
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 549/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	4
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	6
Lotto Unico	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	6
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	10
Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	11
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	11
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra.....	14

Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra....	18
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra....	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra.....	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra....	28
Stima / Formazione lotti.....	28

INCARICO

In data 03/03/2025, 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 27/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO posto al piano terra di un villino bi-livello sito in Roma, località Lunghezza/Castelverde, Municipio VI (già Mun. VIII), via Paolo Cornaglia n. 15.

Presso il Catasto dei Fabbricati il cespite in trattazione è identificato al foglio 669, part. 2917, sub. 2, zc. 6, Cat. A2, cl. 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 627,50, articolandosi in portico d'ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e bagno, oltre ad un locale centrale termica posto addossato alla costruzione con accesso dall'esterno. Il bene confina con area urbana (fg.669/part.2917/sub.502) su quattro lati (bene n. 2 da cui ha accesso).

L'analisi dello stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, riconducibili principalmente a una diversa distribuzione dei tramezzi interni. In concreto, l'appartamento risulta articolato in portico d'ingresso, soggiorno/pranzo con camino, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a un locale centrale termica con accesso dalla corte esterna. Rispetto alla grafica catastale, emerge inoltre la realizzazione di una balaustra muraria a parziale tamponatura del portico, nonché la trasformazione della finestra del locale cucina in porta-finestra.

Urbanisticamente, l'appartamento (fg.669/part.2917/sub.2), realizzato sine titolo, risulta oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria unitamente ad un garage (non individuato di fatto e catastalmente) e un manufatto accessorio (attualmente proprietà di terzi - fg.669/part.2917/sub.3) insistenti sulla particella 2917 del foglio 669 identificata con il sub. 1 (B.C.N.C. ai sub. 2 e 3). Nello specifico, la domanda di condono attualmente pendente presso l'U.S.C.E. di Roma, presentata ai sensi della L. 724/1994 con prot. 0/6583/0, era diretta a legittimare una abitazione dotata di portico (mc 340), oltre ad un garage ed un ripostiglio (mc 141)

per una superficie di complessivi 120,39 mq (= 75,34 mq + 45,05 mq) suddivisi in 75,34 mq di superficie utile abitabile e 45,05 mq di superficie non residenziale, ragguagliata a 45,05 mq (= 75,09 mq x coefficiente 0.60).

Attualmente il complesso edilizio, oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria pendente presentata ai sensi della L. 724/1994 con prot. U.S.C.E. 0/6583/0, ha subito ulteriori trasformazioni attraverso cambi d'uso (del manufatto accessorio in abitazione, oggi proprietà di terzi), ampliamenti (sopraelevazione del piano primo per la realizzazione di un altro appartamento, oggi proprietà di terzi) per cui risultano presentate istanze di condono (pendenti) ai sensi della L. 326/03, nonché frazionamenti (la corte comune è stata suddivisa in tre aree urbane - fg.669/part.2917/sub.502-503-504 già sub.1 - ed associata limitatamente alla porzione identificata con il sub. 502 - bene n. 2 - al cespite in trattazione).

Gli organi urbanistici competenti non si sono al momento pronunciati sulla istanza prot. 0/6583/0 (L. 724/1994) interessante l'appartamento oggetto di analisi, rimanendo a parere di questo perito dubbi sul rilascio del titolo in sanatoria che allo stato, salvo altro, sembrerebbe non rilasciabile, sia per le incertezze relative alla identificazione dell'abuso (descritto differentemente nei diversi documenti a corredo della domanda di sanatoria), sia per l'avvenuta variazione dello stato dei luoghi (oggi risultano tre abitazioni realizzate sull'area di sedime e pertinenza originariamente attribuita all'unità abitativa oggetto della domanda di condono iniziale), sia che per la rilevata carenza documentale (principalmente risulta mancante la "perizia giurata" sulle dimensioni e sullo stato delle opere e la certificazione attestante "l'idoneità statica"), permanendo parallelamente tutte le problematiche relative alle istanze presentate ai sensi della Legge 326/03, ricadendo il compendio in area sottoposta a tutela dei Beni paesaggistici ex art. 34, co.1, lett. b) del Codice (m) agg.to rif.to D.Lgs. 42/2004.

Altresì, si rileva che il cespite è stato oggetto di D.D. n. 2770/94, recante ingiunzione alla demolizione, in relazione al quale è stata accolta la domanda incidentale di sospensione ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della Legge n. 47/1985 e dell'art. 39 della Legge n. 724/1994, come da Ordinanza del TAR Lazio del 01/03/1995, nei limiti delle opere oggetto della domanda di sanatoria e sino all'adozione delle determinazioni comunali sulla stessa, ad oggi non ancora intervenute. Rimane, pertanto, la concreta possibilità che, in caso di diniego, venga nuovamente disposta la demolizione dell'immobile, costruito su area priva di lottizzazione e mancante del certificato di agibilità.

Si evidenzia, altresì, che un'istanza di condono non ancora definita potrebbe essere interpretata quale assenza di titolo edilizio, con conseguente incommerciabilità del bene sul libero mercato.

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto opportuno applicare una prudenziale decurtazione del valore di stima, effettuando altresì una verifica valutativa anche nell'ipotesi di un valore d'uso, come si dirà nel prosieguo, restando in ogni caso a carico del futuro acquirente tutti i rischi, le spese, i costi, gli oneri, nonché eventuali richieste e/o pretese della Pubblica Amministrazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

PIENA PROPRIETÀ su AREA URBANA posta al piano terra di un villino bi-livello sito in Roma, località Lunghezza/Castelverde, Municipio VI (già Mun. VIII), via Paolo Cornaglia n. 15. Il bene risulta uno spazio di pertinenza (scoperto) del bene n.1 (a cui si rimanda), non graffato con lo stesso e corrispondente di fatto alla corte giardinata dell'unità abitativa principale in trattazione.

Il cespite, confinante con distacco su via Paolo Cornaglia, aree urbane di terza proprietà censite al fg.669/part.2917/sub.503 (già sub.1) e al fg.669/part.2917/sub.504 (già sub.1), salvo se altri o differenti confini, è identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, part.2917, sub.502, cat. F1, privo di rendita e planimetria catastale, ma rappresentato graficamente "nell'elaborato planimetrico" (prot. RM0675357 del 27/09/2005). Da quanto visionato la rappresentazione grafica catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi, se non per quanto illegittimamente realizzato sullo stesso: impropri elementi lignei e manufatti accessori, tra cui tettoie, recinzioni divisorie, ricoveri per attrezzi e/o materiali, piccoli manufatti murari e un forno (coperto da tettoia).

La corte ha accesso dalla via Paolo Cornaglia n. 15, tramite un cancello con ingresso pedonale e carraio (seppur il passo carrabile, privo della concessione dell'Ufficio municipale competente, non risulta autorizzato).

Urbanisticamente, nella originaria maggiore consistenza (foglio 669, part. 2917, sub. 1 – B.C.N.C. ai sub. 2 e 3) risulta pertinenza dei immobili oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria pendente, presentata ai sensi della L. 724/1994 con prot. U.S.C.E. 0/6583/0 già illustrata nella descrizione del bene n. 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistavano, in regime di comunione legale dei beni, il compendio in trattazione in data 14/12/2005 con atto di compravendita (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Caprino Ernesto Notaio in Roma, rep. 20112, racc. 5735, trascritto il 16/12/2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 alla formalità 98203.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Per quanto attiene all'argomento in trattazione, si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo riferito al "Bene n.1."

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'appartamento (fg.669/part.2917/sub.2) confina con area urbana (fg.669/part.2917/sub.502) su quattro lati. L'intero compendio, nel suo insieme, confina con distacco su via Paolo Cornaglia (da cui avviene l'accesso all'unità immobiliare), aree urbane di terza proprietà identificate presso il C.d.F. al fg.669/part.2917/sub.503 e al fg.669/part.2917/sub.504, salvo eventuali altri o differenti confini.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

L'area in trattazione (fg.669/part.2917/sub.502), confina con distacco su via Paolo Cornaglia, aree urbane di terza proprietà identificate presso il C.d.F. al fg.669/part.2917/sub.503 e al fg.669/part.2917/sub.504, salvo se altri o differenti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,34 mq	86,00 mq	1	86,00 mq	2,82 m	T
Portico	26,00 mq	30,00 mq	0,35	10,50 mq	2,77 m	T
Locale tecnico	5,00 mq	6,20 mq	0,4	2,50 mq	2,82 m	T
Totale superficie convenzionale:				99,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,00 mq		

SI PRECISA CHE:

- Le superfici indicate nella tabella soprastante sono state misurate attraverso l'impiego dello strumento laser "Leica DISTO D510". Le rilevazioni sono state effettuate con il limite dei tempi concessi, tenendo conto della presenza di mobilia e oggettistica varia all'interno degli ambienti. Tali elementi hanno influenzato la precisione delle misurazioni, in quanto hanno parzialmente ostacolato il corretto posizionamento dello strumento e la linea di mira necessaria per acquisire i dati esatti. Al fine di garantire maggiore attendibilità ai risultati, le superfici rilevate sono state successivamente integrate con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici. L'unione tra rilievo diretto e confronto con la documentazione ufficiale ha permesso di ottenere valori il più possibile rispondenti alla realtà.

- Le altezze indicate nella tabella soprastante corrispondono alla media delle quote rilevate in loco. Si precisa che l'appartamento è dotato di un piccolo soppalco, impropriamente realizzato nell'area del disimpegno, che determina, al di sotto della struttura, una altezza utile pari a 2.16 ml, inferiore alla minima (2.40 ml) imposta dal Regolamento Edilizio (art. 42) del Comune di Roma (Delibera 5261 del 18/08/1934 s.m.i.). Il portico esterno presenta, inoltre, una lieve pendenza dell'intradosso, con h media pari a circa 2.77 ml (min. 2.64 ml - max 2.90 ml).

- L'appartamento oggetto di analisi non risulta divisibile secondo il principio di comoda divisibilità previsto dall'art. 720 c.c., che richiede, sotto il profilo strutturale, la possibilità di frazionare il bene in quote concretamente autonome e liberamente fruibili, senza incontrare ostacoli tecnici di rilevante impatto economico, mentre dal punto di vista economico-funzionale, la divisione non dovrebbe alterare la destinazione originaria del bene né comportare una significativa riduzione del valore delle singole quote proporzionalmente

al valore complessivo, tenendo conto della normale destinazione d'uso.

In base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) della città di Roma (v. capitolo "normativa urbanistica"), il cespite ricade nel "sistema insediativo dell'Agro Romano - Aree agricole" regolato dagli articoli 74 e 68 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), che non contemplano la possibilità di frazionamenti a fini residenziali delle unità immobiliari.

Inoltre, il bene è oggetto di una istanza di concessione edilizia in sanatoria in itinere che esclude variazioni dell'immobile, presupponendo qualsiasi trasformazione la legittimazione dell'esistente. Ulteriori interventi su immobili non regolari (nello specifico il cespite è oggetto di istanza pendente di condono con difformità rispetto a quanto chiesto di sanare) ripetono l'illiceità dell'abuso originario. Alcuni Municipi di Roma Capitale (in tempi passati) accettavano ugualmente (presupposta la conformità alle N.T.A. di P.R.G.) la presentazione di pratiche edilizie aventi ad oggetto immobili interessati da condoni pendenti, tra cui gli interventi di manutenzione straordinaria a condizione che risultavano le seguenti dichiarazioni: attestazione asseverata del richiedente, con allegata documentazione comprovante l'avvenuto pagamento degli oneri concessori; attestazione asseverata del progettista incaricato dell'intervento circa l'avvenuta consegna all'U.S.C.E. di tutta la documentazione prevista (attualmente quanto fornito dalla P.A. non permette di attestare la completezza della documentazione acclusa alla istanza di sanatoria); attestazione circa l'esistenza di vincoli interessanti l'immobile oggetto di condono ed i relativi nulla osta; atto di obbligo contenente la rinuncia del plus - valore e l'impegno a demolire quanto realizzato, in caso di successivo diniego, risultando la stipula di un atto di obbligo con l'impegno a demolire quanto realizzato, in caso di successivo diniego in contrasto con la definizione di comoda divisibilità che richiede porzioni suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento non compromesso da servitù o pesi.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	330,00 mq	338,00 mq	0,18	60,84 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				60,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,84 mq		

Si precisa che la superficie indicata nella tabella soprastante è stata approssimativamente misurata attraverso l'impiego dello strumento laser "Leica DISTO D510". Le rilevazioni sono state effettuate con il limite dei tempi concessi, tenendo conto della presenza di vegetazione spontanea e dei manufatti e materiale presenti in loco. Tali elementi hanno influenzato la precisione delle misurazioni, in quanto hanno parzialmente ostacolato il corretto posizionamento dello strumento e la linea di mira necessaria per acquisire i dati esatti. Al fine di garantire maggiore attendibilità al risultato, la superficie rilevata è stata successivamente integrata con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici. L'unione tra rilievo diretto e

confronto con la documentazione ufficiale ha permesso di ottenere valori il più possibile rispondenti alla realtà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/02/1996 al 14/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 2917, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 627,50 Piano terra
Dal 14/12/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 2917, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5 Rendita € 627,50 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 27/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 2917, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 627,50 Piano terra

SI PRECISA CHE:

- i titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali.

- 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.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/09/2005 al 14/12/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 2917, Sub. 502 Categoria F1 Superficie catastale 338 mq Piano terra
Dal 14/12/2005 al 27/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 2917, Sub. 502 Categoria F1 Superficie catastale 338 mq Piano terra

SI PRECISA CHE:

- i titolari catastali dell'immobile corrispondono a quelli reali.

- 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.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	669	2917	2	6	A2	5	4,5 vani	99 mq	627,5 €	terra	

Corrispondenza catastale

L'immobile è catastalmente suddiviso in portico d'ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e bagno. Esternamente alla costruzione risulta addossato un locale adibito a centrale termica.

L'analisi dello stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, riconducibili principalmente a una diversa distribuzione dei tramezzi interni. In concreto, l'appartamento risulta articolato in portico d'ingresso, soggiorno/pranzo con camino, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a un locale centrale termica con accesso dalla corte esterna.

Rispetto alla grafica catastale, emerge inoltre la realizzazione di una balaustra muraria a parziale tamponatura del portico, nonché la trasformazione della finestra del locale cucina in porta-finestra.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	669	2917	502		F1			338 mq		terra	
--	-----	------	-----	--	----	--	--	--------	--	-------	--

Corrispondenza catastale

L'area urbana risulta:

- uno spazio di pertinenza (scoperto) del bene n.1 (a cui si rimanda).
- non graffata all'abitazione principale.
- priva di rendita catastale.
- corrispondente di fatto alla corte giardinata dell'unità abitativa in trattazione.

Il cespite, essendo di categoria catastale F1, è rappresentato graficamente "nell'elaborato planimetrico" (prot. RM0675357 del 27/09/2005 - v. allegato) e non ha planimetria catastale. Da quanto visionato, la rappresentazione grafica catastale dello stesso risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, se non per quanto illegittimamente realizzato sullo stesso (impropri elementi lignei e manufatti accessori, tra cui tettoie, recinzioni divisorie, ricoveri per attrezzi e/o materiali, piccoli manufatti murari e un forno coperto da tettoia).

La corte ha accesso dalla via Paolo Cornaglia n. 15, tramite un cancello con ingresso pedonale e carrabile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

Nel complesso, l'unità immobiliare necessita di interventi manutentivi e conservativi in considerazione dello stato di vetustà e dell'uso. Si segnala una diffusa presenza di umidità di risalita, riscontrabile sia all'interno che all'esterno del corpo di fabbrica.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

L'area urbana in trattazione (di fatto corte pertinenziale dell'appartamento staggito) appare trascurata sia nella cura del verde, sia nella gestione e conservazione degli elementi di arredo e di finitura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

Il fabbricato residenziale, sviluppato su doppio livello, è suddiviso in due unità abitative, una al piano terra e una al piano primo, entrambe dotate di corte pertinenziale e accesso autonomo. La struttura è mista, in

muratura portante e cemento armato. La copertura è a falde inclinate e i prospetti risultano intonacati e tinteggiati.

L'appartamento al piano terra, oggetto di analisi, presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in gres ceramico, formato 45 x 45 cm.
- pareti intonacate e tinteggiate.
- infissi in legno con vetro singolo, ad eccezione del servizio igienico, dove la struttura è in alluminio. Il sistema di oscuramento avviene con persiane del tipo alla "romana" in ferro ad esclusione del locale cucina ove si trova uno sportellone in legno.
- pavimento e rivestimento in ceramica (formato 20 x 20 cm) nel bagno (accessoriato con sanitari quali vaso, bidet, lavabo e doccia).
- porte in legno tamburato.
- portico con piano di calpestio rifinito in piastrelle di calcestruzzo decorativo stampato.

Il locale tecnico con accesso dalla corte esterna, presenta:

- infisso di ingresso in ferro.
- pareti intonacate allo stato grezzo.
- pavimento ceramico.

In assenza della necessaria documentazione ed in considerazione dello stato di fatto non è stato possibile redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica – A.P.E.

Dalle informazioni assunte in loco durante le operazioni di accesso ai luoghi è emerso che il bene non dispone di gas e acqua diretta, per cui risultano serbatoi e cisterne di accumulo, mentre per l'impianto di riscaldamento è stato installato un termocamino.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

La corte esterna presenta:

- porzioni pavimentate con materiali eterogenei alternate ad aree giardinate.
- impropri elementi lignei e manufatti accessori, tra cui tettoie, recinzioni divisorie, ricoveri per attrezzi e/o materiali, piccoli manufatti murari e un forno coperto da tettoia.
- accesso tramite cancello in ferro con ingresso pedonale e carraio (seppur il passo carrabile, privo della concessione dell'Ufficio municipale competente, non risulta autorizzato).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

L'immobile risulta nell'uso e nella disponibilità della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, che vi abita unitamente al figlio minore **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

L'immobile risulta nell'uso e nella disponibilità della sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) in data **** Omissis ****, che vi abita unitamente al figlio minore **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/10/1982	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA per persone da nominare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	08/10/1982	24827	1970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/10/1982	68028	49325
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	21/10/1982	7790	serie 2
Dal 09/10/1982	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI COMANDO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giancarlo Pollera di Roma	09/10/1982	24838	1973
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/10/1982	68029	49326
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma	09/10/1982	7785	serie 2
Dal 27/12/1983	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Rossetti di Albano Laziale	27/12/1983	487010	13980
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/01/1984		5040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Albano Laziale	09/01/1984	99	
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
Dal 14/12/2005	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Caprino Ernesto Notaio in Roma	14/12/2005	20112	5735
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/12/2005		98203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI ILLUSTRÀ QUANTO SEGUE:

1) In data 08/10/1982 con atto di compravendita (accluso in allegato) per persone da nominare a rogito del Notaio Giancarlo Pollera di Roma, rep. 24827, racc. 1970, registrato a Roma il 21/10/1982 al n. 2/7790, trascritto a Roma 1 il 26/10/1982 ai nn. 68028/49325, i sig.ri **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, cedevano e vendevano a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** che acquistava non per sé, ma per persona o persone da nominare riservandosi di indicarle ai venditori, nelle forme di legge, nei successivi tre giorni, l'appezzamento di terreno di natura agricola, seminativo, ubicato in località Lunghezza di Roma distinto alla partita 31626, foglio 669, part. 621 di mq 54.985 che a seguito di frazionamento redatto sull'estratto di mappa n. 38881 del 22/09/1982, tipo n. 9661/C veniva suddiviso nella particella n. 621 di mq 28.504 e nella particella n. 2197 di mq 26.481.

2) In data 09/10/1982 con dichiarazione di comando (acclusa in allegato) a rogito del Notaio Giancarlo Pollera di Roma, rep. 24838, racc. 1973, registrato a Roma il 09/10/1982 al n. 2/7785, trascritto a Roma 1 il 26/10/1982 ai nn. 68029/49326, il sig. **** Omissis **** sciogliendo la riserva assunta nell'atto di cui sopra dichiarava di aver concluso il contratto come segue:

- la particella 621 del foglio 669, indivisibilmente, veniva acquistata in nome e per conto dei sig.ri **** Omissis
**** e **** Omissis **** per la quota di 2/28 e per la quota di 1/28 ciascuno per conto dei sig.ri **** Omissis
****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis
****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis
****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis
**** **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

[illegible]

3) In data 29/03/1983 con atto di compravendita a rogito del Notaio Giancarlo Pollera di Roma, rep. 26378, registrato a Roma il 13/04/1983 al n. 2/2697, la sig.ra **** Omissis **** (unitamente al marito ricadendo nel regime di separazione dei beni, sig. **** Omissis ****) vendeva i diritti pari a 1/26 alla sig.ra **** Omissis ****.

4) In data 27/12/1983 con atto di divisione (accluso in allegato) a rogito del Notaio Antonio Rossetti di Albano

Caprino Ernesto Notaio in Roma, rep. 20112, racc. 5735, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/12/2005 alla formalità 98203 con il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in comunione legale dei beni, la piena proprietà della porzione immobiliare parte di un fabbricato in Comune di Roma, via Paolo Cornaglia n. 15 e precisamente l'appartamento al piano terra, composto di tre camere ed accessori con annessa corte, confinante con l'insieme con proprietà **** Omissis ****, via Paolo Cornaglia, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri, risultando l'appartamento censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, part. 2917, sub. 2, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, rendita € 627,50 e l'area urbana (338 mq) al foglio 669, part. 2917, sub. 502.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

Per quanto attiene all'argomento in trattazione, si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo riferito al "Bene n.1."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 16/12/2005
Reg. gen. 170365 - Reg. part. 52309
Quota: 1/1
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Ernesto Caprino di Roma
Data: 14/12/2005
N° repertorio: 20113
N° raccolta: 5736
Note: risultano i seguenti documenti successivi correlati: ANNOTAZIONE n. 2671 del 21/02/2018 (variazione ammortamento) e ISCRIZIONE n. 30143 del 01/12/2025.
- **IPOTECA LEGALE** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 - D.P.R. 602/73 e D.lgs. 46/99
Iscritto a Roma 1 il 20/08/2007
Reg. gen. 151237 - Reg. part. 40195
Quota: 1/2
Importo: € 56.062,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 28.031,00
Rogante: GERIT S.P.A. - AGENTE RISCOSSIONE PROV. ROMA
Data: 08/08/2007
N° repertorio: 8220130

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma 1 il 01/12/2025
Reg. gen. 153280 - Reg. part. 30143
Quota: 1/1
Importo: € 288.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 144.000,00
Rogante: Notaio Ernesto Caprino di Roma
Data: 14/12/2005
N° repertorio: 20113
N° raccolta: 5736
Note: formalità di riferimento n. 52309 del 16/12/2005.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 06/06/2004
Reg. gen. 68463 - Reg. part. 51962
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

Per quanto attiene all'argomento in trattazione, si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo riferito al "Bene n.1."

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

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. > Sistemi e regole > componente:
- Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole (Norme Tecniche di Attuazione: art. 74 - art. 68).

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 Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

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

- Aree urbanizzate del P.T.P.R.

- Ricognizione delle aree tutelate per legge [art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 co. 1 D.Lgs 42/2004] > Beni ricognitivi di legge:

m) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42).

m) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (art. 42).

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

- Beni del Patrimonio Culturale > Sistema dell'insediamento contemporaneo > Tessuto urbano > Carta dell'Uso del Suolo (1999).

- Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale (art. 143 D.lgs 42/2004) > Aree a connotazione specifica > Parchi Archeologici e culturali (Art. 31 ter L.R. 24/1998).

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.

C) PIANO TERRITORIALE PAESISTICO: 15/9.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

Per quanto attiene all'argomento in trattazione, si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo riferito al "Bene n.1."

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

A SEGUITO DELLE INDAGINI SVOLTE PRESSO IL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, DELLA RACCOLTA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA, DI APPROFONDITE VERIFICHE NEGLI UFFICI TECNICI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, DELLE RICERCHE CATASTALI EFFETTUATE, DELL'ANALISI DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO, DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEGLI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I., LA SCRIVENTE ESPONE LE VICENDE E LE PRATICHE EDILIZIE CHE NEL TEMPO HANNO CARATTERIZZATO IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI È PARTE IL CESPITE IN TRATTAZIONE:

volendo sciogliersi dallo stato di comunione in ordine al terreno censito al foglio 669, part. 2197 e proceduto al frazionamento in porzioni corrispondente alle quote di diritto (estratto di mappa n. 55679 approvato il 30/11/1983 tipo n. 10695/c/1983), assegnavano, oltre ad altri, al sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, l'appezzamento distinto al foglio 669, part. 2352 di are 1018.

Nella compravendita si dava atto che per l'accesso ai singoli appezzamenti veniva costituita una reciproca servitù di transito su di una strada poderale che allacciandosi a quella che raggiunge l'intero fondo lo attraversa correndo a cavaliere della linea di confine, tra le particelle da n. 2344 a n. 2356 da una parte, e la particella n. 2197 e da n. 2336 a n. 2343 dall'altra parte, per una larghezza di metri lineari otto (quattro per parte), attraverso l'intero terreno, immettendosi nella particella 944 (tutte del foglio 669) che avrà anche diritto di transito su detta strada.

4) In data 11/02/1994 con DISPOSIZIONE n. 566 (acclusa in allegato), notificata il 04/03/1994, il Comune di Roma contestava al sig. **** Omissis **** l'esecuzione senza concessione delle seguenti opere:

“manufatto in muratura a blocchetti di tufo e cemento armato, piano terra, di m. 10 x 8 x 3 circa, chiusura a forati di sei aperture per la realizzazione di altrettante finestre, posa in opera di persiane in legno, parziale tramezzatura in pannelli di gesso per la creazione di ambienti interni. Avancorpo di m. 10 x 3 x 3 circa. Tutto allo stato grezzo”.

DIFFIDANDO il sig. **** Omissis ****, vista la Legge 47/85 e la Legge 142/90, senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla sospensione dei lavori ed a provvedere entro i successivi 90 giorni, dalla notifica della diffida, alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, avvisando che trascorso tale termine le opere sarebbero state acquisite di diritto al patrimonio del comune, unitamente all'area di sedime, nonché a quella necessaria per la realizzazione di opere analoghe a quelle abusive determinata in mq 1018 sul terreno sito in Roma alla via Paolo Cornaglia 15, censito al foglio 669, part. 2352.

5) In data 16/09/1994 con DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 2770 (acclusa in allegato), notificata in data 03/10/1994 al sig. **** Omissis ****, veniva constatata dalla P.A. l'inottemperanza di quanto intimato con la Disposizione n. 566 del 11/02/1994, disponendo l'acquisizione gratuita di diritto al patrimonio del Comune di Roma delle opere abusivamente realizzate, nonché della parte di terreno costituente per mq 1018 l'intero lotto sito in via Paolo Cornaglia 15 e dell'area di sedime su cui le opere insistono e dell'area ad essa circostante (fg.669/part.2352 confinante con fosso, strada, particelle n. 2351 e n. 2353).

6) In data 18/01/1995 il sig. **** Omissis **** presentava presso la Ripartizione XV del Comune di Roma con prot. 6583/sot.0 ai sensi della Legge 724/1994 istanza di concessione edilizia in sanatoria (acclusa in allegato) diretta ad ottenere il condono edilizio per la realizzazione del compendio ad uso residenziale sito in Roma, compreso nel Consorzio Castelveverde, alla via Paolo Cornaglia 15 suddiviso in tre unità immobiliari destinate ad abitazione con portico, garage e ripostiglio realizzato sine titolo nel 1993 dichiarandolo finito e abitato solo internamente (chiedendo la riduzione di 1/3 dell'oblazione per l'uso di prima casa e degli oneri concessori per abuso di necessità), con il restante allo stato grezzo, per complessivi 120,39 mq (= 75,34 mq + 45,05 mq) suddivisi in 75,34 mq di superficie utile abitabile e 75,09 mq di superficie non residenziale, ragguagliata a 45,05 mq (= 75,08 mq x coefficiente 0.60).

Nella stessa domanda venivano dichiarati volumi pari a:

- mc 340 per l'abitazione ed il portico.
- mc 141 per il garage ed il ripostiglio.

Alfine delle dette cubature con "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" a firma del proprietario (inserita nel fascicolo di condono con prot. 97019 il 15/09/2005) veniva dichiarato che oggetto di abuso erano due distinte unità immobiliari, sviluppante ciascuna una cubatura inferiore ai 450 mc.

Questo perito, analizzata la documentazione fornita, ritiene utile precisare che il procedimento per la sanatoria disciplinato dall'art. 35 della Legge 47/85 così come integrato dall'art. 39 della Legge 724/94 impone per opere con volumetria superiore ai 450 mc (valore superato, nel caso specifico, dalla somma delle volumetrie di mc 340 + mc 141 = mc 481), l'obbligo di presentare a corredo della domanda di condono una "perizia giurata" sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite, il cui mancato deposito potrebbe comporta l'automatica irricevibilità o illegittimità della domanda ed il rigetto del condono da parte del Comune di Roma. Al fine si precisa che con lettera notificata con protocolli 1997/34812 e 2004/141043 veniva richiesto ad integrazione della domanda di condono al sig. **** Omissis ****, una "perizia tecnica giurata per abusi superiori a 450 mc" ed il "certificato di idoneità statica per abusi superiori a 450 mc". Tali documenti, dalle ricerche espletate dalla scrivente non risultano protocollati presso l'U.S.C.E. di Roma, emergendo pertanto una carenza documentale.

7) In data 12/02/1996 presso il Catasto dei Terreni del Comune di Roma con tipo mappale (pratica n. RM0852962) in atti dal 22/04/2004 (n. 1528.1/1996) l'appezzamento distinto al foglio 669, part. 2352 di 1018 mq assumeva l'identificativo di particella 2917 con qualità "ente urbano".

8) In data 29/02/1996 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma (con variazione prot. 20611/1996 in atti dal 16/09/1998) venivano costituiti i seguenti beni:

- corte comune censita a foglio 669, part. 2917, sub. 1 (v. stralcio catastale in allegato), B.C.N.C. ai sub. 2 e sub. 3 dello stesso foglio e particella.
- appartamento in villino censito al foglio 669, part. 2917, sub. 2 (v. visura in allegato), cat. A/2, z.c. 6, cl. 5, cons. 4,5 vani, via Paolo Cornaglia n. 15, piano terra (unità immobiliare in trattazione), risultando l'immobile catastalmente suddiviso in portico d'ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e bagno con locale adibito a centrale termica addossato esternamente alla costruzione, seppur l'analisi dello stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, riconducibili principalmente a una diversa distribuzione dei tramezzi interni, risultando l'appartamento articolato in portico d'ingresso, soggiorno/pranzo con camino, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a un locale centrale termica con accesso dalla corte esterna. Rispetto alla grafica catastale, emerge inoltre la realizzazione di una balaustra muraria a parziale tamponatura del portico, nonché la trasformazione della finestra del locale cucina in porta-finestra.
- unità immobiliare censita al foglio 669, part. 2917, sub. 3 (v. visura in allegato), cat. F/3 (unità immobiliare in corso di costruzione), z.c. 6, via Paolo Cornaglia n. 15, piano terra (bene non oggetto del pignoramento

originante la presente procedura esecutiva).

9) In data 23/05/1997 veniva integrata la domanda di condono 0/6583/0 con la relazione prot. 149810 a firma del Geom. **** Omissis **** datata 23/03/1996 che indicava quale oggetto di sanatoria un fabbricato principale al piano terra con locale accessorio distaccato per i quali risultavano da eseguire le seguenti opere:

- FABBRICATO PRINCIPALE > realizzazione dell'intonaco esterno e della relativa pittura; realizzazione della zoccolatura lungo tutto il perimetro del fabbricato; pavimentazione del marciapiede che cinge l'intera costruzione; pavimentazione del portico e posa in opera di tegole e grondaie, con relativi discendenti, sopra la copertura del portico.

- FABBRICATO ACCESSORIO > realizzazione di intonaci e pitture sia interni che esterni; realizzazione della zoccolatura lungo tutto il perimetro del fabbricato; posa in opera delle tegole e grondaie, con relativi discendenti, sopra la copertura del manufatto.

- CORTE > realizzazione della pavimentazione della corte circostante e completamento di parte del muro di cinta.

Altresì, contestualmente veniva presentata, dalla proprietà, domanda di completamento dei lavori ai sensi dell'art 35 L. 47/85, per cui in data 04/04/1996 con protocollo 19764 (v. allegato) l'Ufficio Speciale Condoni Edilizi rispondeva che ai sensi dell'art. 35 – comma 8 – della Legge 47/85 il completamento avveniva sotto la responsabilità della proprietà e sarebbe stata oggetto di valutazione istruttoria al momento di definizione della pratica di condono edilizio per gli effetti del rilascio della concessione in sanatoria o dell'attivazione delle procedure repressive.

10) In data 31/05/2000 presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 ai nn. 42484/27891 veniva trascritto (v. nota di trascrizione in allegato) il "PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI ROMA" (rep. 2770 del 16/09/1994) per rilevati abusi non demoliti interessanti, oltre ad altro, il bene oggetto di perizia, descritti nella Sezione D (ulteriori informazioni) come: "manufatto in muratura a blocchetti di tufo e cemento armato, piano terra, di m. 10 x 8 x 3 circa, chiusura a forati di sei aperture per la realizzazione di altrettante finestre, posa in opera di persiane in legno, parziale tramezzatura in pannelli di gesso per la creazione di ambienti interni. Avancorpo di m. 10 x 3 x 3 circa. Tutto allo stato grezzo". L'atto amministrativo risultava annotato di "REVOCA" (v. nota di trascrizione in allegato) presentata il 24/04/2006 ai nn. 51644/7257.

11) In data 22/09/2004 con protocollo 125930 (v. allegato) veniva inserita nel fascicolo di condono prot. 0/6583/sot.0:

- la "relazione tecnica illustrativa" a firma del geom. **** Omissis **** illustrante che l'abuso era un villino con copertura massima di mq 119, composto di un solo piano terreno da adibire ad abitazione, costruito su un lotto di terreno di superficie catastale di mq 1018, riportato al U.T.E. al fg.669/part.2352 in struttura di blocchetti tufacei squadrati, mista a cemento armato con copertura a terrazza per la parte abitativa e a tetto per il portico.

- il verbale di dissequestro del 07/01/2004 - Corpo di Polizia Municipale VIII Gruppo del Comune di Roma con la restituzione all'imputato sig. **** Omissis **** (Procedimento Penale 66510/92) del manufatto.

- la planimetria catastale dell'abitazione oggetto causa, unitamente all'elaborato planimetrico.

Questo perito, analizzata la documentazione fornita, ritiene utile precisare che emergevano discordanze sull'entità delle unità immobiliari che si intendeva sanare, poiché nulla veniva dichiarato nella relazione tecnica circa il garage ed il ripostiglio oggetto della stessa istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 0/6583/sot.0

Inoltre, nella perizia prot. 16663 del 28/03/1996 (acclusa in allegato) veniva dichiarato che trattavasi di un fabbricato principale al piano terra e di un locale accessorio distaccato, mentre nella relazione prot. 125930 del 22/09/2004 (acclusa in allegato) veniva dichiarato che trattavasi di un villino composto da un solo piano terreno da adibire ad abitazione.

12) In data 07/12/2004 il sig. **** Omissis **** presentava presso la Ripartizione XV del Comune di Roma con prot. 544356/sot.0 l'istanza di concessione edilizia in sanatoria (acclusa in allegato) ai sensi della Legge 326/2003 (limitata a opere suscettibili a sanatoria esclusivamente nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'art. 32 della L. 47/85) diretta ad ottenere il condono edilizio per la realizzazione di un appartamento al piano primo (attualmente individuato presso il Catasto dei Fabbricati al fg.669/part.2917/sub.501) in sopraelevazione all'unità immobiliare oggetto di perizia posta al piano terra.

Per tale unità in ampliamento al fabbricato di cui è parte il bene oggetto di perizia (sopraelevazione posta al piano primo con accesso autonomo rispetto al bene in trattazione dalla stessa corte comune), veniva comunicato con protocollo UCE 2013/46253 del 20/06/2013 il preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/90 s.m.i. e dell'art. 6, comma 2 della L.R. 12/04 da parte dell'Ufficio Condono poiché ricadente in area sottoposta a tutela dei Beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. b) del Codice - m - agg.to rif.to D.Lgs. 42/2004.

13) In data 07/12/2004 il sig. **** Omissis **** presentava presso la Ripartizione XV del Comune di Roma con prot. 544181/sot.0 l'istanza di concessione edilizia in sanatoria (acclusa in allegato) ai sensi della Legge 326/2003 diretta ad ottenere il condono edilizio per il cambio di uso del locale accessorio (individuato presso il Catasto dei Fabbricati al fg.669/part.2917/sub.3) in abitativo, con la precisazione che tale bene era localizzato sulla stessa area dell'appartamento oggetto di perizia (identificata presso il Catasto dei Fabbricati al fg.669/part.2917/sub.1 - B.C.N.C. al sub. 2 e al sub. 3).

14) In data 27/09/2005 presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma veniva presentata la "denuncia di aree urbane" (n. 10455.1/2005) con cui il B.C.N.C., distinto al fg.669/part.2917/sub.1 (già corte comune al sub. 2 e al sub. 3 del fg.669/part.2917), veniva suddiviso in tre distinte porzioni, assumendo con pratica RM0675357 la categoria F/1:

- fg.669/part.2917/sub.502 > area urbana di mq 338, assegnata all'unità immobiliare censita al fg.669/part.2917/sub.2 (bene in trattazione).

- fg.669/part.2917/sub.503 > area urbana di mq 210, assegnata all'unità immobiliare censita al fg.669/part.2917/sub.3 (realizzato sine titolo e pertanto oggetto della istanza di concessione edilizia in sanatoria 0/6583/0 e per successivo cambio di uso da magazzino ad abitazione interessato da istanza di

concessione edilizia in sanatoria 00/544181/0). Tale bene non risulta interessato dal pignoramento originante la presente procedura esecutiva in epigrafe.

- fg.669/part.2917/sub.504 > area urbana di mq 287, assegnata all'appartamento censito al fg.669/part.2917/sub.501 (non oggetto di analisi) realizzata in ampliamento e sopraelevazione del fabbricato di cui il bene in trattazione è parte (piano primo di terza proprietà) oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria 00/544356/sot.0 interessata da preavviso di rigetto ai sensi dell'art. 10 bis della Legge 241/90 s.m.i. da parte dell'Ufficio Condono poiché ricadente in area sottoposta a tutela dei Beni paesaggistici ex art. 134, comma 1, lett. b) del Codice - m - agg.to rif.to D.Lgs. 42/2004 vista la irricevibilità o illegittimità della domanda stessa, ai sensi della Legge 326/03.

15) In data 14/12/2005 veniva stipulato l'ATTO DI COMPRAVENDITA (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Caprino Ernesto Notaio in Roma, rep. 20112, racc. 5735, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 16/12/2005 alla formalità 98203 con il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** vendeva ai sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** in data **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** e **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, coniugi in comunione legale dei beni, la piena proprietà della porzione immobiliare parte di un fabbricato in Comune di Roma, via Paolo Cornaglia n. 15 e precisamente l'appartamento al piano terra, composto di tre camere ed accessori con annessa corte, confinante con l'insieme con proprietà **** Omissis ****, via Paolo Cornaglia, proprietà **** Omissis **** o aventi causa, salvo se altri, risultando l'appartamento censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, part. 2917, sub. 2, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, vani 4,5, rendita € 627,50 e l'area urbana (338 mq) al foglio 669, part. 2917, sub. 502.

CONCLUDENDO:

Urbanisticamente, l'appartamento (fg.669/part.2917/sub.2), realizzato sine titolo, risulta oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria unitamente ad un garage (non individuato di fatto e catastalmente) e un manufatto accessorio (attualmente proprietà di terzi - fg.669/part.2917/sub.3) insistenti sulla particella 2917 del foglio 669 identificata con il sub. 1 (B.C.N.C. ai sub. 2 e 3). Nello specifico, la domanda di condono attualmente pendente presso l'U.S.C.E. di Roma, presentata ai sensi della L. 724/1994 con prot. 0/6583/0, era diretta a legittimare una abitazione dotata di portico (mc 340), oltre ad un garage ed un ripostiglio (mc 141) per una superficie di complessivi 120,39 mq (= 75,34 mq + 45,05 mq) suddivisi in 75,34 mq di superficie utile abitabile e 45,05 mq di superficie non residenziale, ragguagliata a 45,05 mq (= 75,09 mq x coefficiente 0.60).

Attualmente il complesso edilizio, oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria pendente presentata ai sensi della L. 724/1994 con prot. U.S.C.E. 0/6583/0, ha subito ulteriori trasformazioni attraverso cambi d'uso (del manufatto accessorio in abitazione, oggi proprietà di terzi), ampliamenti (sopraelevazione del piano primo

per la realizzazione di un altro appartamento, oggi proprietà di terzi) per cui risultano presentate istanze di condono (pendenti) ai sensi della L. 326/03, nonché frazionamenti (la corte comune è stata suddivisa in tre aree urbane - fg.669/part.2917/sub.502-503-504 già sub.1 - ed associata limitatamente alla porzione identificata con il sub. 502 - bene n. 2 - al cespite in trattazione).

Gli organi urbanistici competenti non si sono al momento pronunciati sulla istanza prot. 0/6583/0 (L. 724/1994) interessante l'appartamento oggetto di analisi, rimanendo a parere di questo perito dubbi sul rilascio del titolo in sanatoria che allo stato, salvo altro, sembrerebbe non rilasciabile, sia per le incertezze relative alla identificazione dell'abuso (descritto differentemente nei diversi documenti a corredo della domanda di sanatoria), sia per l'avvenuta variazione dello stato dei luoghi (oggi risultano tre abitazioni realizzate sull'area di sedime e pertinenza originariamente attribuita all'unità abitativa oggetto della domanda di condono iniziale), sia che per la rilevata carenza documentale (principalmente risulta mancante la "perizia giurata" sulle dimensioni e sullo stato delle opere e la certificazione attestante "l'idoneità statica"), permanendo parallelamente tutte le problematiche relative alle istanze presentate ai sensi della Legge 326/03, ricadendo il compendio in area sottoposta a tutela dei Beni paesaggistici ex art. 34, co.1, lett. b) del Codice (m) agg.to rif.to D.Lgs. 42/2004.

Altresì, si rileva che il cespite è stato oggetto di D.D. n. 2770/94, recante ingiunzione alla demolizione, in relazione al quale è stata accolta la domanda incidentale di sospensione ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della Legge n. 47/1985 e dell'art. 39 della Legge n. 724/1994, come da Ordinanza del TAR Lazio del 01/03/1995, nei limiti delle opere oggetto della domanda di sanatoria e sino all'adozione delle determinazioni comunali sulla stessa, ad oggi non ancora intervenute. Rimane, pertanto, la concreta possibilità che, in caso di diniego, venga nuovamente disposta la demolizione dell'immobile, costruito su area priva di lottizzazione e mancante del certificato di agibilità.

Si evidenzia, altresì, che un'istanza di condono non ancora definita potrebbe essere interpretata quale assenza di titolo edilizio, con conseguente incommerciabilità del bene sul libero mercato.

Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto opportuno applicare una prudenziale decurtazione del valore di stima, effettuando altresì una verifica valutativa anche nell'ipotesi di un valore d'uso, come si dirà nel prosieguo, restando in ogni caso a carico del futuro acquirente tutti i rischi, le spese, i costi, gli oneri, nonché eventuali richieste e/o pretese della Pubblica Amministrazione.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, PIANO TERRA

Per quanto attiene all'argomento in trattazione, si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo riferito al "Bene n.1."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA PAOLO CORNAGLIA CIV. 15, INTERNO 1, PIANO TERRA

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non risulta compreso in un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra PIENA PROPRIETÀ su APPARTAMENTO posto al piano terra di un villino bi-livello sito in Roma, località Lunghezza/Castelverde, Municipio VI (già Mun. VIII), via Paolo Cornaglia n. 15. Presso il Catasto dei Fabbricati il cespite in trattazione è identificato al foglio 669, part. 2917, sub. 2, zc. 6, Cat. A2, cl. 5, consistenza 4,5 vani, rendita € 627,50, articolandosi in portico d'ingresso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere e bagno, oltre ad un locale centrale termica posto addossato alla costruzione con accesso dall'esterno. Il bene confina con area urbana (fg.669/part.2917/sub.502) su quattro lati (bene n. 2 da cui ha accesso). L'analisi dello stato dei luoghi ha evidenziato alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, riconducibili principalmente a una diversa distribuzione dei tramezzi interni. In concreto, l'appartamento risulta articolato in portico d'ingresso, soggiorno/pranzo con camino, cucina, disimpegno, due camere e bagno, oltre a un locale centrale termica con accesso dalla corte esterna. Rispetto alla grafica catastale, emerge inoltre la realizzazione di una balaustra muraria a parziale tamponatura del portico, nonché la trasformazione della finestra del locale cucina in porta-finestra. Urbanisticamente, l'appartamento (fg.669/part.2917/sub.2), realizzato sine titolo, risulta oggetto di

istanza di concessione edilizia in sanatoria unitamente ad un garage (non individuato di fatto e catastalmente) e un manufatto accessorio (attualmente proprietà di terzi - fg.669/part.2917/sub.3) insistenti sulla particella 2917 del foglio 669 identificata con il sub. 1 (B.C.N.C. ai sub. 2 e 3). Nello specifico, la domanda di condono attualmente pendente presso l'U.S.C.E. di Roma, presentata ai sensi della L. 724/1994 con prot. 0/6583/0, era diretta a legittimare una abitazione dotata di portico (mc 340), oltre ad un garage ed un ripostiglio (mc 141) per una superficie di complessivi 120,39 mq (= 75,34 mq + 45,05 mq) suddivisi in 75,34 mq di superficie utile abitabile e 75,09 mq di superficie non residenziale, ragguagliata a 45,05 mq (= 75,09 mq x coefficiente 0.60). Attualmente il complesso edilizio, oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria pendente presentata ai sensi della L. 724/1994 con prot. U.S.C.E. 0/6583/0, ha subito ulteriori trasformazioni attraverso cambi d'uso (del manufatto accessorio in abitazione, oggi proprietà di terzi), ampliamenti (sopraelevazione del piano primo per la realizzazione di un altro appartamento, oggi proprietà di terzi) per cui risultano presentate istanze di condono (pendenti) ai sensi della L. 326/03, nonché frazionamenti (la corte comune è stata suddivisa in tre aree urbane - fg.669/part.2917/sub.502-503-504 già sub.1 - ed associata limitatamente alla porzione identificata con il sub. 502 - bene n. 2 - al cespite in trattazione). Gli organi urbanistici competenti non si sono al momento pronunciati sulla istanza prot. 0/6583/0 (L. 724/1994) interessante l'appartamento oggetto di analisi, rimanendo a parere di questo perito dubbi sul rilascio del titolo in sanatoria che allo stato, salvo altro, sembrerebbe non rilasciabile, sia per le incertezze relative alla identificazione dell'abuso (descritto differentemente nei diversi documenti a corredo della domanda di sanatoria), sia per l'avvenuta variazione dello stato dei luoghi (oggi risultano tre abitazioni realizzate sull'area di sedime e pertinenza originariamente attribuita all'unità abitativa oggetto della domanda di condono iniziale), sia che per la rilevata carenza documentale (principalmente risulta mancante la "perizia giurata" sulle dimensioni e sullo stato delle opere e la certificazione attestante "l'idoneità statica"), permanendo parallelamente tutte le problematiche relative alle istanze presentate ai sensi della Legge 326/03, ricadendo il compendio in area sottoposta a tutela dei Beni paesaggistici ex art. 34, co.1, lett. b) del Codice (m) agg.to rif.to D.Lgs. 42/2004. Altresì, si rileva che il cespite è stato oggetto di D.D. n. 2770/94, recante ingiunzione alla demolizione, in relazione al quale è stata accolta la domanda incidentale di sospensione ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della Legge n. 47/1985 e dell'art. 39 della Legge n. 724/1994, come da Ordinanza del TAR Lazio del 01/03/1995, nei limiti delle opere oggetto della domanda di sanatoria e sino all'adozione delle determinazioni comunali sulla stessa, ad oggi non ancora intervenute. Rimane, pertanto, la concreta possibilità che, in caso di diniego, venga nuovamente disposta la demolizione dell'immobile, costruito su area priva di lottizzazione e mancante del certificato di agibilità. Si evidenzia, altresì, che un'istanza di condono non ancora definita potrebbe essere interpretata quale assenza di titolo edilizio, con conseguente incommerciabilità del bene sul libero mercato. Alla luce di quanto sopra, si è ritenuto opportuno applicare una prudenziale decurtazione del valore di stima, effettuando altresì una verifica valutativa anche nell'ipotesi di un valore d'uso, come si dirà nel prosieguo, restando in ogni caso a carico del futuro acquirente tutti i rischi, le spese, i costi, gli oneri, nonché eventuali richieste e/o pretese della Pubblica Amministrazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 2917, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 208.000,00

Per la valutazione del bene oggetto di perizia, sono stati presi in considerazione i principali indicatori di mercato disponibili relativi agli immobili simili o assimilabili previo ragguaglio per le pertinenze. In particolare, si è fatto riferimento ai dati forniti dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (BIR) e dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT, così da ottenere una panoramica aggiornata e rappresentativa dei valori correnti medi, con la precisazione che borsini di riferimento quali il BIR vertono le proprie valutazioni su compravendite effettivamente stipulate sul mercato immobiliare e confrontate con ulteriori valori individuati con specifiche ricerche anche telematiche sul libero mercato.

Dall'analisi delle quotazioni OMI, emerge per abitazioni un valore medio pari a €/mq 1.625,00, con una forbice che va da un minimo di €/mq 1.350,00 fino a un massimo di €/mq 1.900,00. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) riporta un valore di €/mq 1.500,00. Secondo le rilevazioni pubblicate dal sito BorsinoImmobiliare.it, il valore medio risulta pari a €/mq 2.106,00 con un range che varia da un minimo di €/mq 1.692,00 fino a un massimo di €/mq 2.520,00. Indagini sul libero mercato per immobili localizzati sulla stessa strada del cespite staggito hanno individuato un valore medio di circa €/mq 2.075,00. Dalla media ponderata dei valori sopra riportati si ricava un valore complessivo di €/mq 1.935,33 che potrà essere incrementato di un 15% in considerazione della tipologia del fabbricato a villino, dell'accesso autonomo ed indipendente, dell'affaccio libero su tre lati, giungendo al valore unitario di stima pari a circa € 2.100,47 per metro quadrato che, per esigenze di calcolo e semplificazione, viene arrotondato a €/mq 2.100,00.

- Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, piano terra
 PIENA PROPRIETÀ su AREA URBANA posta al piano terra di un villino bi-livello sito in Roma, località Lunghezza/Castelverde, Municipio VI (già Mun. VIII), via Paolo Cornaglia n. 15. Il bene risulta uno spazio di pertinenza (scoperto) del bene n.1 (a cui si rimanda), non graffiato con lo stesso e corrispondente di fatto alla corte giardinata dell'unità abitativa principale in trattazione. Il cespite, confinante con distacco su via Paolo Cornaglia, aree urbane di terza proprietà censite al fg.669/part.2917/sub.503 (già sub.1) e al fg.669/part.2917/sub.504 (già sub.1), salvo se altri o differenti confini, è identificato presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 669, part.2917, sub.502, cat. F1, privo di rendita e planimetria catastale, ma rappresentato graficamente "nell'elaborato planimetrico" (prot. RM0675357 del 27/09/2005). Da quanto visionato la rappresentazione grafica catastale è conforme allo stato attuale dei luoghi, se non per quanto illegittimamente realizzato sullo stesso: impropri elementi lignei e manufatti accessori, tra cui tettoie, recinzioni divisorie, ricoveri per attrezzi e/o materiali, piccoli manufatti murari e un forno (coperto da tettoia). La corte ha accesso dalla via Paolo Cornaglia n. 15, tramite un cancello con ingresso pedonale e carraio (seppur il passo carrabile, privo della concessione dell'Ufficio municipale competente, non risulta autorizzato). Urbanisticamente, nella originaria maggiore consistenza (foglio 669, part. 2917, sub. 1 – B.C.N.C. ai sub. 2 e 3) risulta pertinenza dei immobili oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria pendente, presentata ai sensi della L. 724/1994 con prot. U.S.C.E. 0/6583/0 già illustrata nella descrizione del bene n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 2917, Sub. 502, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 128.000,00

Per quanto attiene la determinazione del valore unitario, si rinvia a quanto già descritto nello stesso capitolo riferito al "Bene n.1."

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15, interno 1, piano terra	99,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 208.000,00	100,00%	€ 208.000,00
Bene N° 2 - Area urbana Roma (RM) - via Paolo Cornaglia civ. 15,	60,84 mq	2.100,00 €/mq	€ 128.000,00	100,00%	€ 128.000,00

piano terra					
Valore di stima:					€ 336.000,00

Valore di stima: € 336.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	10,00	%
mancata lottizzazione, istanza di sanatoria in itinere (con esito non assicurato in questa sede), assenza di agibilità	35,00	%
necessità di manutenzioni	5,00	%

Valore finale di stima: € 168.000,00

Inoltre, tenuto conto dello stato legittimo del bene, attualmente interessato da istanza di concessione edilizia in sanatoria ancora pendente, con procedimento istruttorio non concluso da parte della Pubblica Amministrazione, e permanendo, ad avviso di questo perito, dubbi circa l'eventuale rilascio del relativo titolo abilitativo, si è ritenuto opportuno verificare il valore dell'immobile anche mediante un approccio fondato sul rendimento, assumendo pertanto un confronto con il VALORE D'USO.

Tale criterio si fonda sul presupposto che il compendio possa continuare a essere utilizzato sino all'eventuale adozione di presunti ed ipotetici provvedimenti repressivi da parte della Pubblica Amministrazione e degli organi competenti. Ciò in considerazione del fatto che il cespite è già stato oggetto del D.D. n. 2770/94, recante ingiunzione alla demolizione, rispetto al quale è stata accolta la domanda incidentale di sospensione ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della Legge n. 47/1985 e dell'art. 39 della Legge n. 724/1994, come da Ordinanza del TAR Lazio del 01/03/1995, nei limiti delle opere oggetto della domanda di sanatoria e fino alle determinazioni comunali sulla stessa, ad oggi non ancora definite. Resta pertanto concreta la possibilità che per l'immobile venga nuovamente disposta la demolizione nel caso di un diniego. Pertanto, ai soli fini estimativi, si è ritenuto ipotizzare, un lasso temporale di 12 anni entro il quale ragionevolmente e presumibilmente il bene possa essere utilizzato.

Il valore d'uso è stato determinato calcolando il rendimento mensile dell'immobile, pari a € 1.170,00 = €/mq 7,32 x mq 159,84 [essendo il valore locativo medio determinato in €/mq 7,32 sulla base di quanto indicato nei borsini immobiliari quali: OMI €/mq 7,9 (min. €/mq 6,50 - max €/mq 9,30), BIR €/mq 5,50, Borsinoimmobiliare.it €/mq 8,56 (min. €/mq 6,84 - max €/mq 10,28)] corrispondente ad un rendimento annuo pari a € 14.040,00 (= € 1.170,00 x 12 mesi), che moltiplicato per 12 anni corrisponde al complessivo importo di € 168.480,00 (= €/anno 14.040,00 x 12 anni) arrotondato per esigenze di calcolo e semplificazione a € 168.000,00.

In considerazione, che il valore di uso stabilito coincide con il valore di mercato, si conferma il valore del compendio staggito pari a € 168.000,00.

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 04/06/2026

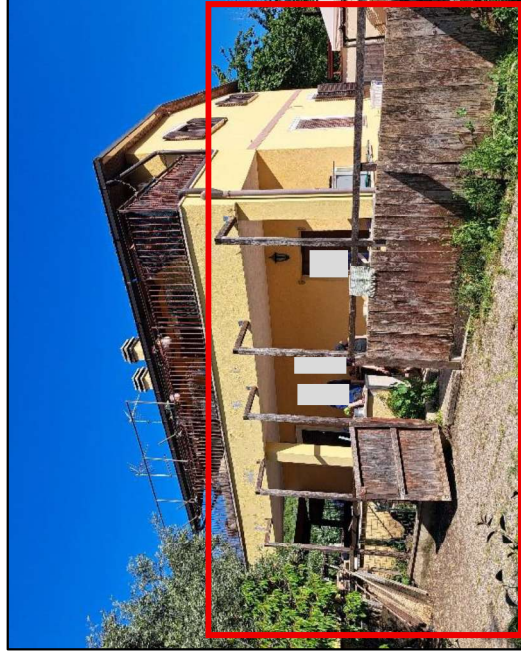
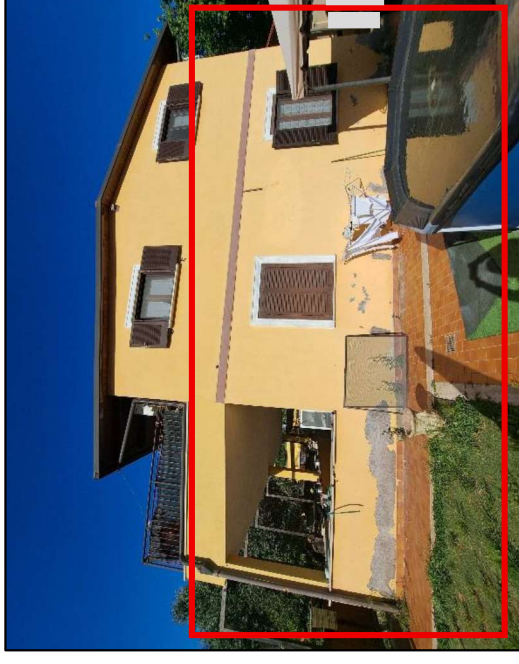
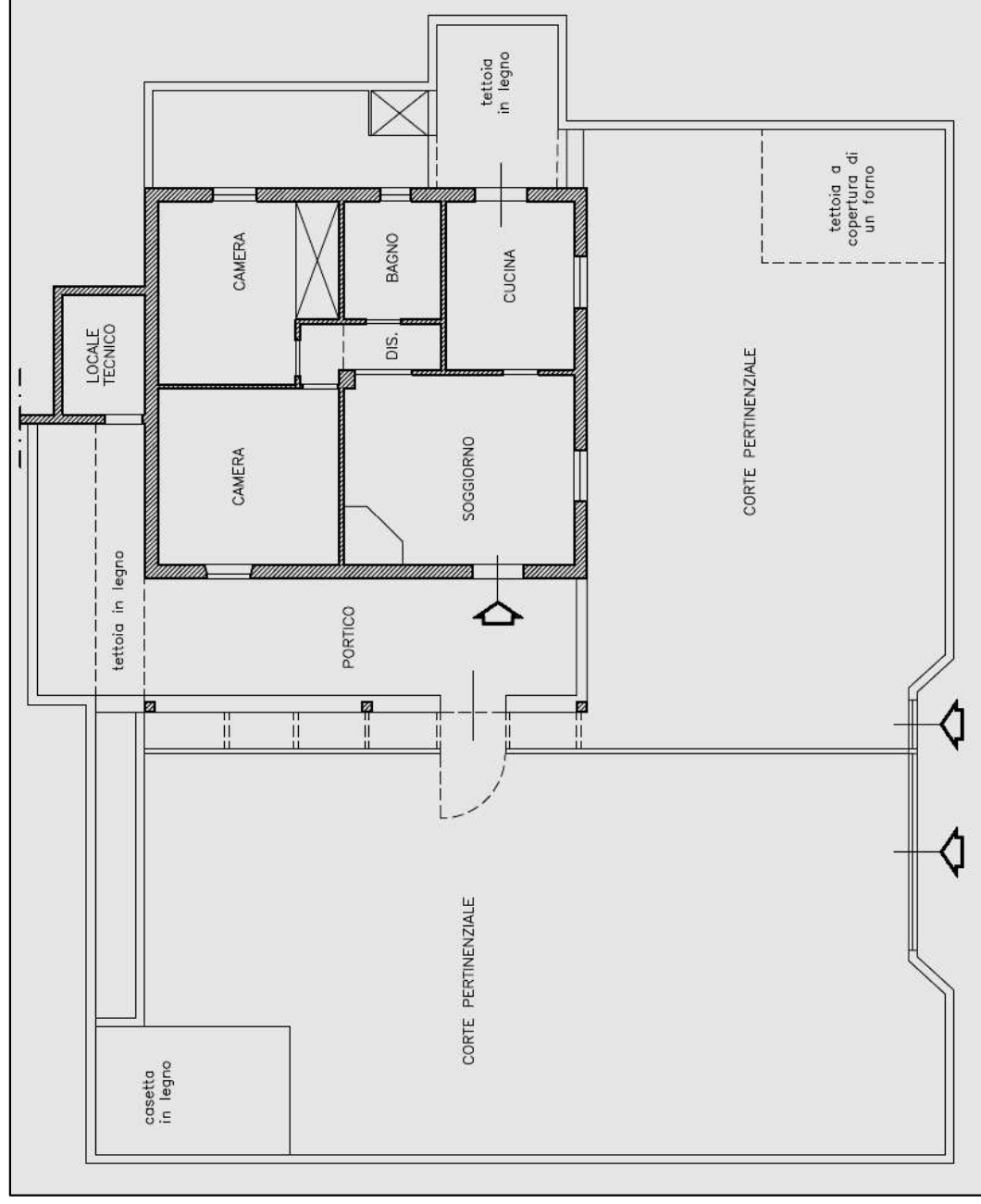
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01. PERIZIA VERSIONE PRIVACY
- ✓ Google maps - 02. LOCALIZZAZIONE
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELABORATO PLANIMETRICO 000020611-1996
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELENCO SUBALTERNI 000020611-1996
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELABORATO PLANIMETRICO RM0596221-2005
- ✓ Visure e schede catastali - 06. ELENCO SUBALTERNI RM0596221-2005
- ✓ Visure e schede catastali - 07. ELABORATO PLANIMETRICO RM0675357-2005
- ✓ Visure e schede catastali - 08. ELENCO SUBALTERNI RM0675357-2005
- ✓ Estratti di mappa - 09. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg. 669 part. 2917
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669 part. 2917 sub.2
- ✓ Visure e schede catastali - 11. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669 part. 2917 sub.3
- ✓ Visure e schede catastali - 12. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669 part. 2917 sub.502
- ✓ Visure e schede catastali - 13. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669 part. 2917 sub.503
- ✓ Visure e schede catastali - 14. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669 part. 2917 sub.504
- ✓ Visure e schede catastali - 15. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 669 part. 2917
- ✓ Planimetrie catastali - 16. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 669 part. 2917 sub.2

- ✓ Atto di provenienza - 17. ATTO COMPRAVENDITA rep. 24827 del 08.10.1982 - form. 49326 del 26.10.1982
- ✓ Atto di provenienza - 18. ATTO COMPRAVENDITA rep. 8522 del 07.01.1983 - form. 5040 del 27.01.1983
- ✓ Atto di provenienza - 19. ATTO COMPRAVENDITA rep. 487010 del 23.12.1984 - form. 5040 del 13.01.1984
- ✓ Atto di provenienza - 20. nota trascrizione form. 49326 del 31.5.1982 - COMPRAVENDITA rep. 2770 del 16.9.1994
- ✓ Atto di provenienza - 21. nota trascrizione form. 27891 del 31.5.2000 - PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE rep. 2770 del 16.9.94
- ✓ Atto di provenienza - 22. ATTO COMPRAVENDITA rep. 20112 del 14.12.2005 - form. 98202 del 16.12.2005
- ✓ Atto di provenienza - 23. nota trascrizione form. 7257 del 24.4.2006 - REVOCA PROV. ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATR. DEL COMUNE rep. 2770 del 16.9.94
- ✓ Concessione edilizia - 24. nota trascrizione form. 20845 del 02.04.2008 - ATTO RETTIFICA rep. 23008 del 13.03.2008
- ✓ Atto di provenienza - 25. nota trascrizione form. 20846 del 02.04.2008 - ATTO RETTIFICA rep. 23008 del 13.03.2008
- ✓ Altri allegati - 26. ISPEZIONE IPOTECARIA ESECUTATA
- ✓ Altri allegati - 27. ISPEZIONE IPOTECARIA ESECUTATO
- ✓ Altri allegati - 28. NOTA TRASCRIZIONE IPOTECA - formalità n. 40195 del 20.08.2007
- ✓ Altri allegati - 29. NOTA TRASCRIZIONE IPOTECA - formalità n. 30143 del 01.12.2025
- ✓ Altri allegati - 30. NOTA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - formalità n. 51962 del 06.06.2024
- ✓ Altri allegati - 31. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 32. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 33. ISTANZA DI CONDONO 3314-92
- ✓ Altri allegati - 34. ISTANZA DI CONDONO 0-544181-0
- ✓ Altri allegati - 35. ISTANZA DI CONDONO 0-544356-0

APPARTAMENTO PIANO TERRA – VIA PAOLO CORNAGLIA 15



RILIEVO ARCHITETTNICO E FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI

COMUNE DI ROMA
ELABORATO PLANIMETRICO
FOGLIO 669, ALL. 756, PART. 2517

STRALCO CARINALE IN
RAPPRESENTAZIONE DEL
PUNTO DI INTERESSE
PUBBL. E. 10/100/1996

ELABORATO
PLANIMETRICO
1996

PROPR. ** *

SCALA 1/2000

VIA PAOLO CORNACIUS

PROPR. * *

SCALA 1/500

- SUB. 1: BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)
- SUB. 2: ABITAZIONE AL PIANO TERRA
- SUB. 3: IN CORSO DI COSTRUZIONE

RELAZIONE TECNICA

IL SUBALTERNO 3, RISULTA IN UN'OPERA PRIVA DI
VALORE STORICO, ARCHITETTONICO ED IMPIANTI DI
OGNI GENERE, QUINDI NON ANCORA UTILIZZABILE PER
DESTINAZIONE D'USO PER LA QUALE E' STATO REALIZZATO.

ROMA, 06/02/1996

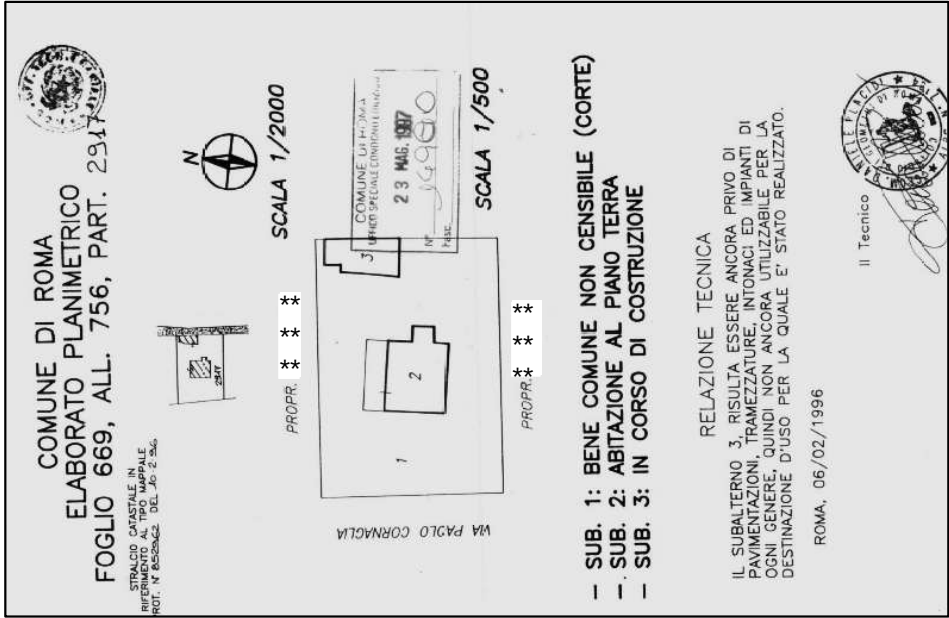
Architetto: Mario Andreoli

Il Tecnico

STRALCI DESUNTI DALLA DOCUMENTAZIONE ACCLUSA ALLA ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 0/6583/0



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ABUSO



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE ABUSIVO

