale 55/632.

-n. 157 di euro 2.765,00 eseguito in data 30/05/2005 a titolo di oblazione presso l'ufficio postale 55/364.

-n. 173 di euro 2.765,00 eseguito in data 30/09/2005 a titolo di oblazione presso l'ufficio postale 55/364.

-n. 240 di euro 2.109,30 eseguito in data 09/12/2004 a titolo di oneri concessori presso l'ufficio postale 55/632.

-n. 288 di euro 2.460,85 eseguito in data 30/06/2005 a titolo di oneri concessori presso l'ufficio postale 55/364.

-n. 92 di euro 2.460,85 eseguito in data 13/10/2005 a titolo di oneri concessori presso l'ufficio postale 55/364.

RIASSUMENDO LA SITUAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO E' LA SEGUENTE:

PIENA PROPRIETÀ su porzione di VILLETTA BIFAMILIARE con corte esclusiva disposta su doppio livello, PT-P1, inserita in un complesso di villini indipendenti sito in Roma, località Corcolle, via Lunano 20/B (catastalmente civ. 20) con accesso attraverso un viale (di proprietà di terzi ed estraneo al pignoramento) gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile, con tutti i mezzi consentiti (costituita con atto di obbligo a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma del 04/01/2007, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178) a favore del cespite staggito ed a carico dell'area di pertinenza del villino censito al fg.676/part.180/sub.502 (oggi sub. 507 e sub. 510).

Il compendio, identificato catastalmente al foglio 676, part. 180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte) graffiati, differisce dalla rappresentazione grafica catastale (prot. RM0735494/06), ove risulta composto da PIANO TERRA con corte di accesso su tre lati, due aree porticate, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio sotto scale e scala di collegamento interna al soprastante lavatoio e stenditoio al PIANO PRIMO, risultando invece di fatto suddiviso in due distinte unità immobiliari a mezzo della demolizione della scala di collegamento verticale interna (con cucitura dell'asola del solaio) e la realizzazione di una nuova scala esterna, parzialmente localizzata e con accesso dalle limitrofe corti (proprietà di terzi estranee al pignoramento e non oggetto di vendita) censite al fg.676/part.180/sub.510 e fg.676/part.180/sub.508 gravate di fatto da servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia non formalmente costituita in favore dell'autonoma (illecita) unità immobiliare realizzata al P1 cui permette l'accesso.

Allo stato il compendio si compone di:

-appartamento al piano terra composto da corte esclusiva pertinenziale su tre lati (sub. 505), due aree porticate esterne, ingresso/soggiorno con angolo cottura, 2 camere, ripostiglio, vano ad uso deposito/rip. (catastalmente servizio igienico), disimpegno, bagno, w.c. ed antibagno.

-unità immobiliare posta al piano primo (impropriamente ampliata nelle volumetrie e superfici utili, variata nei prospetti e nell'uso abitativo dei locali accessori in violazione dell'atto d'obbligo trascritto il 26/01/2006 alla formalità 4879 e della D.I.A. CH/2005/73585 in cui venivano identificati come lavatoio/stenditoio) con ingresso da scala esterna, in parte realizzata sulle corti censite al sub. 508 e sub. 510 (proprietà di terzi estranee al pignoramento e non oggetto di vendita) con sbarco sul lastrico solare (ab origine stenditoio) da cui si accede al bene articolato in ingresso/soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, 3 camere, 2 vani sottotetto ad uso deposito/magazzino e bagno.

Urbanisticamente, la costruzione del piano terra, realizzata sine titolo, è interessata da istanza di concessione edilizia in sanatoria pendente, presentata ai sensi della L. 326/03 con prot. U.S.C.E. 0/574655/0 diretta ad ottenere il condono di una superficie utile residenziale di 79,00 mq posta al piano terra, variata con prot. 91276/13 in 115,00 mq (S.U.R.) e mq 70,00 (S.N.R.) di superficie non residenziale ed ancora successivamente, con relazione prot. 121665/14, dichiarata in mq 147,70 mq (ovvero mq 105,70 S.U.R. + mq 70,00 S.N.R. X 0,60 coefficiente di ragguaglio), tanto che con prot. QI/2014/35729 e QI/2016/105841 l'U.O. Condono al fine dell'istruttoria della pratica chiedeva di chiarire tali discrepanze oltre alla dimostrazione dell'esistenza di tali superfici alla data del 31/03/2003 (condizione necessaria per la presentazione dell'istanza di condono). Precisando che non si ha all'attualità evidenza di integrazioni prodotte dagli istanti, né di provvedimenti assunti dai competenti uffici, non è possibile allo stato fornire certezze circa l'esito istruttorio e seppur non risultano adottati provvedimenti di diniego, questi non possono escludersi sulla base del carteggio reperito e delle successive varianti apportate, rimanendo comunque l'esito finale a discrezione dell'Ufficio Scopo Condono ed a carico del futuro aggiudicatario rischi, spese, costi, oneri ed eventuali opere di ripristino, demolizione, richieste e/o pretese della P.A.

Per la realizzazione del piano primo sottotetto ad uso stenditoio e lavatoio, risulta presentata la D.I.A. prot. CH/2005/73585 (cemento armato CH/2025/79863 - fine lavori CH/2006/62076) ai sensi del D.P.R. 380/01 (T.U.E.) presso il Municipio VIII del Comune di Roma e vincolata l'opera nella destinazione con ATTO DI OBBLIGO del 11/11/2005 a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma, rep. 206699, racc. 18097, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 15/11/2005 al n. 26370, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità.

In merito a tale D.I.A. il Municipio forniva le sole ricevute di protocollazione della pratica edilizia dichiarando di non avere reperito i relativi fascicoli ed elaborati grafici (come attestato con missive prot. CH/2024/199510 e prot. CH/2025/3804 riportate in allegato) che pertanto non sono stati analizzati.

In difetto del reperimento del fascicolo progettuale, la planimetria catastale inserita in atti censuari in data 04/10/2006 con prot. RM0735494, riportando nel DOCFA l'indicazione che veniva depositata a seguito della presentazione della D.I.A. 73585 del 17/11/2005 per lavori terminati il 02/10/2006, si potrebbe ritenere che rappresenti quanto all'epoca chiesto di realizzare al piano primo ma solo nella sua proiezione ortogonale. Tale planimetria essendo dunque priva di prospetti, sezioni, quote, pendenze, modellazioni stereometriche, tipologie dei lastrici e falde di copertura, non può consentire di attestare la conformità edilizia anche in virtù degli impropri ampliamenti del terrazzo, delle superfici utili, delle volumetrie, dell'illecito cambio residenziale della destinazione e del frazionamento in due distinte unità immobiliari.

Stante le dette difformità, salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., il mancato rilascio del titolo legittimatorio (istanza di condono pendente) e le prospettate incertezze sul rilascio dello stesso (a causa delle maggiori volumetrie realizzate in ampliamento, della variazione di destinazione d'uso del piano primo sottotetto, dell'improprio frazionamento del villino in due distinte ed autonome unità immobiliari), della presenza di disallineamenti dei confini della corte (per cui saranno necessarie a rischio, carico e cura dell'aggiudicatario verifiche e rilievi topografici non escludendo la necessità di intraprendere azioni di regolamento, riconfinazione e apposizione dei termini), della diversa disposizione dei tramezzi interni, della parziale tamponatura con parapetti murari dei portici non rappresentata catastalmente, degli aumenti di volumi e delle superfici utili, cambi d'uso, frazionamenti e variazione dei prospetti, della necessità di un ripristino dello status quo ante per le opere sine titolo del P1 e/o in difformità essenziale del P.T. e della presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (S.C.I.A.) per le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024 e salvo l'accoglimento dell'istanza di condono legittimante l'opera ab origine realizzata, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe e ammaloramenti degli intonaci al PT), nonché dell'assenza del certificato di agibilità che dovrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario dopo aver regolarizzato l'immobile.

In conclusione, l'Esperto ritiene quindi di non poter accertare la conformità dell'immobile poiché gli unici elaborati grafici che ha potuto visionare sono quelli catastali, mentre non ha potuto visionare la documentazione relativa all'ultima autorizzazione (D.I.A. prot. CH/2005/73585) poiché non reperiti dal competente Municipio. L'Esperto, tuttavia, nell'ipotesi che la planimetria catastale depositata in data 04/10/2006 con prot. RM0735494, corrisponda al progetto edilizio della detta D.I.A. CH/2005/73585, ha riscontrato difformità relative alla realizzazione di maggiori volumetrie in ampliamento, variazione della destinazione d'uso del piano primo sottotetto, improprio frazionamento del villino in due distinte ed autonome unità immobiliari, variazione dei prospetti, peraltro anche in contrasto con l'Atto d'Obbligo sottoscritto per il rilascio del titolo edilizio, che si ritengono non sanabili e per cui si evidenzia la necessità di interventi di riduzione in pristino nello status quo ante, ovvero in fase di legittimazione risultando la istanza di condono al momento pendente e non definita, nonché interessata da problematiche non risolte che rimarranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario, come ogni altra problematica e/o questione relativa o comunque dipendente da quanto sopra nonché tutti gli oneri e costi che dovessero derivare da quanto evidenziato e meglio descritto nell'elaborato peritale, il conseguimento dei titoli abilitativi, la regolarizzazione e/o le rimozioni con il ripristino nello stato quo ante legittimato e/o assentito nonché le relative variazioni catastali, saranno a cura, spese e totale carico dell'aggiudicatario essendosene tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - via Lunano civ. 20/B (catastalmente civ. 20), piano T-1
PIENA PROPRIETÀ su porzione di VILLETTA BIFAMILIARE con corte esclusiva disposta su doppio livello, PT-P1, inserita in un complesso di villini indipendenti sito in Roma, località Corcolle, via Lunano 20/B (catastalmente civ. 20) con accesso attraverso un viale (di proprietà di terzi ed estraneo al pignoramento) gravato da servitù di passaggio pedonale e carrabile, con tutti i mezzi consentiti (costituita con atto di obbligo a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma del 04/01/2007, rep. 210213, racc. 19404, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 05/01/2007 al n. 211, serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 08/01/2007 ai nn. 2358/1178) a favore del cespite staggito ed a carico dell'area di pertinenza del villino censito al fg.676/part.180/sub.502 (oggi sub. 507 e sub. 510). Il compendio, identificato catastalmente al foglio 676, part. 180, sub. 503 (abitazione) e sub. 505 (corte) graffiati, differisce dalla rappresentazione grafica catastale (prot. RM0735494/06), ove risulta composto da PIANO TERRA con corte di accesso su tre lati, due aree porticate, ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, 2 bagni, ripostiglio sotto scale e scala di collegamento interna al soprastante lavatoio e stenditoio al PIANO PRIMO, risultando invece di fatto suddiviso in due distinte unità immobiliari a mezzo della demolizione della scala di collegamento verticale interna (con cucitura dell'asola del solaio) e la realizzazione di una nuova scala esterna, parzialmente localizzata e con accesso dalle limitrofe corti (proprietà di terzi estranee al pignoramento e non oggetto di vendita) censite al fg.676/part.180/sub.510 e fg.676/part.180/sub.508 gravate di fatto da servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia non formalmente costituita in favore dell'autonoma (illecita) unità immobiliare realizzata al P1 cui permette l'accesso. Allo stato il compendio si compone di: -appartamento al piano terra composto da corte esclusiva pertinenziale su tre lati (sub. 505), due aree porticate esterne, ingresso/soggiorno con angolo cottura, 2 camere, ripostiglio, vano ad uso deposito/rip. (catastalmente servizio igienico), disimpegno, bagno, w.c. ed antibagno. -unità immobiliare posta al piano primo (impropriamente ampliata nelle volumetrie e superfici utili, variata nei prospetti e nell'uso abitativo dei locali accessori in violazione dell'atto d'obbligo trascritto il 26/01/2006 alla formalità 4879 e della D.I.A. CH/2005/73585 in cui venivano identificati come lavatoio/stenditoio) con ingresso da scala esterna, in parte realizzata sulle corti censite al sub. 508 e sub. 510 (proprietà di terzi estranee al pignoramento e non oggetto di vendita) con sbarco sul lastrico solare (ab origine stenditoio) da cui si accede al bene articolato in ingresso/soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, 3 camere, 2 vani sottotetto ad uso deposito/magazzino e bagno. Urbanisticamente, la costruzione del piano terra, realizzata sine titolo, è interessata da istanza di concessione edilizia in sanatoria pendente, presentata ai sensi della L. 326/03 con prot. U.S.C.E. 0/574655/0 diretta ad ottenere il condono di una superficie utile residenziale di 79,00 mq posta al piano terra, variata con prot. 91276/13 in 115,00 mq (S.U.R.) e mq 70,00 (S.N.R.) di superficie non residenziale ed ancora successivamente, con relazione prot. 121665/14, dichiarata in mq 147,70 mq (ovvero mq 105,70 S.U.R. + mq 70,00 S.N.R. X 0,60 coefficiente di ragguaglio), tanto che con prot. QI/2014/35729 e QI/2016/105841 l'U.O. Condono al fine dell'istruttoria della pratica chiedeva di chiarire tali discrepanze oltre alla dimostrazione dell'esistenza di tali superfici alla data del 31/03/2003

(condizione necessaria per la presentazione dell'istanza di condono). Precisando che non si ha all'attualità evidenza di integrazioni prodotte dagli istanti, né di provvedimenti assunti dai competenti uffici, non essendo possibile allo stato fornire certezze circa l'esito istruttorio e seppur non risultano adottati provvedimenti di diniego, questi non possono escludersi sulla base del carteggio reperito e delle successive varianti apportate, rimanendo comunque l'esito finale a discrezione dell'Ufficio Scopo Condono ed a carico del futuro aggiudicatario rischi, spese, costi, oneri ed eventuali opere di ripristino, demolizione, richieste e/o pretese della P.A.

Per la realizzazione del piano primo sottotetto ad uso stenditoio e lavatoio, risulta presentata la D.I.A. prot. CH/2005/73585 (cemento armato CH/2025/79863 - fine lavori CH/2006/62076) ai sensi del D.P.R. 380/01 (T.U.E.) presso il Municipio VIII del Comune di Roma e vincolata l'opera nella destinazione con ATTO DI OBBLIGO del 11/11/2005 a rogito del Notaio Giovanni Vicini di Roma, rep. 206699, racc. 18097, registrato presso l'Ufficio degli Atti Pubblici di Roma 3 in data 15/11/2005 al n. 26370, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 26/01/2006 al numero 4879 di formalità. In merito a tale D.I.A. il Municipio forniva le sole ricevute di protocollazione della pratica edilizia dichiarando di non avere reperito i relativi fascicoli ed elaborati grafici (come attestato con missive prot. CH/2024/199510 e prot. CH/2025/3804 riportate in allegato) che pertanto non sono stati analizzati. In difetto del reperimento del fascicolo progettuale, la planimetria catastale inserita in atti censuari in data 04/10/2006 con prot. RM0735494, riportando nel DOCFA l'indicazione che veniva depositata a seguito della presentazione della D.I.A. 73585 del 17/11/2005 per lavori terminati il 02/10/2006, si potrebbe ritenere che rappresenti quanto all'epoca chiesto di realizzare al piano primo ma solo nella sua proiezione ortogonale. Tale planimetria essendo dunque priva di prospetti, sezioni, quote, pendenze, modellazioni stereometriche, tipologie dei lastrici e falde di copertura, non può consentire di attestare la conformità edilizia anche in virtù degli impropri ampliamenti del terrazzo, delle superfici utili, delle volumetrie, dell'illecito cambio residenziale della destinazione e del frazionamento in due distinte unità immobiliari. Stante le dette difformità, salvo l'esistenza di ulteriori titoli autorizzativi al momento non forniti dalla P.A., il mancato rilascio del titolo legittimatorio (istanza di condono pendente) e le prospettate incertezze sul rilascio dello stesso (a causa delle maggiori volumetrie realizzate in ampliamento, della variazione di destinazione d'uso del piano primo sottotetto, dell'improprio frazionamento del villino in due distinte ed autonome unità immobiliari), della presenza di disallineamenti dei confini della corte (per cui saranno necessarie a rischio, carico e cura dell'aggiudicatario verifiche e rilievi topografici non escludendo la necessità di intraprendere azioni di regolamento, riconfinazione e apposizione dei termini), della diversa disposizione dei tramezzi interni, della parziale tamponatura con parapetti murari dei portici non rappresentata catastalmente, degli aumenti di volumi e delle superfici utili, cambi d'uso, frazionamenti e variazione dei prospetti, della necessità di un ripristino dello status quo ante per le opere sine titolo del P1 e/o in difformità essenziale del P.T. e della presentazione di pratiche edilizie in sanatoria (S.C.I.A.) per le variazioni consentite dal D.P.R. 380/01 così come modificato dalla Legge 105/2024 e salvo l'accoglimento dell'istanza di condono legittimante l'opera ab origine realizzata, sono state apportate decurtazioni dal valore finale di stima rimanendo rischi, costi, gravami e quanto altro richiesto dai pubblici uffici a carico, cura e spesa dell'aggiudicatario che dovrà ottenere i propedeutici e necessari N.O. anche presso gli enti sovraordinati, istaurando con i tecnici della P.A. un confronto per chiarire procedure e fattibilità degli interventi a seguito di una analisi dell'edificio nel suo complesso. Nelle già menzionate decurtazioni si è tenuto, altresì, conto della necessità di manutenzioni (rilevandosi una diffusa presenza di muffe e ammaloramenti degli intonaci al PT), nonché dell'assenza del certificato di agibilità che dovrà essere richiesto a rischio, carico e cura dall'aggiudicatario dopo aver regolarizzato l'immobile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 676, Part. 180, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A4, Graffato sub. 505

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

Valore di stima del bene: € 343.500,00

Dai valori rilevati dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI si evince, nella zona omogenea, per VILLE E VILLINI un valore di €/mq 1.600,00 (min. €/mq 1.300,00 - max €/mq 1.900,00), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA - BIR si evince PER ABITAZIONI in FASCIA I un valore di €/mq 1.300,00, dal sito

BORSINOIMMOBILIARE.IT si desume un valore medio di €/mq 1.949,00 (min. €/mq 1.566,00 – max €/mq 2.332,00), mentre da indagini di mercato esperite on line su siti specializzati nelle vendite immobiliari si desumono valori medi di circa € 1.152,00 per un valore medio complessivo di circa €/mq 1.500,00 che trattandosi di una abitazione in villino (bifamiliare) con autonomo accesso, apprezzabile nelle finiture di prospetto e degli spazi esterni, si ritiene incrementare di un 10% giungendo alla cifra di € 1.650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - via Lunano civ. 20/B (catastalmente civ. 20), piano T-1	208,20 mq	1.650,00 €/mq	€ 343.500,00	100,00%	€ 343.500,00
Valore di stima:					€ 343.500,00

Valore di stima: € 343.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
Irregolarità (v.cap."reg edilizia") - Ripristini/manutenzioni - Istanza di sanatoria pendente - Carenza impianti/allacci - mancanza cert. agibilità	35,00	%

Valore finale di stima: € 190.000,00

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 06/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg. 676 part. 180
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO 000010850 del 13.09.1985
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELENCO SUBALTERNI 000010850 del 13.09.1985
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELABORATO PLANIMETRICO RM0188322 del 14.03.2005
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELENCO SUBALTERNI RM0188322 del 14.03.2005
- ✓ Visure e schede catastali - 06. ELABORATO PLANIMETRICO RM0735494 del 04.10.2006
- ✓ Visure e schede catastali - 07. ELENCO SUBALTERNI RM0735494 del 04.10.2006
- ✓ Visure e schede catastali - 08. ELABORATO PLANIMETRICO RM0470669 del 20.04.2010
- ✓ Visure e schede catastali - 09. ELENCO SUBALTERNI RM0470669 del 20.04.2010
- ✓ Visure e schede catastali - 10. ELABORATO PLANIMETRICO RM0149202 del 04.04.2019
- ✓ Visure e schede catastali - 11. ELENCO SUBALTERNI RM0149202 del 04.04.2019
- ✓ Visure e schede catastali - 12. ELABORATO PLANIMETRICO RM0352881 del 16.07.2019
- ✓ Visure e schede catastali - 13. ELENCO SUBALTERNI RM0352881 del 16.07.2019
- ✓ Visure e schede catastali - 14. ELABORATO PLANIMETRICO RM0069214 del 23.02.2021
- ✓ Visure e schede catastali - 15. ELENCO SUBALTERNI RM0069214 del 23.02.2021
- ✓ Visure e schede catastali - 16. ELABORATO PLANIMETRICO RM0404405 del 23.09.2022
- ✓ Visure e schede catastali - 17. ELENCO SUBALTERNI RM0404405 del 23.09.2022
- ✓ Visure e schede catastali - 18. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 676 part. 180 sub. 503-505 - catasto fabbricati
- ✓ Planimetrie catastali - 19. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 676 part. 180 sub. 503-505
- ✓ Visure e schede catastali - 20. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 676 part. 180 - catasto terreni
- ✓ Visure e schede catastali - 21. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 676 part. 180 sub. 2 - Catasto Fabbricati
- ✓ Visure e schede catastali - 22. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 676 part. 180 sub. 3 - Catasto Fabbricati
- ✓ Altri allegati - 23. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 12933 del 01.07.1977
- ✓ Altri allegati - 24. ATTO DI DIVISIONE rep. 13205 del 30.03.1981
- ✓ Altri allegati - 25. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 46583 del 11.04.2001
- ✓ Altri allegati - 26. ATTO OBBLIGO rep. 206699 del 11.11.2005
- ✓ Altri allegati - 27. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 210213 del 04.01.2007
- ✓ Altri allegati - 28. ATTO COMPRAVENDITA rep. 210282 del 16.01.2007

- ✓ Altri allegati - 29. ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA rep. 210283 del 16.01.2007
- ✓ Altri allegati - 30. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 210285 del 16.01.2007
- ✓ Altri allegati - 31. ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA rep. 210286 del 16.01.2007
- ✓ Altri allegati - 32. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 212596 del 13.02.2008
- ✓ Altri allegati - 33. ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 0_574655_0
- ✓ Altri allegati - 34. DOMANDA ACCESSO DOC. AMM. L.241-90 - MUNICIPIO VI di ROMA CAPITALE
- ✓ Altri allegati - 35. RILIEVO ARCHITETTONICO PIANO TERRA
- ✓ Altri allegati - 36. RILIEVO FOTOGRAFICO PIANO TERRA
- ✓ Altri allegati - 37. RILIEVO FOTOGRAFICO PIANO PRIMO
- ✓ Altri allegati - 38. PERIZIA VERSIONE PRIVACY