
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcone Rosella, nell'Esecuzione Immobiliare 282/2015 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****

****OMISSIS****

****OMISSIS****

****OMISSIS****

****OMISSIS****

****OMISSIS****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	16
Descrizione.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini	17
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25

Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 3	32
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	32
Confini	33
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	34
Dati Catastali	35
Stato conservativo.....	35
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali.....	37
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	41
Vincoli od oneri condominiali	48
Stima / Formazione lotti	49
Lotto 1	49
Lotto 2	51
Lotto 3	54
Riepilogo bando d'asta.....	59
Lotto 1	59
Lotto 2	60
Lotto 3	61
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 282/2015 del R.G.E.....	63
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 220.500,00	63
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 275.500,00	63
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 260.500,00	64
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	65
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 1, piano T	65
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 2, piano T-1.....	66
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 3-sub. 505, piano T-1	67

INCARICO

In data 13/02/2026, la sottoscritta Arch. Falcone Rosella, con studio in Via Cipro 4/h, 00136 - Roma (RM), email rosellafalcone@gmail.com , PEC ros.falcone@pec.archrm.it , veniva incaricata di redigere una integrazione e un aggiornamento della perizia depositata in data 16/01/2017, su nomina iniziale ricevuta in data 01/06/2016.

In data 18/02/2026 la sottoscritta accettava l'incarico di Esperto ex art. 568 c.p.c. 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 di Santa Cornelia 151, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 2, piano T-1
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 3-sub. 505, piano T-1

*L'elaborato peritale, nella sua stesura definitiva, recepisce le osservazioni alla relazione preliminare, ex art. 173 bis disp. att. cpc dell'Arch. **Omissis**, ricevute a mezzo PEC dall'Avv. **Omissis** in data 17/06/2026.*

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento è posto al piano terreno ed è costituito da: soggiorno, cucina, due camere e bagno, e possiede un ingresso da atrio comune al subalterno n.2. (All. 03_Pianta rilievo e consistenze M60-SUB.1_1-100)

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si evidenzia quanto segue, ad integrazione della certificazione notarile depositata in atti:

- In data 09/01/2019 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del Sig. ****Omissis**** (deceduto in data *********, denuncia di successione formalità n. 58250 del 20/08/1984) da parte dei coeredi ****Omissis**** e ****Omissis****, Reg. Gen. 2121, Peg. Part. 1359. (All. 35_Trascrizione accettazione tacita eredità 09-01-2019)
- In data 30/06/2023 è stata depositata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. ****Omissis**** da parte dei coeredi ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, Reg. gen. 82186, Reg. part. 60380 (denuncia di successione formalità n. 83160 del 21/11/2012). (All. 37_Trascrizione accettazione tacita eredità 30-06-2023)

TITOLARITÀ

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 3/18)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

Nata a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 1/12)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nata a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nata a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 5/12)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****

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

- **OMISSIS** (Proprietà 3/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/12)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 5/12)

CONFINI

L'unità immobiliare confina sul lato nord, nord-est e nord-ovest con terreno mapp. 60 e 1436, sul lato sud-est con il mapp. 60, sub. 2 e sul lato ovest con il mapp. 60, sub. 505.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	3,64 m	T
Androne ingresso comune a Sub.2	16,00 mq	20,60 mq	0,50	10,30 mq	0,00 m	T
Portico	12,20 mq	12,20 mq	0,15	1,83 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				114,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,13 mq		

Allo stato attuale il bene si presenta diviso in due parti mediante tamponamento di una porta: parte del lotto è collegata direttamente con il sub.2. (All. 03_Pianta rilievo e consistenze M60-SUB.1_1-100). Il tamponamento murario con cui è stato frazionato di fatto il bene, andrà rimosso a cura e spese dell'aggiudicatario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1984 al 19/09/1984	Di **Omissis**proprietà 3/6, **Omissis** proprietà 1/6, **Omissis**proprietà 1/6, **Omissis** proprietà 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano T
Dal 15/09/1984 al 03/12/2011	**Omissis** proprietà 1/2, **Omissis**proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano T
Dal 19/09/1984 al 15/09/1984	Di **Omissis**proprietà 2/4, **Omissis** proprietà 1/4, **Omissis**proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano T
Dal 20/12/1990 al 15/09/1984	**Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano T
Dal 03/12/2011	**Omissis** proprietà 3/18, **Omissis** proprietà 2/18, **Omissis** proprietà 2/18, **Omissis**proprietà 2/18, **Omissis**proprietà 9/18	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 1.032,91 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali: la Sig.ra ****Omissis**** non compare tra gli intestatari catastali ma risulta essere comproprietaria in quanto coniugata dal 1975 con il Sig. ****Omissis**** in regime di comunione dei beni (I Sig.ri ****Omissis**** e la Sig.ra ****Omissis**** acquistano in comunione di beni le quote appartenenti al Sig. ****Omissis**** con atto di compravendita Notaio Ruffolo del 28/07/1982 Rep. 360711 e atto di compravendita Notaio D'Agostino del 15/09/1984 Rep. 20472/3820). Le quote di proprietà indicate nella visura storica catastale non corrispondono alle quote di proprietà effettive. (All. 10_Visura storica F57 M60 S1)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	60	1	6	A7	6	5 vani	106 mq	€1.032,91	T	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale. (All. 10_Visura storica F57 M60 S1, All. 16_Planimetria F57 M60 S1)

In data 02/02/2018 è stato presentato, unicamente al catasto terreni, un frazionamento della particella 60, con creazione della particella 1436. Gli immobili che attualmente insistono sul mappale 1436, sono ancora riportati al mappale 60 nel Catasto Fabbricati (All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436; All. 14_Visura storica F57 M60; All. 15_Visura storica F57 M1436)

Nella visura storica dei due mappali inoltre, i terreni risultano ancora intestati ai Sig.ri ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, proprietari fino al 1979

Nell'estratto di mappa è rappresentato un unico ingresso al compendio, quello relativo ai civici 151 e 149/A, il secondo ingresso al civico 151/A non è indicato.

STATO CONSERVATIVO

Da una ricognizione visiva effettuata in sede di sopralluogo a marzo 2026, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è parte di un comprensorio recintato costituito da un fabbricato principale diviso in tre unità abitative (oggetto di pignoramento) e da altri fabbricati e manufatti non oggetto di pignoramento e pertanto non compresi nella vendita (All. 01_Planimetria generale, All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436).

Le aree scoperte (non oggetto di pignoramento e quindi non comprese nella vendita) sono adibite ad uso comune per quanto riguarda i passaggi pedonali e carrabili.

L'utilizzo delle parti comuni e dei manufatti presenti (pozzo, autoclave, fosse biologiche, gruppo elettrogeno e contatori acqua e energia elettrica) è regolamentato sulla base delle ripartizioni millesimali contenute nel regolamento condominiale. (All. 34_Regolamento condominiale 11-12-2013)

La divisione ereditaria non è mai stata perfezionata, pertanto i suddetti beni risultano ad oggi ancora in comproprietà agli esecutati, ma non oggetto di pignoramento.

In data 02/02/2018 è stato presentato, unicamente al catasto terreni, un frazionamento della particella 60, con creazione della particella 1436. Gli immobili che attualmente insistono sul mappale 1436, sono ancora riportati al mappale 60 nel Catasto Fabbricati (All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436; All. 14_Visura storica F57 M60; All. 15_Visura storica F57 M1436)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita Rep. n. 26510 del 30/04/1981, con cui i Signori ****Omissis**** e ****Omissis**** hanno acquistato il compendio immobiliare dalla Società ****Omissis**** (Alegato 09_Atto di provenienza ultraventennale), sono indicate le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto lungo un lato del terreno

- Sulla destra del Fosso di Monte Olivero (C.T. Mapp. 274-275, Fg. 57) esiste un pozzo trivellato con pompa che adduce acqua potabile al compendio e alle proprietà confinanti. In prossimità di Via di Santa Cornelia (C.T. Mapp. 294, Fg. 57) è presente un pozzo trivellato con pompa che adduce acqua irrigua al compendio ed alle proprietà confinanti. Sono quindi state istituite una servitù di passaggio pedonale per l'uso dei pozzi e una servitù carrabile per la manutenzione dei medesimi, oltre che l'obbligo di contribuzione pro-quota alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. (All. 08_Atto di provenienza ultraventennale)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un casale la cui costruzione risale presumibilmente alla seconda metà degli anni quaranta, sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, i solai sono costituiti da travetti in ferro e voltine in mattoni e le coperture posseggono struttura portante in legno e manto di copertura in tegole.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, alla base è presente una zoccolatura in pietra.

L'appartamento è posto al piano terreno ed è costituito da: soggiorno, cucina, due camere e bagno, e possiede un ingresso da atrio comune al subalterno n.2. (All. 03_Pianta rilievo e consistenze M60-SUB.1_1-100)

L'unità immobiliare possiede finiture in discreto stato di conservazione, pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in ceramica in bagno e cucina, porte interne tamburate in legno e serramenti esterni in legno con imposte. Gli impianti sono realizzati sottotraccia (elettrico, idrico e termico), il riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa.

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta vuoto nella disponibilità dei debitori Sig.ra ****Omissis****, Sig. ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis**** e ****Omissis****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1981	**Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/2; Di **Omissis** nato a ***** il *****, proprietaria per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Cucchiari	30/04/1981	26510	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	09/05/1981	26590	
Dal 08/03/1982	**Omissis**, nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2; **Omissis** nato a ***** il *****, proprietario per 1/6; **Omissis** nato a ***** il *****, proprietario per 1/6, **Omissis** nato a ***** il *****, proprietario per 1/6	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	20/08/1984	58250	
Dal 28/07/1982 al 15/09/1984	**Omissis** nato a ***** il *****, proprietaria per 1/2; **Omissis** nato a ***** il *****, proprietario per 1/4; **Omissis** nato a ***** il *****, proprietario per 1/4.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Ruffolo, Roma	28/07/1982	360711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	09/08/1982	41846	
Dal 15/09/1984 al 15/09/1984	**Omissis** nato a ***** il *****, proprietario per 5/12; **Omissis** nato a ***** il *****, proprietario per 5/12; **Omissis** nato a ***** il *****, proprietario per 1/6	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio d'Agostino, Roma	15/09/1984	20471/3819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	03/10/1984	61624	

Dal 15/09/1984 al 03/12/2011	**Omissis** , nato a ***** il *****, proprietario per 1/2; **Omissis** , nato a ***** il *****, proprietario per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio d'Agostino, Roma	15/09/1984	20472/3820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	03/10/1984	61625	
Dal 07/11/1995	**Omissis** , nato a ***** il *****, **Omissis** (coniugata **Omissis** in comunione dei beni) nata a ***** il *****	Costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Fanfani, Roma	07/11/1995	31809/8439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	13/11/1995	40835	
Dal 07/11/1995	**Omissis** , nato a ***** il *****, **Omissis** , nata a ***** il ***** (coniugata **Omissis** in separazione dei beni)	Costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Fanfani, Roma	07/11/1995	31809/8439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	13/11/1995	40836	
Dal 03/12/2011	**Omissis** , nato a ***** il ***** proprietario per 5/12; **Omissis** (coniugata **Omissis** in comunione dei beni) nata a ***** il *****, proprietaria per 1/12; **Omissis** , nata a ***** il *****, proprietaria per 3/18; **Omissis** nata a ***** il *****, proprietaria per 2/18; **Omissis** , nato a ***** il *****, proprietario per 2/18,	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2012	2703	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	21/11/2012	83160	

	Omissis, nato a ***** il *****, proprietario per 2/18				
--	---	--	--	--	--

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.

Le risultanze delle visure catastali e ipotecarie sono presenti nella Certificazione notarile del 12/05/2015, a firma del Notaio Maria Antonietta Cavallo e nella successiva integrazione del 23/12/2016 (Allegato 08_Certificazione notarile e All. 08bis_Integrazione certificazione notarile_23 dicembre 2016)

In merito alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si evidenzia quanto segue, ad integrazione della certificazione notarile depositata in atti:

- In data 09/01/2019 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del Sig. **Omissis** (deceduto in data *****, denuncia di successione formalità n. 58250 del 20/08/1984) da parte dei coeredi **Omissis** e **Omissis**, Reg. Gen. 2121, Peg. Part. 1359. (All. 35_Trascrizione accettazione tacita eredità 09-01-2019)
- In data 30/06/2023 è stata depositata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. **Omissis** da parte dei coeredi **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, Reg. gen. 82186, Reg. part. 60380 (denuncia di successione formalità n. 83160 del 21/11/2012). (All. 37_Trascrizione accettazione tacita eredità 30-06-2023)

L'atto di provenienza ultraventennale, compravendita del 30/04/1981 con cui I Sig.ri **Omissis** e Di **Omissis** acquistarono dalla Società **Omissis** il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze, è stato acquisito e presente all'Allegato 08_Atto di provenienza ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 22/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Isrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/03/2006
Reg. gen. 38539 - Reg. part. 11444
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS** - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Carlo Annibale Gilardoni
Data: 28/03/2006

N° repertorio: 38607

N° raccolta: 8604

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 19/03/2026
Reg. gen. 35221 - Reg. part. 6843
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS** - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, *****, **OMISSIS**, **OMISSIS**,
OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/02/2015
Reg. gen. 16744 - Reg. part. 12499
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/03/2015
Reg. gen. 23752 - Reg. part. 17795
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/03/2019
Reg. gen. 26969 - Reg. part. 18309
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

(All. 27_Ispezione ipotecaria aggiornata F57 M60 S1)

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:

- Tav. 05 "Sistemi e regole": Sistema ambientale Aree Naturali protette - Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano (NTA Art. 69) >> Parco di Veio – Municipio XV
- "Rete ecologica": Componente primaria A
- Tav. G1.05 "Carta della qualità": Preesistenze archeologiche monumentali - Parchi istituiti

L'area su cui insiste l'immobile non è indicata nel P.A.I. come zona a rischio idrogeologico.

In base al P.T.P.R. (P.T.P. ambito 15/7 Veio Cesano), l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:

- Tav. A: Paesaggio agrario di valore
- Tav. B:

- Parchi e riserve naturali ex art.134, comma 1 lett. b) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - f -
- Beni d'insieme e bellezze panoramiche ex art.134, comma 1 lett. a) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c - Vincolo paesistico G.R.L. Lazio 31/01/1989
- Beni singoli identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c -
- Aree archeologiche: beni lineari (limitatamente alla fascia di rispetto su Via di Santa Cornelia)

L'immobile è segnalato nella Carta storica dell'Agro Romano al Foglio n°9, Casale n°172.

L'immobile è ricompreso nel perimetro del Parco di Veio (L.R. 29 del 06/10/1997).

L'immobile ricade in zona D "Promozione economica e sociale", sottozona D5 "Aree per la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente", rispetto a quanto previsto dal Piano di Assetto del Parco Regionale di Veio, Tav. A.7.3., adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.5 del 13/02/2012.

Destinazione d'uso ai sensi delle NTA, Art.6, comma a): Abitativa (Cu/b) come da concessione edilizia in sanatoria n.136452 del 09/10/1998

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli paesaggistici. Per l'immobile non è stata rilasciata agibilità.

In data 03/12/1986 è stata presentata dalla Sig. **Omissis** domanda di condono edilizio Prot. N. 86/0237961 relativamente all'unità immobiliare di cui al Foglio 57, Part. 60, Sub. 1 per un ampliamento di superficie residenziale pari a Mq 96.35 conseguente alla trasformazione di stalle in residenza (All. 22_Fascicolo di Condono Sub 1_prot.237961 del 3-12-1986). In data 09/10/1998 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.136452 (All. 23_Concessione in sanatoria n.136452 del 09-10-1998_Sub.1). Non è stata rilasciata agibilità. Nelle relazioni contenute nel fascicolo la proprietaria dichiara che gli ampliamenti realizzati sono relativi all'appartamento facente parte genericamente di "casa colonica costruita con regolare licenza ultratrentennale". La distribuzione interna riscontrata in corso di sopralluogo corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata alla richiesta di condono, fatta eccezione che per il tamponamento di una porta, funzionale alla divisione in due parti l'unità immobiliare.

Gli impianti tecnologici appaiono relativamente recenti ed in buona efficienza, non è stato possibile tuttavia acquisire le relative dichiarazioni di conformità.

Difficoltà edilizie e sanatoria

Lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato a settembre 2016 e nel marzo 2026 è corrispondente ai disegni allegati alla pratica di condono edilizio Prot. N. 86/0237961 (All. 16_Planimetria F57 M60 S1).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'utilizzo delle parti comuni e dei manufatti presenti (pozzo, autoclave, fosse biologiche, gruppo elettrogeno e contatori acqua e energia elettrica) è regolamentato sulla base delle ripartizioni millesimali contenute nel regolamento condominiale. (All. 34_Regolamento condominiale 11-12-2013)

Per eventuali futuri allacciamenti di utenze, installazione di nuovi impianti così come per i transiti sul terreno perimetrale non oggetto di pignoramento e di vendita, sarà necessario acquisire il consenso dei comproprietari dei terreni e delle altre unità.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 2, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo, un locale sottotetto adibito a studio e possiede un secondo ingresso da atrio comune al subalterno n.1. (All. 04_Pianta rilievo M60-SUB.2_1-100).

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si evidenzia quanto segue, ad integrazione della certificazione notarile depositata in atti:

- In data 09/01/2019 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del Sig. **Omissis** (deceduto in data *****, denuncia di successione formalità n. 58250 del 20/08/1984) da parte dei coeredi **Omissis** e **Omissis**, Reg. Gen. 2121, Peg. Part. 1359. (All. 35_Trascrizione accettazione tacita eredità 09-01-2019)
- In data 30/06/2023 è stata depositata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. **Omissis** da parte dei coeredi **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, Reg. gen. 82186, Reg. part. 60380 (denuncia di successione formalità n. 83160 del 21/11/2012). (All. 37_Trascrizione accettazione tacita eredità 30-06-2023)

TITOLARITÀ

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

- **OMISSIS** (Proprietà 3/18)
Codice fiscale: **OMISSIS**

Nata a ***** il *****
- **OMISSIS** (Proprietà 1/12)
Codice fiscale: **OMISSIS**

Nata a ***** il *****
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
Codice fiscale: **OMISSIS**

Nata a ***** il *****
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****
- **OMISSIS** (Proprietà 5/12)
Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****

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

- **OMISSIS** (Proprietà 3/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/12)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 5/12)

CONFINI

L'unità immobiliare confina sul lato sud con il mapp.60, sub.1, sul lato ovest con il mapp.60, sub.505, sui lati sud e est con il terreno antistante, mapp. 1436.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,30 mq	85,10 mq	1,00	85,10 mq	2,80 m	T
Abitazione	52,00 mq	68,50 mq	1,00	68,50 mq	3,25 m	1
Portico	12,20 mq	12,20 mq	0,15	1,83 mq	0,00 m	T
Portico	6,50 mq	6,50 mq	0,15	0,97 mq	0,00 m	T
Androne ingresso comune a Sub.1	16,00 mq	20,60 mq	0,50	10,30 mq	0,00 m	T
Sottotetto	31,00 mq	37,00 mq	0,33	12,21 mq	1,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				178,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				178,91 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura poichè andrebbe realizzato un frazionamento impiantistico importante. Strutturalmente potrebbe essere diviso con una unità per ognuno dei livelli dell'immobile, sfruttando il doppio ingresso sul retro, ma sarebbero in ogni caso necessari interventi edili e di sezionamento impiantistico. (All. 04_Pianta rilievo M60-SUB.2_1-100; All. 06_Consistenze M60-SUB.2_1-100)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1984 al 19/09/1984	Di **Omissis** proprietà 3/6, **Omissis** proprietà 1/6, **Omissis** proprietà 1/6, **Omissis** proprietà 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1
Dal 15/09/1984 al 03/12/2011	**Omissis** proprietà 1/2, **Omissis** proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1
Dal 19/09/1984 al 15/09/1984	Di **Omissis** proprietà 2/4, **Omissis** proprietà 1/4, **Omissis** proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1
Dal 20/12/1990 al 15/09/1984	**Omissis** , **Omissis** , **Omissis** , **Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani

		Rendita € 1.446,08 Piano T-1
Dal 03/12/2011	**Omissis** proprietà 3/18, **Omissis** proprietà 2/18, **Omissis** proprietà 2/18, **Omissis** proprietà 2/18, **Omissis** proprietà 9/18	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali: la Sig.ra ****Omissis**** non compare tra gli intestatari catastali ma risulta essere comproprietaria in quanto coniugata dal 1975 con il Sig. ****Omissis**** in regime di comunione dei beni (I Sig.ri ****Omissis**** e la Sig.ra ****Omissis**** acquistano in comunione di beni le quote appartenenti al Sig. ****Omissis**** con atto di compravendita Notaio Ruffolo del 28/07/1982 Rep. 360711 e atto di compravendita Notaio D'Agostino del 15/09/1984 Rep. 20472/3820). Le quote di proprietà indicate nella visura storica catastale non corrispondono alle quote di proprietà effettive.

In data 08/03/2022 è stato effettuato un aggiornamento toponomastico ed è stato aggiunto il numero civico 149/A all'ingresso carraio a lato dell'ingresso pedonale civico 151, con corrispondente aggiornamento della visura catastale. (All. 11_Visura storica F57 M60 S2)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	60	2	6	A7	6	7 vani	152 mq	€1.446,08	T-1	

Corrispondenza catastale

Esistono due piccole difformità planimetriche di scarsa rilevanza, tra quanto riscontrato nel sopralluogo e quanto riportato in planimetria: al piano terreno il tramezzo che separa cucina da sala da pranzo è in posizione leggermente più arretrata, al piano primo è stato realizzato una parete in legno a divisione tra camera da letto e disimpegno. Esiste un locale sottotetto non abitabile adibito a soffitta, non rappresentato nella planimetria catastale.

In data 08/03/2022 è stato effettuato un aggiornamento toponomastico ed è stato aggiunto il numero civico 149/A all'ingresso carraio a lato dell'ingresso pedonale civico 151, con corrispondente aggiornamento della visura catastale. (All. 11_Visura storica F57 M60 S2)

In data 02/02/2018 è stato presentato, unicamente al catasto terreni, un frazionamento della particella 60, con creazione della particella 1436. Gli immobili che attualmente insistono sul mappale 1436, sono ancora riportati al mappale 60 nel Catasto Fabbricati (All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436; All. 14_Visura storica F57 M60; All. 15_Visura storica F57 M1436)

Nella visura storica dei due mappali inoltre, i terreni risultano ancora intestati ai Sig.ri ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, proprietari fino al 1979

Nell'estratto di mappa è rappresentato un unico ingresso al compendio, quello relativo ai civici 151 e 149/A, il secondo ingresso al civico 151/A non è indicato.

STATO CONSERVATIVO

Da una ricognizione visiva effettuata in sede di sopralluogo a marzo 2026, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è parte di un comprensorio recintato costituito da un fabbricato principale diviso in tre unità abitative, oggetto di pignoramento e da altri fabbricati e manufatti non oggetto di pignoramento e pertanto non compresi nella vendita (All. 01_Planimetria generale; All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436).

Le aree scoperte (non oggetto di pignoramento e quindi non comprese nella vendita) sono adibite ad uso comune per quanto riguarda i passaggi pedonali e carrabili.

L'utilizzo delle parti comuni e dei manufatti presenti (pozzo, autoclave, fosse biologiche, gruppo elettrogeno e contatori acqua e energia elettrica) è regolamentato sulla base delle ripartizioni millesimali contenute nel regolamento condominiale. (All. 34_Regolamento condominiale 11-12-2013)

La divisione ereditaria non è mai stata perfezionata, pertanto i suddetti beni risultano ad oggi ancora in comproprietà agli esecutati, ma non oggetto di pignoramento.

In data 02/02/2018 è stato presentato, unicamente al catasto terreni, un frazionamento della particella 60, con creazione della particella 1436. Gli immobili che attualmente insistono sul mappale 1436, sono ancora riportati al mappale 60 nel Catasto Fabbricati (All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436; All. 14_Visura storica F57 M60; All. 15_Visura storica F57 M1436)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita Rep. n. 26510 del 30/04/1981, con cui i Signori ****Omissis****e ****Omissis****hanno acquistato il compendio immobiliare dalla Società ****Omissis****(Alegato 09_Atto di provenienza ultraventennale), sono indicate le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto lungo un lato del terreno

- Sulla destra del Fosso di Monte Olivero (C.T. Mapp. 274-275, Fg. 57) esiste un pozzo trivellato con pompa che adduce acqua potabile al compendio e alle proprietà confinanti. In prossimità di Via di Santa Cornelia (C.T. Mapp. 294, Fg. 57) è presente un pozzo trivellato con pompa che adduce acqua irrigua al compendio ed alle proprietà confinanti. Sono quindi state istituite una servitù di passaggio pedonale per l'uso dei pozzi e una servitù carrabile per la manutenzione dei medesimi, oltre che l'obbligo di contribuzione pro-quota alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. (All. 08_Atto di provenienza ultraventennale)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un casale la cui costruzione risale presumibilmente alla seconda metà degli anni quaranta, sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, i solai sono costituiti da travetti in ferro e voltine in mattoni e le coperture posseggono struttura portante in legno e manto di copertura in tegole.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, alla base è presente una zoccolatura in pietra.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo, locale sottotetto adibito a soffitta, e possiede un secondo ingresso da atrio comune al subalterno n. 1. (All. 04_Pianta rilievo M60-SUB.2_1-100)

L'unità immobiliare possiede finiture in ottimo stato di conservazione, pavimenti in parquet, cotto e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in ceramica in bagno e cucina, porte interne tamburate in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e imposte esterne in legno. Gli impianti sono realizzati sottotraccia (elettrico, idrico e termico), il riscaldamento è autonomo con caldaia murale posta nell'androne di accesso comune al Sub. 1, e radiatori in ghisa; è presente impianto di condizionamento con split e unità esterne.

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da L'immobile risulta occupato dai debitori che vi risiedono, Sig.ra **Omissis**, Sig. **Omissis**,

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1981	**Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/2; Di **Omissis** nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Cucchiari	30/04/1981	26510	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	09/05/1981	26590	
Dal 08/03/1982	**Omissis**, nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/6; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/6; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/6	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	20/08/1984	58250	
Dal 28/07/1982 al 15/09/1984	**Omissis**, nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2;	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Omissis, nato a ***** il *****, proprietario per 1/4; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/4.	Notaio Nicola Ruffolo, Roma	28/07/1982	360711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	09/08/1982	41846	
Dal 15/09/1984 al 15/09/1984	**Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 5/12; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 5/12; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/6	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio d'Agostino, Roma	15/09/1984	20471/3819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	03/10/1984	61624	
Dal 15/09/1984 al 03/12/2011	**Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/2; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio d'Agostino, Roma	15/09/1984	20472/3820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	03/10/1984	61625	
Dal 07/11/1995	**Omissis**, nato a ***** il *****, **Omissis** (coniugata **Omissis** in comunione dei beni) nata a ***** il *****	Costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Fanfani, Roma	07/11/1995	31809/8439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	13/11/1995	40835	
Dal 07/11/1995	**Omissis**, nato a ***** il *****, **Omissis**, nata a ***** il ***** (coniugata	Costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Fanfani, Roma	07/11/1995	31809/8439	

	Omissisin separazione dei beni)	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	13/11/1995	40836	
Dal 03/12/2011	**Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 5/12; **Omissis**(coniugata **Omissis**in comunione dei beni) nata a ***** il *****, proprietaria per 1/12; **Omissis**, nata a ***** il *****, proprietaria per 3/18; **Omissis** nata a ***** il *****, proprietaria per 2/18; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 2/18, **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 2/18	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2012	2703	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	21/11/2012	83160	

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.

Le risultanze delle visure catastali e ipotecarie sono presenti nella Certificazione notarile del 12/05/2015, a firma del Notaio Maria Antonietta Cavallo e nella successiva integrazione del 23/12/2016 (Allegato 08_Certificazione notarile e All. 08bis_Integrazione certificazione notarile_23 dicembre 2016)

In merito alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si evidenzia quanto segue, ad integrazione della certificazione notarile depositata in atti:

- In data 09/01/2019 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del Sig. **Omissis** (deceduto in data *****, denuncia di successione formalità n. 58250 del 20/08/1984) da parte dei coeredi **Omissis** e **Omissis**, Reg. Gen. 2121, Peg. Part. 1359. (All. 35_Trascrizione accettazione tacita eredità 09-01-2019)
- In data 30/06/2023 è stata depositata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. **Omissis** da parte dei coeredi **Omissis**, **Omissis**, **Omissis**, Reg. gen. 82186, Reg. part. 60380 (denuncia di successione formalità n. 83160 del 21/11/2012). (All. 37_Trascrizione accettazione tacita eredità 30-06-2023)

L'atto di provenienza ultraventennale, compravendita del 30/04/1981 con cui I Sig.ri **Omissis**e **Omissis**acquistarono dalla Società **Omissis**il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze, è stato acquisito e presente all'Allegato 08_Atto di provenienza ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 22/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/03/2006
Reg. gen. 38539 - Reg. part. 11444
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS**- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Carlo Annibale Gilardoni
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 38607
N° raccolta: 8604
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 19/03/2026
Reg. gen. 35221 - Reg. part. 6843
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS**- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, *****, **OMISSIS**, **OMISSIS**,
OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/02/2015
Reg. gen. 16744 - Reg. part. 12499
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/03/2015
Reg. gen. 23752 - Reg. part. 17795
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/03/2019
Reg. gen. 26969 - Reg. part. 18309
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:

- Tav. 05 "Sistemi e regole": Sistema ambientale Aree Naturali protette - Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano (NTA Art. 69) >> Parco di Veio – Municipio XV
- "Rete ecologica": Componente primaria A
- Tav. G1.05 "Carta della qualità": Preesistenze archeologiche monumentali - Parchi istituiti

L'area su cui insiste l'immobile non è indicata nel P.A.I. come zona a rischio idrogeologico.

In base al P.T.P.R. (P.T.P. ambito 15/7 Veio Cesano), l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:

- Tav. A: Paesaggio agrario di valore
- Tav. B:
 - Parchi e riserve naturali ex art.134, comma 1 lett. b) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - f -
 - Beni d'insieme e bellezze panoramiche ex art.134, comma 1 lett. a) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c - Vincolo paesistico G.R.L. Lazio 31/01/1989
 - Beni singoli identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c -
 - Aree archeologiche: beni lineari (limitatamente alla fascia di rispetto su Via di Santa Cornelia)

L'immobile è segnalato nella Carta storica dell'Agro Romano al Foglio n°9, Casale n°172.

L'immobile è ricompreso nel perimetro del Parco di Veio (L.R. 29 del 06/10/1997).

L'immobile ricade in zona D "Promozione economica e sociale", sottozona D5 "Aree per la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente", rispetto a quanto previsto dal Piano di Assetto del Parco Regionale di Veio, Tav. A.7.3., adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.5 del 13/02/2012.

Destinazione d'uso ai sensi delle NTA, Art.6, comma f): Agricola (abitazioni agricole – Cu/b). La destinazione d'uso è ricavata dall'atto di provenienza del 30/04/1981 con cui I Sig.ri ****Omissis****e ****Omissis****acquistarono dalla Società ****Omissis****il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze. Il fabbricato è stato accatastato al NCEU in data 22/06/1984 e suddiviso in tre subalterni, 1-2-3, con categoria catastale A/7, Abitazioni in villini. Dal punto di vista urbanistico tuttavia la destinazione, non essendoci alcun titolo edilizio successivo che ne determini il cambio, rimane quella individuata nell'atto di provenienza, quindi "fabbricato rurale", con destinazione Agricola (abitazioni agricole – Cu/b) ai sensi delle NTA, Art.6, comma f)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli paesaggistici.

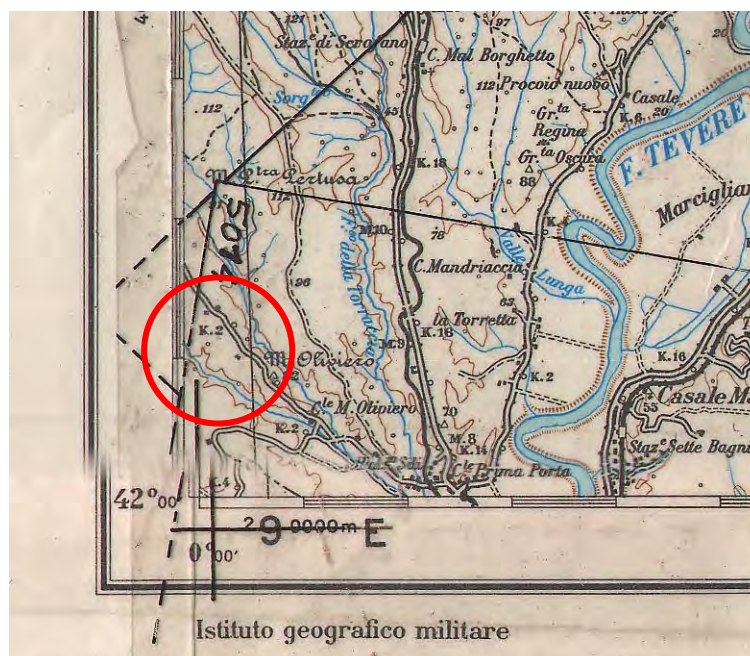
Per quanto riguarda la **legittimità edilizia** del fabbricato, le ricerche condotte hanno consentito di reperire i titoli relativi a due dei tre subalterni pignorati oggetto di richiesta di Condonò nel 1986, mentre per il nucleo centrale dell'edificio che in origine costituiva la porzione residenziale del fabbricato

(Sub. 2 e parte del Sub. 505) a servizio del fondo agricolo non è stato reperito alcun titolo abilitativo. È opportuno tuttavia svolgere una serie di considerazione sui documenti cartografici reperiti ed un inquadramento storico critico a supporto della relazione peritale.

- Presso l'**Archivio Progetti** e l'**Archivio Licenze Agibilità del Comune di Roma** non sono stati reperiti progetti di costruzione, nè licenze edilizie, nè licenze di agibilità;
- In data 01/04/2026 è stata effettuata anche una ulteriore ricerca tramite nominativo degli originari proprietari dei terreni, con richiesta di visura di due licenze edilizie intestate al Sig. ****Omissis**** (Licenza n. 4117/1936 e Licenza n. 8879/1939) ma dall'esame dei fascicoli progettuali è risultato che fossero riferiti ad altri immobili ad uso agricolo siti nelle vicinanze.
- La ricerca condotta presso l'**Archivio Capitolino** per individuare eventuali progetti o licenze non ha prodotto risultati;
- Nell'**atto notarile di compravendita** del 30/04/1981 con cui i Sig.ri ****Omissis****e ****Omissis****acquistarono dalla Società ****Omissis****il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze, non si fa menzione al titolo abilitativo con cui è stato costruito l'immobile;
- In data 03/12/1986 è stata presentata dalla Sig. ****Omissis****domanda di **condono edilizio** Prot. N. 86/0237961 relativamente all'unità immobiliare di cui al Foglio 57, Part. 60, **Sub. 1** per un ampliamento di superficie residenziale pari a Mq 96.35 conseguente alla trasformazione di stalle in residenza. In data 09/10/1998 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.136452 (All. 23_Concessione in sanatoria n.136452 del 09-10-1998_Sub.1). Non è stata rilasciata agibilità. Nelle relazioni contenute nel fascicolo la proprietaria dichiara che gli ampliamenti realizzati sono relativi all'appartamento facente parte genericamente di "casa colonica costruita con regolare licenza ultratrentennale". La distribuzione interna riscontrata in corso di sopralluogo corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata alla richiesta di condono (All. 16_Planimetria F57 M60 S1);
- In data 03/12/1986 è stata presentata dal Sig. ****Omissis****domanda di **condono edilizio** Prot. N. 86/0236221 relativamente all'unità immobiliare di cui al Foglio 57, Part. 60, **Sub. 3 (oggi 505)** per un ampliamento di superficie residenziale pari a Mq 60.60, quindi circa la metà della superficie attuale del subalterno. In data 09/10/1998 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.136451 (All. 21_Conc in sanatoria n.136451 del 02-10-2000_Sub.505). Non è stata rilasciata agibilità. Nelle relazioni contenute nel fascicolo il proprietario dichiara che gli ampliamenti realizzati sono relativi all'appartamento facente parte genericamente di "edificio costruito con regolare licenza ultratrentennale". La distribuzione interna riscontrata in corso di sopralluogo corrisponde a quella rappresentata nella planimetria catastale allegata alla richiesta di condono. Nelle planimetrie catastali aggiornate, presentate in data 03/07/2012 e relative alla soppressione del Sub.3 con creazione del nuovo Sub.505, compare rappresentato anche un piccolo soppalco di h media 2.05m (h min 1.66m – h max 2.45m) soprastante una delle due camere al piano primo, privo dei requisiti di abitabilità come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma (All. 18_Planimetria F57 M60 S3_soppresso e All. 19_Planimetria F57 M60 S505);
- **Non risultano pratiche di condono** presentate per l'unità immobiliare di cui al Foglio 57, Part. **60, Sub. 2**
- L'immobile non risulta segnalato nella **Tavoletta** IGM n°144 1:25.000, III SO, "Marcigliana" compilata nel **1936** e riferibile ai rilievi compiuti negli anni **1925-1936**



L'immobile risulta indicato nella successiva **Tavoletta IGM n°144 1:100.000**, "Palombara Sabina" compilata nel **1948** sulla base dei rilievi del 1878 aggiornati nel **1936 e 1940**.



Dal confronto della cartografia dunque si può supporre che il fabbricato compaia tra il 1936 ed il 1948, nel periodo delle bonifiche dell'Agro Romano, datazione confermata anche dalla tipologia della struttura e dai materiali e tecniche costruttive impiegate;

- E' stata reperita presso la **Sovrintendenza Capitolina** una foto storica datata 1978 in cui viene rappresentato l'edificio inserito in un contesto agricolo e da cui si evince la caratteristica architettonica di casale tipico della campagna romana in età moderna;

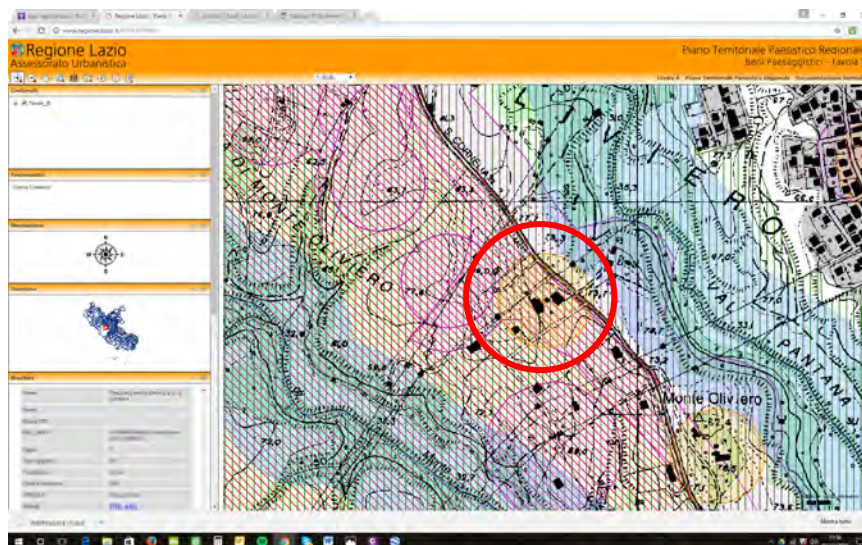


- L'immobile è censito nella **Carta storica dell'Agro Romano** (D.C.C. 18/03/1980) al Foglio n°9, Casale n°172, come bene di particolare valenza paesaggistica nel contesto agricolo in cui è inserito;
- Presso l'archivio dell'**Aerofototeca Nazionale, Fondo Royal Air Force**, è stato reperito un fotogramma relativo al volo effettuato in data **25/04/1944** sulla zona su cui sorge l'immobile (Foglio 144, Strisciata 58, Fotogramma 3012) da cui emerge che il fabbricato a quella data non era ancora stato edificato (All. 24_Aerofoto RAF 1944)



- L'edificio è situato al di fuori della perimetrazione del **PRG del 1931**, quindi si colloca fuori dal centro abitato, anche se in territorio comunale; nel successivo **PRG del 1962-65** il perimetro del territorio oggetto di pianificazione mediante lo strumento comunale si estende anche all'area sub urbana in cui è situato il fabbricato;
- L'edificio è vincolato dal **P.T.P.R. (P.T.P. ambito 15/7 Veio Cesano)** adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,

22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, nella categoria “Beni singoli identitari dell’architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto” ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c -



- Le prime **planimetrie catastali** dell’edificio risalgono al **1984**, anno in cui l’immobile viene frazionato in tre subalterni ed accatastato al NCEU, Sezione Fabbricati; non è peresente alcuna planimetria di epoca precedente che possa attestare la consistenza e le caratteristiche delle unità immobiliari in origine. L’immobile era censito al Catasto terreni come fabbricato agricolo a servizio del fondo;
- L’edificio compare nella **mappa catastale d’impianto** (pubblicazione **1952**), al Fig. 57 Mapp. 60 (All. 25_Estratto storico grafico catasto terreni e All. 26_Estratto registro partite catastali); dall’estratto dei Registri delle partite catastali, la particella 60, indicata come Fabbricato rurale, risulta intestata a ****Omissis**** e risulta avere una consistenza pari a 48.10 are. La mappa è frutto di rilievi topografici eseguiti già a partire dagli anni '20 e progressivamente aggiornati ma la data certificata dal catasto è solo quella del 1952, pertanto anche se il fabbricato è verosimilmente esistente già in precedenza ed è possibile datarlo intorno agli anni '30 in riferimento alle sue caratteristiche tipologiche e costruttive, la data ufficiale certificata per la presistenza è il 1952.
- Dalle ricerche condotte presso l'**Archivio di Stato** infine, è emerso quanto segue:
 - o Nella mappa catastale del **1870** il fabbricato non appare rappresentato
 - o Nell'Atto di Divisione Ereditaria a firma Notaio Balsi, del **11/07/1931**, registrato a Roma il 30/07/1931 al n.1644, con cui i beni pervengono all'intestatario ****Omissis**** (Rif. Mappa n.139, particella 108) non viene fatta menzione al fabbricato, nè il medesimo è rappresentato nella mappa allegata all'atto poichè la medesima fa riferimento alla mappa catastale del 1870.
- Anche la richiesta di eventuali progetti conservati presso l'archivio storico ARSIAL (Agenzia regionale sviluppo e innovazione Lazio) non ha prodotto risultati poichè i documenti più antichi risalgono all'istituzione dell'Ente per lo Sviluppo e la Colonizzazione della Maremma e del Fucino, avvenuta all'indomani della cosiddetta Legge Stralcio che regolamentava la Riforma Fondiaria, ottobre 1950.

Conclusioni

Le indagini effettuate consentono di datare la costruzione dell’immobile ad una data compresa tra il 1944 ed il 1948, sia sulla base del materiale documentario e cartografico reperito, sia sulla base delle sue caratteristiche tipologiche e costruttive. Nessuno dei documenti visionati consente quindi di far

risalire la costruzione a prima del 1934, entrata in vigore del **Regolamento Edilizio del Comune di Roma** che stabiliva l'obbligo di ottenere licenza edilizia per gli interventi realizzati all'interno del territorio comunale, seppur fuori dal centro abitato: il fabbricato pertanto, alla luce delle norme vigenti, non risulta legittimato, ad esclusione delle porzioni oggetto di concessione edilizia in sanatoria (Sub. 1 e parte del Su. 505), così come sopra relazionato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Gli impianti tecnologici appaiono relativamente recenti ed in buona efficienza, non è stato possibile tuttavia acquisire le relative dichiarazioni di conformità.

Difformità edilizie e sanatoria

L'immobile, per quanto riguarda le porzioni non oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.136452 e n. 136451 del 09/10/1998, così come confermato nel corso dei colloqui avuti con i tecnici del XV Municipio del Comune di Roma e del Parco di Veio, non è sanabile (Sub. 2 e parte del Sub. 505) nè con accertamento di conformità poichè manca la doppia conformità alle norme urbanistiche attuali e passate, nè in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 perchè l'insorgenza delle ragioni del credito (Atto di mutuo del 28/03/2006) è successiva a tutte e tre le leggi relative ai condoni.

Risulta altresì evidente che le porzioni non sanabili non appaiono demolibili senza pregiudizio alla statica delle porzioni sanate, inoltre il fabbricato è sottoposto a vincolo dal PTPR, Tav. B: Beni singoli identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c - (Beni paesaggistici - parte terza).

Per quanto è stato possibile verificare, **nessuna porzione dell'immobile risulta essere attualmente gravata da Decreto di Demolizione, demolizione che non sarebbe tuttavia attuabile senza pregiudicare l'integrità statica del fabbricato.** Nei casi di impossibilità di demolire un immobile non legittimato senza arrecare pregiudizio strutturale alla restante parte "sanata", il Comune irroga una sanzione determinata sulla base degli art. 33 e 34 del DPR 380/01, pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile (per destinazioni non residenziali), conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio (Fiscalizzazione dell'abuso). E' sempre dovuta inoltre la corresponsione del Costo di Costruzione (Art. 33 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001)

La normativa relativa alla vigilanza sull'attività urbanistico edilizia prevede quanto segue:

- **Art. 34 comma 2, D.p.r 380/01:** *".....Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."*
- **L.R. 15/2008, Art. 26** "Interventi su beni paesaggistici", comma 3, per opere ultimate valgono le disposizioni degli **art. 15 e 16;**

In particolare: **Art. 16, comma 3) L.R. 15/2008:** *"Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione*

*gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche” (Rif. Anche a **Delibera A.C. 44/2011, art. 6, comma b)**)*

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute alla presenza di abusi non sanabili né demolibili ed alla considerazione della possibilità di eventuali sanzioni da parte del Comune di Roma, sanzioni che in ogni caso non risolvono l'illegittimità urbanistica del fabbricato, ma solo l'illecito amministrativo, pertanto non portano all'estinzione del reato edilizio né nel reato penale e non bloccano aspetti sanzionatori previsti da norme di settore (antisismica, paesaggistica, ecc..)

Si precisa infine che il bene, essendo gravato da abuso, non è commerciabile al di fuori di vendita forzata derivata da procedura esecutiva immobiliare (Art. 46 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001; Art. 40, commi 5 e 6 L. 47/85). Il compendio può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'utilizzo delle parti comuni e dei manufatti presenti (pozzo, autoclave, fosse biologiche, gruppo elettrogeno e contatori acqua e energia elettrica) è regolamentato sulla base delle ripartizioni millesimali contenute nel regolamento condominiale. (All. 34_Regolamento condominiale 11-12-2013)

Per eventuali futuri allacciamenti di utenze, installazione di nuovi impianti così come per i transiti sul terreno perimetrale non oggetto di pignoramento e di vendita, sarà necessario acquisire il consenso dei comproprietari dei terreni e delle altre unità.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 3-sub. 505, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terreno, due camere di cui una con soppalco, bagno al piano primo. (All. 05_Pianta rilievo M60-SUB.505_1-100).

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono ((All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si evidenzia quanto segue, ad integrazione della certificazione notarile depositata in atti:

- In data 09/01/2019 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del Sig. ****Omissis**** (deceduto in data *********, denuncia di successione formalità n. 58250 del 20/08/1984) da parte dei coeredi ****Omissis**** e ****Omissis****, Reg. Gen. 2121, Peg. Part. 1359. (All. 35_Trascrizione accettazione tacita eredità 09-01-2019)
- In data 30/06/2023 è stata depositata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. ****Omissis**** da parte dei coeredi ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, Reg. gen. 82186, Reg. part. 60380 (denuncia di successione formalità n. 83160 del 21/11/2012). (All. 37_Trascrizione accettazione tacita eredità 30-06-2023)

TITOLARITÀ

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 3/18)
Codice fiscale: ****OMISSIS****

Nata a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 1/12)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nata a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nata a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****

- **OMISSIS** (Proprietà 5/12)

Codice fiscale: **OMISSIS**

Nato a ***** il *****

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

- **OMISSIS** (Proprietà 3/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/12)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 2/18)
- **OMISSIS** (Proprietà 5/12)

CONFINI

L'unità immobiliare confina sul lato sud con il mapp.60, sub.2, sul lato est con il mapp.60, sub.1, sui lati sud e ovest con il terreno antistante, mapp. 60.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	91,00 mq	1,00	91,00 mq	3,12 m	T
Abitazione	49,50 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	3,00 m	1
Portico	17,50 mq	18,70 mq	0,30	5,58 mq	0,00 m	T
Soppalco non abitabile	8,20 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				169,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,21 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura poichè andrebbe realizzato un frazionamento edile ed impiantistico importante e oneroso. (All. 05_Pianta rilievo M60-SUB.505_1-100; All. 07_Consistenze M60-SUB.505_1-100)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/09/1984 al 19/09/1984	Di **Omissis** proprietà 3/6, **Omissis** proprietà 1/6, **Omissis** proprietà 1/6, **Omissis** proprietà 1/6	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita Lire 3.420 Piano T-1
Dal 15/09/1984 al 03/07/2012	**Omissis** proprietà 1/2, **Omissis** proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita € 1.239,50 Piano T-1
Dal 19/09/1984 al 15/09/1984	Di **Omissis** proprietà 2/4, **Omissis** proprietà 1/4, **Omissis** proprietà 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita Lire 3.420 Piano T-1
Dal 20/12/1990 al 15/09/1984	**Omissis** , **Omissis** , **Omissis** , **Omissis**	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6 vani Rendita Lire 3.420 Piano T-1
Dal 03/07/2012 al 13/12/2011	**Omissis** proprietà 1/2, **Omissis** proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 3, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6 vani

		Rendita € 1.239,50 Piano T-1
Dal 03/12/2011	**Omissis** proprietà 3/18, **Omissis** proprietà 2/18, **Omissis** proprietà 2/18, **Omissis** proprietà 2/18, **Omissis** proprietà 9/18	Catasto Fabbricati Fg. 57, Part. 60, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 1.446,08 Piano T-1

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali: la Sig.ra ****Omissis**** non compare tra gli intestatari catastali ma risulta essere comproprietaria in quanto coniugata dal 1975 con il Sig. ****Omissis**** in regime di comunione dei beni (I Sig.ri ****Omissis**** e la Sig.ra ****Omissis**** acquistano in comunione di beni le quote appartenenti al Sig. ****Omissis**** con atto di compravendita Notaio Ruffolo del 28/07/1982 Rep. 360711 e atto di compravendita Notaio D'Agostino del 15/09/1984 Rep. 20472/3820). Le quote di proprietà indicate nella visura storica catastale non corrispondono alle quote di proprietà effettive (All. 12_Visura storica F57 M60 S3 soppresso; All. 13_Visura storica F57 M60 S505)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	60	505	6	A7	6	7 vani	167 mq	€1.446,08	T-1	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale. (All. 12_Visura storica F57 M60 S3 soppresso; All. 13_Visura storica F57 M60 S505; All. 18_Planimetria F57 M60 S3 soppresso; All. 19_Planimetria F57 M60 S505)

In data 02/02/2018 è stato presentato, unicamente al catasto terreni, un frazionamento della particella 60, con creazione della particella 1436. Gli immobili che attualmente insistono sul mappale 1436, sono ancora riportati al mappale 60 nel Catasto Fabbricati (All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436; All. 14_Visura storica F57 M60; All. 15_Visura storica F57 M1436)

Nella visura storica dei due mappali inoltre, i terreni risultano ancora intestati ai Sig.ri ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, proprietari fino al 1979

Nell'estratto di mappa è rappresentato un unico ingresso al compendio, quello relativo ai civici 151 e 149/A, il secondo ingresso al civico 151/A non è indicato.

STATO CONSERVATIVO

Da una ricognizione visiva effettuata in sede di sopralluogo a marzo 2026, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è parte di un comprensorio recintato costituito da un fabbricato principale diviso in tre unità abitative, oggetto di pignoramento, e da altri fabbricati e manufatti non oggetto di pignoramento e pertanto non compresi nella vendita (All. 01_Planimetria generale; All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436).

Le aree scoperte (non oggetto di pignoramento e pertanto non incluse nella vendita) sono adibite ad uso comune per quanto riguarda i passaggi pedonali e carrabili.

L'utilizzo delle parti comuni e dei manufatti presenti (pozzo, autoclave, fosse biologiche, gruppo elettrogeno e contatori acqua e energia elettrica) è regolamentato sulla base delle ripartizioni millesimali contenute nel regolamento condominiale. (All. 34_Regolamento condominiale 11-12-2013)

La divisione ereditaria non è mai stata perfezionata, pertanto i suddetti beni risultano ad oggi ancora in comproprietà agli esecutati, ma non oggetto di pignoramento.

In data 02/02/2018 è stato presentato, unicamente al catasto terreni, un frazionamento della particella 60, con creazione della particella 1436. Gli immobili che attualmente insistono sul mappale 1436, sono ancora riportati al mappale 60 nel Catasto Fabbricati (All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436; All. 14_Visura storica F57 M60; All. 15_Visura storica F57 M1436)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di compravendita Rep. n. 26510 del 30/04/1981, con cui i Signori ****Omissis**** e Di ****Omissis**** hanno acquistato il compendio immobiliare dalla Società ****Omissis**** (Alegato 09_Atto di provenienza ultraventennale), sono indicate le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto lungo un lato del terreno
- Sulla destra del Fosso di Monte Olivero (C.T. Mapp. 274-275, Fg. 57) esiste un pozzo trivellato con pompa che adduce acqua potabile al compendio e alle proprietà confinanti. In prossimità di Via di Santa Cornelia (C.T. Mapp. 294, Fg. 57) è presente un pozzo trivellato con pompa che adduce acqua irrigua al compendio ed alle proprietà confinanti. Sono quindi state istituite una servitù di passaggio pedonale per l'uso dei pozzi e una servitù carrabile per la manutenzione dei medesimi, oltre che l'obbligo di contribuzione pro-quota alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti. (All. 08_Atto di provenienza ultraventennale)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare fa parte di un casale la cui costruzione risale presumibilmente alla seconda metà degli anni quaranta, sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

La struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura, i solai sono costituiti da travetti in ferro e voltine in mattoni e le coperture posseggono struttura portante in legno e manto di copertura in tegole. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, alla base è presente una zoccolatura in pietra.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terreno, due camere di cui una con soppalco, bagno al piano primo. (All. 05_Pianta rilievo M60-SUB.505_1-100)

L'unità immobiliare possiede finiture in ottimo stato di conservazione, pavimenti in parquet, cotto e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti in ceramica in bagno, porte interne tamburate in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera e imposte esterne in legno. Gli impianti sono realizzati sottotraccia (elettrico, idrico e termico), il riscaldamento è autonomo con caldaia murale posta all'esterno dell'edificio, e termoconvettori; è presente impianto di condizionamento con split e unità esterne.

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori che vi risiedono, Sig.ra **Omissis**, Sig.ra **Omissis**, Sig. **Omissis**, Sig. **Omissis**

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1981	**Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/2; **Omissis** nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Cucchiari	30/04/1981	26510	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	09/05/1981	26590	
Dal 08/03/1982	**Omissis**, nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/6; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/6, **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/6	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	20/08/1984	58250	
Dal 28/07/1982 al 15/09/1984	**Omissis**, nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/4; **Omissis**, nato a ***** il *****, proprietario per 1/4.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Ruffolo, Roma	28/07/1982	360711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Ufficio del Territorio di Roma	09/08/1982	41846	
Dal 15/09/1984 al 15/09/1984	**Omissis**, nato a ***** il ***** , proprietario per 5/12; **Omissis**, nato a ***** il ***** , proprietario per 5/12; **Omissis**, nato a ***** il ***** , proprietario per 1/6	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio d'Agostino, Roma	15/09/1984	20471/3819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	03/10/1984	61624	
Dal 15/09/1984 al 03/12/2011	**Omissis**, nato a ***** il ***** , proprietario per 1/2; **Omissis**, nato a ***** il ***** , proprietario per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio d'Agostino, Roma	15/09/1984	20472/3820	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	03/10/1984	61625	
Dal 07/11/1995	**Omissis**, nato a ***** il ***** , **Omissis** (coniugata **Omissis** in comunione dei beni) nata a ***** il *****	Costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Fanfani, Roma	07/11/1995	31809/8439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	13/11/1995	40835	
Dal 07/11/1995	**Omissis**, nato a ***** il ***** ; **Omissis**, nata a ***** il ***** (coniugata **Omissis** in separazione dei beni)	Costituzione di fondo patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marina Fanfani, Roma	07/11/1995	31809/8439	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	13/11/1995	40836	

Dal 03/12/2011	**Omissis** , nato a ***** il *****, proprietario per 5/12; **Omissis** (coniugata **Omissis** in comunione dei beni) nata a ***** il *****, proprietaria per 1/12; **Omissis** , nata a ***** il *****, proprietaria per 3/18; **Omissis** nata a ***** il *****, proprietaria per 2/18; **Omissis** , nato a ***** il *****, proprietario per 2/18, **Omissis** , nato a ***** il *****, proprietario per 2/18	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/07/2012	2703	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Roma	21/11/2012	83160	

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.

Le risultanze delle visure catastali e ipotecarie sono presenti nella Certificazione notarile del 12/05/2015, a firma del Notaio Maria Antonietta Cavallo e nella successiva integrazione del 23/12/2016 (Allegato 08_Certificazione notarile e All. 08bis_Integrazione certificazione notarile_23 dicembre 2016)

In merito alla completezza della documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 si evidenzia quanto segue, ad integrazione della certificazione notarile depositata in atti:

- In data 09/01/2019 è stata trascritta l'accettazione dell'eredità del Sig. ****Omissis**** (deceduto in data *****, denuncia di successione formalità n. 58250 del 20/08/1984) da parte dei coeredi ****Omissis**** e ****Omissis****, Reg. Gen. 2121, Peg. Part. 1359. (All. 35_Trascrizione accettazione tacita eredità 09-01-2019)
- In data 30/06/2023 è stata depositata trascrizione dell'accettazione dell'eredità del Sig. ****Omissis**** da parte dei coeredi ****Omissis****, ****Omissis****, ****Omissis****, Reg. gen. 82186, Reg. part. 60380 (denuncia di successione formalità n. 83160 del 21/11/2012). (All. 37_Trascrizione accettazione tacita eredità 30-06-2023)

L'atto di provenienza ultraventennale, compravendita del 30/04/1981 con cui I Sig.ri ****Omissis**** e ****Omissis**** acquistarono dalla Società ****Omissis**** il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze, è stato acquisito e presente all'Allegato 08_Atto di provenienza ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma aggiornate al 22/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/03/2006
Reg. gen. 38539 - Reg. part. 11444
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS**- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Carlo Annibale Gilardoni
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 38607
N° raccolta: 8604
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 19/03/2026
Reg. gen. 35221 - Reg. part. 6843
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS**- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, *****, **OMISSIS**, **OMISSIS**,
OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/02/2015
Reg. gen. 16744 - Reg. part. 12499
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/03/2015
Reg. gen. 23752 - Reg. part. 17795
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/03/2019
Reg. gen. 26969 - Reg. part. 18309
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

(All. 29_Ispezione ipotecaria aggiornata F57 M60 S3 soppresso; All. 29_Ispezione ipotecaria aggiornata F57 M60 S505)

NORMATIVA URBANISTICA

In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:

- Tav. 05 "Sistemi e regole": Sistema ambientale Aree Naturali protette - Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano (NTA Art. 69) >> Parco di Veio – Municipio XV
- "Rete ecologica": Componente primaria A
- Tav. G1.05 "Carta della qualità": Preesistenze archeologiche monumentali - Parchi istituiti

L'area su cui insiste l'immobile non è indicata nel P.A.I. come zona a rischio idrogeologico.

In base al P.T.P.R. (P.T.P. ambito 15/7 Veio Cesano), l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:

- Tav. A: Paesaggio agrario di valore
- Tav. B:
 - Parchi e riserve naturali ex art.134, comma 1 lett. b) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs.42/2004 - f -
 - Beni d'insieme e bellezze panoramiche ex art.134, comma 1 lett. a) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D. Lgs. 42/2004 - c - Vincolo paesistico G.R.L. Lazio 31/01/1989
 - Beni singoli identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs.42/2004 - c -
 - Aree archeologiche: beni lineari (limitatamente alla fascia di rispetto su Via di Santa Cornelia)

L'immobile è segnalato nella Carta storica dell'Agro Romano al Foglio n°9, Casale n°172.

L'immobile è ricompreso nel perimetro del Parco di Veio (L.R. 29 del 06/10/1997).

L'immobile ricade in zona D "Promozione economica e sociale", sottozona D5 "Aree per la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente", rispetto a quanto previsto dal Piano di Assetto del Parco Regionale di Veio, Tav. A.7.3., adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.5 del 13/02/2012.

Destinazione d'uso ai sensi delle NTA, Art.6, comma a): Abitativa (Cu/b) come da concessione edilizia in sanatoria n.136451 del 09/10/1998 per una porzione pari a 60,60 mq; per la porzione di immobile non pggetto di sanatoria invece la destinazione d'uso è ricavata dall'atto di provenienza del 30/04/1981 con cui i Sig.ri ****Omissis****e ****Omissis****acquistarono dalla Società ****Omissis****il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze, pertanto ai sensi delle NTA, Art.6, comma f): Agricola (abitazioni agricole - Cu/b). Il fabbricato è stato accatastato al NCEU in data 22/06/1984 e suddiviso in tre subalterni, 1-2-3, con categoria catastale A/7, Abitazioni in villini.

Dal punto di vista urbanistico tuttavia la destinazione, non essendoci alcun titolo edilizio successivo che ne determini il cambio, rimane quella individuata nell'atto di provenienza, quindi "fabbricato rurale", con destinazione Agricola (abitazioni agricole - Cu/b) ai sensi delle NTA, Art.6, comma f) per la porzione non oggetto di sanatoria e quella Abitativa (Cu/b) come da concessione edilizia in sanatoria n.136451 del 09/10/1998 per una porzione pari a 60,60 mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli paesaggistici. Per l'immobile non è stata rilasciata agibilità.

In data 03/12/1986 è stata presentata dal Sig. ****Omissis**** domanda di condono edilizio Prot. N. 86/0236221 relativamente all'unità immobiliare di cui al Foglio 57, Part. 60, Sub. 3 per un ampliamento di superficie residenziale pari a Mq 60,60 (All. 20_Fascicolo di Condono Sub 505_prot.236221 del 3-12-1986). In data 09/10/1998 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.136451 (All. 21_Conc in sanatoria n.136451 del 02-10-2000_Sub.505). Non è stata rilasciata agibilità. Nelle relazioni contenute nel fascicolo il proprietario dichiara che gli ampliamenti realizzati sono relativi all'appartamento facente parte genericamente di "edificio costruito con regolare licenza ultratrentennale". La distribuzione interna riscontrata in corso di sopralluogo corrisponde a quelle rappresentata nella planimetria catastale allegata alla richiesta di condono, fatta eccezione per un piccolo soppalco non abitabile sopra una delle due camere da letto.

Nelle planimetrie catastali aggiornate, presentate in data 03/07/2012 e relative alla soppressione del Sub.3 con creazione del nuovo Sub.505, compare rappresentato anche un piccolo soppalco di h media 2.05m (h min 1.66m – h max 2.45m) soprastante una delle due camere al piano primo, privo dei requisiti di abitabilità come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma.

Per la restante porzione di fabbricato non oggetto della sanatoria di cui sopra (Mq. 100 circa), si riportano le considerazioni svolte per il Sub. 2 come di seguito riportato.

Per quanto riguarda la **legittimità edilizia** del fabbricato, le ricerche condotte hanno consentito di reperire i titoli relativi a due dei tre subalterni pignorati oggetto di richiesta di Condono nel 1986, mentre per il nucleo centrale dell'edificio che in origine costituiva la porzione residenziale del fabbricato (Sub. 2 e parte del Sub. 505) a servizio del fondo agricolo non è stato reperito alcun titolo abilitativo. È opportuno tuttavia svolgere una serie di considerazione sui documenti cartografici reperiti ed un inquadramento storico critico a supporto della relazione peritale.

- Presso l'**Archivio Progetti** e l'**Archivio Licenze Agibilità del Comune di Roma** non sono stati reperiti progetti di costruzione, nè licenze edilizie, nè licenze di agibilità;
- In data 01/04/2026 è stata effettuata anche una ulteriore ricerca tramite nominativo degli originari proprietari dei terreni, con richiesta di visura di due licenze edilizie intestate al Sig. ****Omissis**** (Licenza n. 4117/1936 e Licenza n. 8879/1939) ma dall'esame dei fascicoli progettuali è risultato che fossero riferiti ad altri immobili ad uso agricolo siti nelle vicinanze.
- La ricerca condotta presso l'**Archivio Capitolino** per individuare eventuali progetti o licenze non ha prodotto risultati;
- Nell'**atto notarile di compravendita** del 30/04/1981 con cui i Sig.ri ****Omissis**** e Di ****Omissis**** acquistarono dalla Società ****Omissis**** il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze, non si fa menzione al titolo abilitativo con cui è stato costruito l'immobile;
- In data 03/12/1986 è stata presentata dalla Sig. ****Omissis**** domanda di **condono edilizio** Prot. N. 86/0237961 relativamente all'unità immobiliare di cui al Foglio 57, Part. 60, **Sub. 1** per un ampliamento di superficie residenziale pari a Mq 96.35 conseguente alla trasformazione di stalle in residenza. In data 09/10/1998 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.136452 (All. 23_Concessione in sanatoria n.136452 del 09-10-1998_Sub.1). Non è stata rilasciata agibilità. Nelle relazioni contenute nel fascicolo la proprietaria dichiara che gli ampliamenti realizzati sono relativi all'appartamento facente parte genericamente di "casa colonica costruita con regolare licenza ultratrentennale". La distribuzione interna riscontrata in corso di sopralluogo corrisponde a quelle rappresentata nella planimetria catastale allegata alla richiesta di condono (All. 16_Planimetria F57 M60 S1);
- In data 03/12/1986 è stata presentata dal Sig. ****Omissis**** domanda di **condono edilizio** Prot. N. 86/0236221 relativamente all'unità immobiliare di cui al Foglio 57, Part. 60, **Sub. 3 (oggi 505)** per un ampliamento di superficie residenziale pari a Mq 60.60, quindi circa la metà della superficie attuale del subalterno. In data 09/10/1998 è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.136451 (All. 21_Conc in sanatoria n.136451 del 02-10-2000_Sub.505). Non è stata rilasciata agibilità. Nelle relazioni contenute nel fascicolo il proprietario dichiara che gli

ampliamenti realizzati sono relativi all'appartamento facente parte genericamente di "edificio costruito con regolare licenza ultratrentennale". La distribuzione interna riscontrata in corso di sopralluogo corrisponde a quelle rappresentata nella planimetria catastale allegata alla richiesta di condono. Nelle planimetrie catastali aggiornate, presentate in data 03/07/2012 e relative alla soppressione del Sub.3 con creazione del nuovo Sub.505, compare rappresentato anche un piccolo soppalco di h media 2.05m (h min 1.66m – h max 2.45m) soprastante una delle due camere al piano primo, privo dei requisiti di abitabilità come da Regolamento Edilizio del Comune di Roma (All. 18_Planimetria F57 M60 S3_soppresso e All. 19_Planimetria F57 M60 S505);

- **Non risultano pratiche di condono** presentate per l'unità immobiliare di cui al Foglio 57, Part. 60, **Sub. 2** nè per la restante parte del **Sub. 505**
- **Il Sub. 505** è stato oggetto di modifiche interne di modesta esntità consistenti nella **trasformazione della scala interna e nella realizzazione di un piccolo soppalco non abitabile**, non è stata reperita la pratica relativa poichè in assenza degli estremi, la ricercar presso l'archivio municipale ha dato esito negativo.
- L'immobile non risulta segnalato nella **Tavoletta** IGM n°144 1:25.000, III SO, "Marcigliana" compilata nel **1936** e riferibile ai rilievi compiuti negli anni **1925-1936**



L'immobile risulta indicato nella successiva **Tavoletta** IGM n°144 1:100.000, "Palombara Sabina" compilata nel **1948** sulla base dei rilievi del 1878 aggiornati nel **1936 e 1940**.



Dal confronto della cartografia dunque si può supporre che il fabbricato compaia tra il 1936 ed il 1948, nel periodo delle bonifiche dell'Agro Romano, datazione confermata anche dalla tipologia della struttura e dai materiali e tecniche costruttive impiegate;

- E' stata reperita presso la **Sovrintendenza Capitolina** una foto storica datata 1978 in cui viene rappresentato l'edificio inserito in un contesto agricolo e da cui si evince la caratteristica architettonica di casale tipico della campagna romana in età moderna;

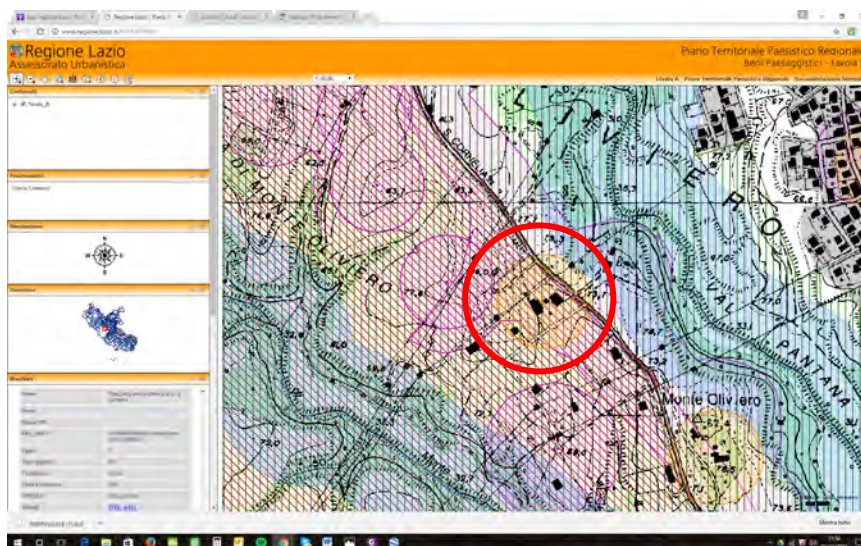


- L'immobile è censito nella **Carta storica dell'Agro Romano** (D.C.C. 18/03/1980) al Foglio n°9, Casale n°172, come bene di particolare valenza paesaggistica nel contesto agricolo in cui è inserito;

- Presso l'archivio dell'**Aerofototeca Nazionale, Fondo Royal Air Force**, è stato reperito un fotogramma relativo al volo effettuato in data **25/04/1944** sulla zona su cui sorge l'immobile (Foglio 144, Strisciata 58, Fotogramma 3012) da cui emerge che il fabbricato a quella data non era ancora stato edificato (All. 24_Aerofoto RAF 1944)



- L'edificio è situato al di fuori della perimetrazione del **PRG del 1931**, quindi si colloca fuori dal centro abitato, anche se in territorio comunale; nel successivo **PRG del 1962-65** il perimetro del territorio oggetto di pianificazione mediante lo strumento comunale si estende anche all'area sub urbana in cui è situato il fabbricato;
- L'edificio è vincolato dal **P.T.P.R. (P.T.P. ambito 15/7 Veio Cesano)** adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, nella categoria "Beni singoli identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto" ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c -



- Le prime **planimetrie catastali** dell'edificio risalgono al **1984**, anno in cui l'immobile viene frazionato in tre subalterni ed accatastato al NCEU, Sezione Fabbricati; non è peresente alcuna planimetria di epoca precedente che possa attestare la consistenza e le caratteristiche delle

unità immobiliari in origine. L'immobile era censito al Catasto terreni come fabbricato agricolo a servizio del fondo;

- L'edificio compare nella **mappa catastale d'impianto** (pubblicazione **1952**), al Fg. 57 Mapp. 60 (All. 25_Estratto storico grafico catasto terreni e All. 26_Estratto registro partite catastali); dall'estratto dei Registri delle partite catastali, la particella 60, indicata come Fabbricato rurale, risulta intestata a ****Omissis**** e risulta avere una consistenza pari a 48.10 are. La mappa è frutto di rilievi topografici eseguiti già a partire dagli anni '20 e progressivamente aggiornati ma la data certificata dal catasto è solo quella del 1952, pertanto anche se il fabbricato è verosimilmente esistente già in precedenza ed è possibile datarlo intorno agli anni '30 in riferimento alle sue caratteristiche tipologiche e costruttive, la data ufficiale certificata per la presistenza è il 1952.
- Dalle ricerche condotte presso l'**Archivio di Stato** infine, è emerso quanto segue:
 - o Nella mappa catastale del **1870** il fabbricato non appare rappresentato
 - o Nell'Atto di Divisione Ereditaria a firma Notaio Balsi, del 11/07/**1931**, registrato a Roma il 30/07/1931 al n.1644, con cui i beni pervengono all'intestatario ****Omissis**** (Rif. Mappa n.139, particella 108) non viene fatta menzione al fabbricato, nè il medesimo è rappresentato nella mappa allegata all'atto poichè la medesima fa riferimento alla mappa catastale del 1870.
- Anche la richiesta di eventuali progetti conservati presso l'archivio storico ARSIAL (Agenzia regionale sviluppo e innovazione Lazio) non ha prodotto risultati poichè i documenti più antichi risalgono all'istituzione dell'Ente per lo Sviluppo e la Colonizzazione della Maremma e del Fucino, avvenuta all'indomani della cosiddetta Legge Stralcio che regolamentava la Riforma Fondiaria, ottobre 1950.

Conclusioni

Le indagini effettuate consentono di datare la costruzione dell'immobile ad una data compresa tra il 1944 ed il 1948, sia sulla base del materiale documentario e cartografico reperito, sia sulla base delle sue caratteristiche tipologiche e costruttive. Nessuno dei documenti visionati consente quindi di far risalire la costruzione a prima del **1934**, entrata in vigore del **Regolamento Edilizio del Comune di Roma** che stabiliva l'obbligo di ottenere licenza edilizia per gli interventi realizzati all'interno del territorio comunale, seppur fuori dal centro abitato: il fabbricato pertanto, alla luce delle norme vigenti, non risulta legittimato, ad esclusione delle porzioni oggetto di concessione edilizia in sanatoria (Sub. 1 e parte del Su. 505), così come sopra relazionato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Gli impianti tecnologici appaiono relativamente recenti ed in buona efficienza, non è stato possibile tuttavia acquisire le relative dichiarazioni di conformità.

Difficoltà edilizie e sanatoria

L'immobile, per quanto riguarda le porzioni non oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.136452 e n. 136451 del 09/10/1998, così come confermato nel corso dei colloqui avuti con i tecnici del XV Municipio del Comune di Roma e del Parco di Veio, non è sanabile (Sub. 2 e parte del Sub. 505) nè con accertamento di conformità poichè manca la doppia conformità alle norme urbanistiche attuali e passate, nè in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 perchè l'insorgenza delle ragioni del credito (Atto di mutuo del 28/03/2006) è successiva a tutte e tre le leggi relative ai condoni.

Risulta altresì evidente che le porzioni non sanabili non appaiono demolibili senza pregiudizio alla statica delle porzioni sanate, inoltre il fabbricato è sottoposto a vincolo dal PTPR, Tav. B: Beni singoli

identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c - (Beni paesaggistici - parte terza).

Per quanto è stato possibile verificare, **nessuna porzione dell'immobile risulta essere attualmente gravata da Decreto di Demolizione, demolizione che non sarebbe tuttavia attuabile senza pregiudicare l'integrità statica del fabbricato**. Nei casi di impossibilità di demolire un immobile non legittimato senza arrecare pregiudizio strutturale alla restante parte "sanata", il Comune irroga una sanzione determinata sulla base degli art. 33 e 34 del DPR 380/01, pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile (per destinazioni non residenziali), conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'Agenzia del Territorio (Fiscalizzazione dell'abuso). E' sempre dovuta inoltre la corresponsione del Costo di Costruzione (Art. 33 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001)

La normativa relativa alla vigilanza sull'attività urbanistico edilizia prevede quanto segue:

- **Art. 34 comma 2, D.p.r 380/01:** *".....Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale."*
- **L.R. 15/2008, Art. 26** "Interventi su beni paesaggistici", comma 3, per opere ultimate valgono le disposizioni degli **art. 15 e 16**;

In particolare: **Art. 16, comma 3) L.R. 15/2008:** *"Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche"* (Rif. Anche a **Delibera A.C. 44/2011, art. 6, comma b)**)

Lo stato dei luoghi riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato a settembre 2016 e a marzo 2026 è corrispondente ai disegni allegati alla pratica di condono edilizio Prot. N. 86/0236221 fatta eccezione per la presenza del soppalco.

La determinazione del valore del compendio pignorato terrà conto delle decurtazioni dovute alla presenza di abusi non sanabili né demolibili ed alla considerazione della possibilità di eventuali sanzioni da parte del Comune di Roma, sanzioni che in ogni caso non risolvono l'illegittimità urbanistica del fabbricato, ma solo l'illecito amministrativo, pertanto non portano all'estinzione del reato edilizio né nel reato penale e non bloccano aspetti sanzionatori previsti da norme di settore (antisismica, paesaggistica, ecc..)

Si precisa infine che il bene, essendo gravato da abuso, non è commerciabile al di fuori di vendita forzata derivata da procedura esecutiva immobiliare (Art. 46 del d.P.R n. 380 del 06 giugno 2001; Art. 40, commi 5 e 6 L. 47/85). Il compendio può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'utilizzo delle parti comuni e dei manufatti presenti (pozzo, autoclave, fosse biologiche, gruppo elettrogeno e contatori acqua e energia elettrica) è regolamentato sulla base delle ripartizioni millesimali contenute nel regolamento condominiale. (All. 34_Regolamento condominiale 11-12-2013)

Per eventuali futuri allacciamenti di utenze, installazione di nuovi impianti così come per i transiti sul terreno perimetrale non oggetto di pignoramento e di vendita, sarà necessario acquisire il consenso dei comproprietari dei terreni e delle altre unità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono tre distinte unità immobiliari ad uso residenziale poste all'interno di un fabbricato di civile abitazione.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, caratteristiche tipologiche, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici e situazione del mercato immobiliare.

Tutti questi elementi, insieme all'esame della documentazione storica, urbanistica e catastale esperita 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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 1, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento è posto al piano terreno ed è costituito da: soggiorno, cucina, due camere e bagno, e possiede un ingresso da atrio comune al subalterno n.2. (All. 03_Pianta rilievo e consistenze M60-SUB.1_1-100)

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 239.673,00**, da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti per rimessa in pristino e sanzioni amministrative.

Per l'individuazione del valore dell'immobile descritto, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2025
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025;

- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il **procedimento di stima** adottato è quindi quello **sintetico-comparativo** in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona Z58 – Prima porta, un'intervallo di quotazione compreso tra €/Mq 1.500,00 *min* (abitazioni di 1° fascia) e €/Mq 1.900,00 *max* (abitazioni di 2° fascia).
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Ville e Villini":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana Santa Cornelia (Via del Fosso di Monte Olivero), FONTE OMI (Rif. 2° sem.2025)			
VILLE E VILLINI (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.600	2.300
	CANONI (€/Mq/Mese)	7,5	11.0

1. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, ed in riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.692,00 ed €/Mq 2.591,00. (Canone di locazione compreso tra 7.81€/Mq e 11.95 €/Mq)

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 2.100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 1, piano T	114,13 mq	2.100,00 €/mq	€ 239.673,00	100,00	€ 239.673,00
Totale lotto:					€ 239.673,00

Valore di stima: € 239.673,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti (8%) - Art. 568 Cpc	8,00	%

Valore finale di stima: € 220.500,00 (arrotondato)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 2, piano T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo, un locale sottotetto adibito a studio e possiede un secondo ingresso da atrio comune al subalterno n.1. (All. 04_Pianta rilievo M60-SUB.2_1-100).

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 393.602,00**, da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti per rimessa in pristino e sanzioni amministrative.

Per l'individuazione del valore dell'immobile descritto, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2025
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il **procedimento di stima** adottato è quindi quello **sintetico-comparativo** in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

1. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona Z58 – Prima porta, un'intervallo di quotazione compreso tra €/Mq 1.500,00 min (abitazioni di 1° fascia) e €/Mq 1.900,00 max (abitazioni di 2° fascia).
2. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Ville e Villini":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana Santa Cornelia (Via del Fosso di Monte Olivero), FONTE OMI (Rif. 2° sem.2025)			
VILLE E VILLINI (destinazione residenziale)		MIN	MAX
PREZZI (€/Mq)		1.600	2.300
CANONI (€/Mq/Mese)		7,5	11.0

2. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, ed in riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.692,00 ed €/Mq 2.591,00. (Canone di locazione compreso tra 7.81€/Mq e 11.95 €/Mq)

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 2.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 2, piano T-1	178,91 mq	2.200,00 €/mq	€ 393.602,00	100,00	€ 393.602,00
Valore di stima:					€ 393.602,00

Sanatoria difformità edilizie

L'immobile, per quanto riguarda le porzioni non oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.136452 e n. 136451 del 09/10/1998, non è sanabile per le considerazioni esposte al capitolo "Regolarità edilizia"
In particolare: **Art. 16, comma 3) L.R. 15/2008:** "Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il

contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche" (Rif. Anche a **Delibera A.C. 44/2011, art. 6, comma b)**)

Si precisa che la sanzione erogata dal Comune è determinata a cura dell'Agenzia del Territorio. Di fatto sarebbe astrattamente possibile l'applicazione da parte del Comune di Roma di una sanzione il cui valore supera il valore stesso dell'immobile.

Calcolo valore d'uso del bene

Si evidenzia che, pur essendo gravati da abusi edilizi, parziali o totali, gli immobili possiedono un apprezzabile "Valore d'uso" intrinseco che deriva dal fatto che il rischio di demolizione e nella pratica molto remoto o comunque molto differito nel tempo: considerando infatti i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione (non ancora emesso in questo caso a quanto risulta dalle indagini effettuate), da parte del Comune di Roma ed il conseguente avvio delle procedure per la fiscalizzazione degli abusi non demolibili, la sottoscritta ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile oggetto di pignoramento per il periodo di un trentennio.

Si utilizza dunque la seguente formula per calcolare il **valore d'uso**, ovvero:

$$Af = a * (qn - 1) / r$$

Dove:

Af il valore finale del bene

a il reddito netto annuo

q il montante unitario

n le annualità

r il saggio di capitalizzazione.

$$Af = 19.300,00 * (1,02^{30} - 1) / 0.06 = € 260.550,00$$
 Stima indicativa del valore d'uso dell'immobile

Alla luce di quanto sopra illustrato, si ritiene congrua l'applicazione di una decurtazione forfettaria pari al 30% del valore stimato per via comparativa, di cui alla tabella sopra riportata

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Determinazione forfettaria che tiene conto dell'illegittimità del bene, del rischio di eventuali oneri di fiscalizzazione per gli abusi non sanabili e del rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti - Art. 568 Cpc	30,00	%

Valore finale di stima: € 275.500,00 (arrotondato)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 3-sub. 505, piano T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terreno, due camere di cui una con soppalco, bagno al piano primo. (All. 05_Pianta rilievo M60-SUB.505_1-100).

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono ((All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: **€ 372.262,00**, da cui vanno decurtati gli importi indicati nella tabella finale relativa ai deprezzamenti per rimessa in pristino e sanzioni amministrative.

Per l'individuazione del valore dell'immobile descritto, è stato applicato il metodo comparativo basato sul criterio del valore commerciale, inteso come il più probabile prezzo di mercato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta dalla parte venditrice alla parte acquirente, in situazione di equilibrio tra domanda e offerta.

Tale criterio si fonda sul reperimento di dati elementari relativi a prezzi di mercato di beni simili che presentano affinità costruttive, commerciali ed ubicative rispetto a quello in oggetto, e sull'individuazione di un parametro unitario che in questo caso è rappresentato dal prezzo in €/mq di superficie commerciale.

Si ritiene opportuno quindi precisare quali siano state le fonti dalle quali sono state desunte le quotazioni di mercato riscontrabili nella zona al fine di determinare il più probabile valore di mercato:

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma - Camera di Commercio, 2° semestre 2025
- OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2025;
- Indagine di mercato condotta sulla base dell'analisi di annunci e proposte di vendita di società di intermediazione immobiliare riguardanti la zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima;
- Banche dati Borsinoimmobiliare.it.

Il **procedimento di stima** adottato è quindi quello **sintetico-comparativo** in riferimento alle quotazioni immobiliari derivate dalle fonti di cui sopra, opportunamente calibrate a seguito dell'applicazione di coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile e delle relative pertinenze, e alle sue potenzialità di mercato considerando le caratteristiche della zona in cui lo stesso è inserito.

3. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Roma definisce per la zona Z58 – Prima porta, un'intervallo di quotazione compreso tra €/Mq 1.500,00 min (abitazioni di 1° fascia) e €/Mq 1.900,00 max (abitazioni di 2° fascia).
4. Per quanto riguarda la banca dati OMI, viene fissato per la zona il seguente intervallo di quotazione immobiliare riferito alla tipologia residenziale di "Ville e Villini":

COMUNE: ROMA – Zona Suburbana Santa Cornelia (Via del Fosso di Monte Olivero), FONTE OMI (Rif. 2° sem.2025)			
VILLE E VILLINI (destinazione residenziale)		MIN	MAX
	PREZZI (€/Mq)	1.600	2.300
	CANONI (€/Mq/Mese)	7,5	11.0

3. In riferimento all'indagine di mercato condotta sulle recenti transazioni relative ad immobili con caratteristiche analoghe nella zona, e in riferimento alle banche dati di Borsinoimmobiliare.it, si è evidenziato un intervallo di valori di mercato compreso tra €/Mq 1.692,00 ed €/Mq 2.591,00. (Canone di locazione compreso tra 7.81€/Mq e 11.95 €/Mq)

Sulla base dei dati sopra riportati ed in considerazione della natura del bene e del suo stato manutentivo, si sceglie di considerare come parametro unitario per la determinazione del valore di mercato un importo pari ad €/Mq 2.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 3-sub. 505, piano T-1	169,21 mq	2.200,00 €/mq	€ 372.262,00	100,00	€ 372.262,00
Valore di stima:					€ 372.262,00

Sanatoria difformità edilizie

L'immobile, per quanto riguarda le porzioni non oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.136452 e n. 136451 del 09/10/1998, non è sanabile per le considerazioni esposte al capitolo "Regolarità edilizia"

In particolare: **Art. 16, comma 3) L.R. 15/2008:** "Qualora, sulla base di un motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile della struttura comunale competente applica una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione. In tale caso è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui alla legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche" (Rif. Anche a **Delibera A.C. 44/2011, art. 6, comma b)**)

Si precisa che la sanzione erogata dal Comune è determinata a cura dell'Agenzia del Territorio. Di fatto sarebbe astrattamente possibile l'applicazione da parte del Comune di Roma di una sanzione il cui valore supera il valore stesso dell'immobile.

Calcolo valore d'uso del bene

Si evidenzia che, pur essendo gravati da abusi edilizi, parziali o totali, gli immobili possiedono un apprezzabile "Valore d'uso" intrinseco che deriva dal fatto che il rischio di demolizione e nella pratica molto remoto o comunque molto differito nel tempo: considerando infatti i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione (non ancora emesso in questo caso a quanto risulta dalle indagini effettuate), da parte del Comune di Roma ed il conseguente avvio delle procedure per la fiscalizzazione degli abusi non demolibili, la sottoscritta ritiene congruo **stimare il Valore d'Uso dell'immobile** oggetto di pignoramento per il periodo di un trentennio.

Si utilizza dunque la seguente formula per calcolare il **valore d'uso**, ovvero:

$$Af = a * (qn - 1) / r$$

Dove:

Af il valore finale del bene

a il reddito netto annuo

q il montante unitario

n le annualità

r il saggio di capitalizzazione.

$$Af = 18.300,00 * (1,02^{30} - 1) / 0,06 = € 247.050,00 \text{ Stima indicativa del valore d'uso dell'immobile}$$

Alla luce di quanto sopra illustrato, si ritiene congrua l'applicazione di una decurtazione forfettaria pari al 30% del valore stimato per via comparativa, di cui alla tabella sopra riportata

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Determinazione forfettaria che tiene conto dell'illegittimità del bene, del rischio di eventuali oneri di fiscalizzazione per gli abusi non sanabili e del rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti - Art. 568 Cpc	30,00	%

Valore finale di stima: € 260.500,00 (arrotondato)

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 27/06/2026



ARCHITETTO
ROSELLA
FALCONE
N° 19903
SEZ. "A"

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcone Rosella

ELENCO ALLEGATI:

- All. 01_Planimetria generale
- All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026
- All. 03_Pianta rilievo e consistenze M60-SUB.1_1-100
- All. 04_Pianta rilievo M60-SUB.2_1-100
- All. 05_Pianta rilievo M60-SUB.505_1-100
- All. 06_Consistenze M60-SUB.2_1-100
- All. 07_Consistenze M60-SUB.505_1-100
- All. 08_Atto di provenienza ultraventennale
- All. 09_Estratto di mappa F57 M60-M1436
- All. 10_Visura storica F57 M60 S1
- All. 11_Visura storica F57 M60 S2
- All. 12_Visura storica F57 M60 S3 soppresso
- All. 13_Visura storica F57 M60 S505
- All. 14_Visura storica F57 M60
- All. 15_Visura storica F57 M1436
- All. 16_Planimetria F57 M60 S1
- All. 17_Planimetria F57 M60 S2
- All. 18_Planimetria F57 M60 S3_soppresso
- All. 19_Planimetria F57 M60 S505
- All. 20_Fascicolo di Condono Sub 505_prot.236221 del 3-12-1986
- All. 21_Concessione in sanatoria n.136451 del 02-10-2000_Sub.505
- All. 22_Fascicolo di Condono Sub 1_prot.237961 del 3-12-1986
- All. 23_Concessione in sanatoria n.136452 del 02-10-2000_Sub.1
- All. 24_AEROFOTO RAF 1944
- All. 25_Estratto Registro Partite Catastali
- All. 26_Estratto Storico Grafico Catasto Terreni
- All. 27_Ispezione ipotecaria aggiornata F57 M60 S1
- All. 28_Ispezione ipotecaria aggiornata F57 M60 S2
- All. 29_Ispezione ipotecaria aggiornata F57 M60 S3 soppresso

- All. 29bis_Ispezione ipotecaria aggiornata F57 M60 S505
- All. 30_certificazione notarile
- All. 31_integrazione certificazione notarile_23 dicembre 2016
- All. 32_integrazione certificazione notarile_2026
- All. 34_Regolamento condominiale 11-12-2013
- All. 35_Trascrizione accettazione tacita eredità 09-01-2019
- All. 36_Rinnovo ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
- All. 37_Trascrizione accettazione tacita eredità 30-06-2023

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 1, piano T

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive c. (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento è posto al piano terreno ed è costituito da: soggiorno, cucina, due camere e bagno, e possiede un ingresso da atrio comune al subalterno n.2. (All. 03_Pianta rilievo e consistenze M60-SUB.1_1-100)

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:

- Tav. 05 "Sistemi e regole": Sistema ambientale Aree Naturali protette - Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano (NTA Art. 69) >> Parco di Veio – Municipio XV
- "Rete ecologica": Componente primaria A
- Tav. G1.05 "Carta della qualità": Preesistenze archeologiche monumentali - Parchi istituiti

L'area su cui insiste l'immobile non è indicata nel P.A.I. come zona a rischio idrogeologico.

In base al P.T.P.R. (P.T.P. ambito 15/7 Veio Cesano), l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:

- Tav. A: Paesaggio agrario di valore
- Tav. B:
 - Parchi e riserve naturali ex art.134, comma 1 lett. b) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - f -
 - Beni d'insieme e bellezze panoramiche ex art.134, comma 1 lett. a) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c - Vincolo paesistico G.R.L. Lazio 31/01/1989
 - Beni singoli identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c -
 - Aree archeologiche: beni lineari (limitatamente alla fascia di rispetto su Via di Santa Cornelia)

L'immobile è segnalato nella Carta storica dell'Agro Romano al Foglio n°9, Casale n°172.

L'immobile è ricompreso nel perimetro del Parco di Veio (L.R. 29 del 06/10/1997). L'immobile ricade in zona D "Promozione economica e sociale", sottozona D5 "Aree per la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente", rispetto a quanto previsto dal Piano di Assetto del Parco Regionale di Veio, Tav. A.7.3., adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.5 del 13/02/2012.

Destinazione d'uso ai sensi delle NTA, Art.6, comma a): Abitativa (Cu/b) come da concessione edilizia in sanatoria n.136452 del 09/10/1998

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 2, piano T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo, un locale sottotetto adibito a studio e possiede un secondo ingresso da atrio comune al subalterno n.1. (All. 04_Pianta rilievo M60-SUB.2_1-100).

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7.

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

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:

- Tav. 05 "Sistemi e regole": Sistema ambientale Aree Naturali protette - Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano (NTA Art. 69) >> Parco di Veio – Municipio XV
- "Rete ecologica": Componente primaria A
- Tav. G1.05 "Carta della qualità": Preesistenze archeologiche monumentali - Parchi istituiti

L'area su cui insiste l'immobile non è indicata nel P.A.I. come zona a rischio idrogeologico.

In base al P.T.P.R. (P.T.P. ambito 15/7 Veio Cesano), l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:

- Tav. A: Paesaggio agrario di valore
- Tav. B:
 - Parchi e riserve naturali ex art.134, comma 1 lett. b) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - f -
 - Beni d'insieme e bellezze panoramiche ex art.134, comma 1 lett. a) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c - Vincolo paesistico G.R.L. Lazio 31/01/1989
 - Beni singoli identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c -
 - Aree archeologiche: beni lineari (limitatamente alla fascia di rispetto su Via di Santa Cornelia)

L'immobile è segnalato nella Carta storica dell'Agro Romano al Foglio n°9, Casale n°172.

L'immobile è ricompreso nel perimetro del Parco di Veio (L.R. 29 del 06/10/1997). L'immobile ricade in zona D "Promozione economica e sociale", sottozona D5 "Aree per la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente", rispetto a quanto previsto dal Piano di Assetto del Parco Regionale di Veio, Tav. A.7.3., adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.5 del 13/02/2012.

Destinazione d'uso ai sensi delle NTA, Art.6, comma f): Agricola (abitazioni agricole – Cu/b). La destinazione d'uso è ricavata dall'atto di provenienza del 30/04/1981 con cui I Sig.ri **Omissis**e **Omissis**acquistarono dalla Società **Omissis**il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze.

Il fabbricato è stato accatastato al NCEU in data 22/06/1984 e suddiviso in tre subalterni, 1-2-3, con categoria catastale A/7, Abitazioni in villini.

Dal punto di vista urbanistico tuttavia la destinazione, non essendoci alcun titolo edilizio successivo che ne determini il cambio, rimane quella individuata nell'atto di provenienza, quindi "fabbricato rurale", con destinazione Agricola (abitazioni agricole – Cu/b) ai sensi delle NTA, Art.6, comma f)

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 3-sub. 505, piano T-1

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale)

L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terreno, due camere di cui una con soppalco, bagno al piano primo. (All. 05_Pianta rilievo M60-SUB.505_1-100).

Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono ((All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica:

In base al P.R.G. vigente del Comune di Roma, l'immobile ricade in:

- Tav. 05 "Sistemi e regole": Sistema ambientale Aree Naturali protette - Parchi Istituiti e tenuta di Castel Porziano (NTA Art. 69) >> Parco di Veio – Municipio XV
- "Rete ecologica": Componente primaria A
- Tav. G1.05 "Carta della qualità": Preesistenze archeologiche monumentali - Parchi istituiti

L'area su cui insiste l'immobile non è indicata nel P.A.I. come zona a rischio idrogeologico.

In base al P.T.P.R. (P.T.P. ambito 15/7 Veio Cesano), l'immobile è ricompreso nei seguenti ambiti:

- Tav. A: Paesaggio agrario di valore
- Tav. B:
 - Parchi e riserve naturali ex art.134, comma 1 lett. b) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - f –
 - Beni d'insieme e bellezze panoramiche ex art.134, comma 1 lett. a) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c - Vincolo paesistico G.R.L. Lazio 31/01/1989
 - Beni singoli identitari dell'architettura rurale (Casale) e relativa fascia di rispetto ex art.134, comma 1 lett. c) del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, D.Lgs. 42/2004 - c –
 - Aree archeologiche: beni lineari (limitatamente alla fascia di rispetto su Via di Santa Cornelia)

L'immobile è segnalato nella Carta storica dell'Agro Romano al Foglio n°9, Casale n°172.

L'immobile è ricompreso nel perimetro del Parco di Veio (L.R. 29 del 06/10/1997). L'immobile ricade in zona D "Promozione economica e sociale", sottozona D5 "Aree per la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente", rispetto a quanto previsto dal Piano di Assetto del Parco

Regionale di Veio, Tav. A.7.3., adottato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.5 del 13/02/2012.

Destinazione d'uso ai sensi delle NTA, Art.6, comma a): Abitativa (Cu/b) come da concessione edilizia in sanatoria n.136451 del 09/10/1998 per una porzione pari a 60,60 mq; per la porzione di immobile non pggetto di sanatoria invece la destinazione d'uso è ricavata dall'atto di provenienza del 30/04/1981 con cui I Sig.ri ****Omissis****e Di ****Omissis****acquistarono dalla Società ****Omissis****il fabbricato rurale con relativo terreno e pertinenze, pertanto ai sensi delle NTA, Art.6, comma f): Agricola (abitazioni agricole – Cu/b). Il fabbricato è stato accatastato al NCEU in data 22/06/1984 e suddiviso in tre subalterni, 1-2-3, con categoria catastale A/7, Abitazioni in villini.

Dal punto di vista urbanistico tuttavia la destinazione, non essendoci alcun titolo edilizio successivo che ne determini il cambio, rimane quella individuata nell'atto di provenienza, quindi "fabbricato rurale", con destinazione Agricola (abitazioni agricole – Cu/b) ai sensi delle NTA, Art.6, comma f) per la porzione non oggetto di sanatoria e quella Abitativa (Cu/b) come da concessione edilizia in sanatoria n.136451 del 09/10/1998 per una porzione pari a 60,60 mq.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 282/2015 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 220.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	114,13 mq
Stato conservativo:	Da una ricognizione visiva effettuata in sede di sopralluogo a marzo 2026, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale) L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico. L'appartamento è posto al piano terreno ed è costituito da: soggiorno, cucina, due camere e bagno, e possiede un ingresso da atrio comune al subalterno n.2. (All. 03_Pianta rilievo e consistenze M60-SUB.1_1-100) Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.500,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 2, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	178,91 mq
Stato conservativo:	Da una ricognizione visiva effettuata in sede di sopralluogo a marzo 2026, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale)		

	L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico. L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso, sala da pranzo, soggiorno, cucina e bagno al piano terreno, due camere e bagno al piano primo, un locale sottotetto adibito a studio e possiede un secondo ingresso da atrio comune al subalterno n.1. (All. 04_Pianta rilievo M60-SUB.2_1-100). Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 260.500,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Santa Cornelia 151, interno 3-sub. 505, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 60, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	169,21mq
Stato conservativo:	Da una ricognizione visiva effettuata in sede di sopralluogo a marzo 2026, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono (All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).		
Descrizione:	L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto all'interno di un fabbricato di civile abitazione frutto della ristrutturazione di originaria casa colonica e costituito da tre unità residenziali complessive. (All. 01_Planimetria generale) L'immobile è sito in Via di Santa Cornelia n°151, al confine tra i quartieri Prima Porta, Valle Muricana e la Cassia Bis, all'interno del Parco di Veio, in un contesto di grande valore paesaggistico. L'appartamento si sviluppa su due livelli, ed è costituito da: ingresso/soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno e ripostiglio al piano terreno, due camere di cui una con soppalco, bagno al piano primo. (All. 05_Pianta rilievo M60-SUB.505_1-100). Da una ricognizione visiva, lo stato manutentivo dell'insieme risulta buono ((All. 02_Report fotografico sopralluogo 30-03-2026).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI SANTA CORNELIA 151,
INTERNO 1, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/03/2006
Reg. gen. 38539 - Reg. part. 11444
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS** - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Carlo Annibale Gilardoni
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 38607
N° raccolta: 8604
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 19/03/2026
Reg. gen. 35221 - Reg. part. 6843
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS** - Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, *****, **OMISSIS**, **OMISSIS**,
OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/02/2015
Reg. gen. 16744 - Reg. part. 12499
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/03/2015
Reg. gen. 23752 - Reg. part. 17795
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/03/2019
Reg. gen. 26969 - Reg. part. 18309
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/03/2006
Reg. gen. 38539 - Reg. part. 11444
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS**- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Carlo Annibale Gilardoni
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 38607
N° raccolta: 8604
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 19/03/2026
Reg. gen. 35221 - Reg. part. 6843
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS**- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, *****, **OMISSIS**, **OMISSIS**,
OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/02/2015
Reg. gen. 16744 - Reg. part. 12499
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/03/2015
Reg. gen. 23752 - Reg. part. 17795
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/03/2019
Reg. gen. 26969 - Reg. part. 18309
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 31/03/2006
Reg. gen. 38539 - Reg. part. 11444
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS**- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Carlo Annibale Gilardoni
Data: 28/03/2006
N° repertorio: 38607
N° raccolta: 8604
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 19/03/2026
Reg. gen. 35221 - Reg. part. 6843
Importo: € 800.000,00
A favore di **OMISSIS**- Cassa di Risparmio di Genova e Imperia
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, *****, **OMISSIS**, **OMISSIS**,
OMISSIS
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 24/02/2015
Reg. gen. 16744 - Reg. part. 12499
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Rettifica di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/03/2015
Reg. gen. 23752 - Reg. part. 17795
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 08/03/2019
Reg. gen. 26969 - Reg. part. 18309
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura