TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Integrazione dell'elaborato peritale depositato in data 14/10/2022 dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 936/2017 + 1054/2020 + 202/2025 del R.G.E.

promossa da

*********** - *Codice fiscale: ***********

contro

*********** - *Codice fiscale: ******

IL PRESENTE ELABORATO INTEGRA E SOSTITUISCE L'ELABORATO PERITALE DEPOSITATO IN DATA 27/01/2025 PER:

- ***Trasmissione dichiarazione sostitutiva C.D.U e suoi allegati;***
- ***Migliore esplicitazione dei confini di fatto dei beni 1; 4; 5;7 e 8;***
- ***Piccole correzioni di meri errori materiali effettuati nell'elaborato peritale già in atti.***

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

INCARICO - QUESITO DEL G.E. DEL 21/07/2025

All'udienza del 17/07/2018, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-diblasi@libero.it, PEC fr.diblasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
In data 11/10/2019 il sottoscritto depositava l'elaborato peritale nell'Esecuzione Immobiliare 936/2017 del R.G.E.
In data 17/05/2021 il G.E. disponeva la riunione del procedimento n. 1054/2020 con il procedimento n. 936/2017 e con verbale di udienza del 27/05/2021 il G.E. formulava il seguente quesito:
"Rinvia per consentire all'esperto stimatore di proseguire l'attività e d'integrare la relazione rispetto ai beni della procedura riunita".
In data 14/10/2022 il sottoscritto depositava integrazione all'elaborato peritale nell'Esecuzione Immobiliare 936/2017 + 1054/2020 del R.G.E.
In data 02/02/2024 il G.E. formulava il seguente quesito:
"invita il CTU a integrare la propria relazione, con specifico riguardo tanto alle concessioni in sanatoria di cui all'atto di opposizione quanto alla identificazione catastale dei beni staggiti, autorizzando il CTU ad estrarre copia dei relativi atti preso i competenti uffici pubblici, disponendo che lo stesso provveda alla integrazione entro 60 giorni da oggi, evidenziando se tali concessioni siano idonee ad incidere sulla frazionabilità o meno del bene, sulla sua valutazione, sulla descrizione del compendio oggetto di vendita ed assegnando alle parti termini per note di ulteriori 30 giorni da tale deposito".
In data 05/04/2024 il G.E. concedeva proroga per il deposito integrazione peritale
In relazione alle problematiche scaturite con il deposito dell'integrazione peritale del 03/07/24 circa l'esatta collocazione topografica degli edifici il G.E. in sede di udienza del 25/09/24 autorizza il proseguimento delle operazioni con strumenti topografici disponendo quanto di seguito:
"Dato atto, assegna termine di giorni 90 da oggi al CTU per integrare la propria relazione così come richiesto dal perito, invitando lo stesso a inviare bozza della propria relazione, allo spirare di detto termine, alle parti, invitando le medesime ad inviare allo stesso eventuali osservazioni entro i successivi 15 giorni disponendo che lo stesso depositi relazione integrativa, unitamente alle osservazioni e alla valutazione delle stesse entro 120 giorni da oggi "
In data 27/01/2025 il sottoscritto depositava integrazione all'elaborato peritale nell'Esecuzione Immobiliare 936/2017 + 1054/2020 del R.G.E.
In data 21/07/2025 il G.E. sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 08/07/2025 formula il seguente quesito:
"In vista della vendita del compendio nella sua interezza, appare tuttavia necessario che il CTU provveda ad una integrazione della propria relazione che dia adeguata evidenza a quanto precede (con specifico riguardo alla descrizione del compendio da proporre in vendita), che fornisca, inoltre, una stima del bene che tenga conto delle problematiche evidenziate e che specifichi, in modo particolare, l'incidenza percentuale del valore dei beni esposti al rischio di evizione rispetto al complesso dei beni oggetto di divisione. "

PREMESSE ALLE RISPOSTE DEL QUESITO FORMULATO DAL G.E.

Per un migliore inquadramento delle problematiche, da cui scaturisce l'ultimo quesito formulato dal G.E., si ritiene necessario riassumere quanto già riportato nei precedenti elaborati con le integrazioni scaturite dagli ulteriori accertamenti effettuati sui beni pignorati sino alla data del 09/10/2025.

Si segnala che l'ultimo accesso ai beni preventivato con l'IVG Roma per i giorni 17 e 23 di settembre (accesso necessario per la verifica dello stato dei luoghi) è stato reso possibile dal ******* solo il giorno 9 ottobre c.a.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

SOMMARIO

INCARICO - QUESITO DEL G.E. DEL 21/07/2025 2
PREMESSE ALLE RISPOSTE DEL QUESITO FORMULATO DAL G.E. 2
BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA COSTITUZIONE DEI BENI DESCRITTI NEL PRESENTE ELABORATO PERITALE E LORO CRONISTORIA REALIZZATIVA 4
CRONISTORIA REALIZZATIVA BENI 5
DESCRIZIONE DEI BENI STAGGITI AL MESE DI OTTOBRE 2025 ANCHE IN RELAZIONE ALLE RISULTANZE DELLA VERIFICA TOPOGRAFICA DEL 29/10/2024. 6
CONFINI SINGOLI BENI DA 1 A 8 E CONFINI ENTE URBANO AL FOGLIO 115 PART. 35 E TERRENO AL FOGLIO 118 PART.55 17
PROVENIENZE VENTENNALI 18
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SU BENI 1-2-3-4-5-6-7-8 E PARTICELLA 55 DEL FOGLIO 118 22
CRONISTORIA DATI CATASTALI - corrispondenza schede catastali agli atti e difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi all'epoca del deposito dei relativi docfa anche alla luce del rilievo topografico del 29/10/24 e dell'ultimo sopralluogo del 09/10/2025 23
DATI CATASTALI 28
RIASSUNTO DELLA VERIFICA TOPOGRAFICA EFFETTUATA IN DATA 25/10/2024 CON RILIEVO TRAMITE STRUMENTO GPS LEICA E RELATIVE RISULTANZE 34
CONSISTENZE DEI BENI; 35
STATO CONSERVATIVO 37
NORMATIVA URBANISTICA- EDIFICI ALLE PARTICELLE 990, 991 E 992 39
REGOLARITÀ EDILIZIA 40
DATI REPERITI PER LA COLLOCAZIONE TEMPORALE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - EPOCA DI REALIZZAZIONE EDIFICI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI SULLA 45
PARTICELLA 35 DEL FOGLIO 115 E SULLA PARTICELLA 55 DEL FOGLIO 118. 45
EVENTUALE INCIDENZA SULLA VALUTAZIONE DEI BENI - in relazione dell'attuale situazione urbanistica dopo il rilascio delle quattro concessioni in sanatoria; 46
CRITERIO DI FORMAZIONE LOTTO 46
ANALISI E RISPOSTA AL QUESITO FORMULATO DAL G.E. DEL 21/07/2025 49
PROBLEMATICHE, CRITICITÀ E RISCHIO DI EVIZIONE PER SCONFINAMENTO E PREGIUDIZIEVOLE OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO. 49
BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE 49
METODOLOGIA ESTIMATIVA E STIMA LOTTI BENI N. 1, 2, 3, 4, 5,6,7e 8 50
Valutazione separata dei beni sconfinati su particella 55 del f. 118 – ora oggetto di pignoramento in estensione, calcolo incidenza in percentuale e esplicitazione dei valori di stima. 56
DESCRIZIONE COMPENDIO DA PORRE IN VENDITA - LOTTO UNICO 57

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E RELATIVA COSTITUZIONE DEI BENI DESCRITTI NEL PRESENTE ELABORATO PERITALE E LORO CRONISTORIA REALIZZATIVA

I beni della presente procedura sono così descritti negli atti del pignoramento **2 ottobre 2020** in estensione del precedente datato 24 aprile 2017 al numero di repertorio 22931 della Corte d'Appello di Roma trascritto a Roma 1 il 3 febbraio 2021 al n. 8714 formalità, a favore di ******* e contro ********, sugli immobili già censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 115 con le particelle 35 sub. 1 e 35 sub. 2, nonché sulle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 115 con le particelle 35, 990, 991 e 992, e precisamente: *"compendio immobiliare sito nel Comune di Roma località Tomba di Nerone via Veientana n. 406: Fabbricato ad uso abitativo svolgentesi ai piani interrato, terreno e primo, collegati tra loro a mezzo di scala interna, della consistenza catastale totale di mq 450.*
Locale Garage posto al piano interrato del medesimo fabbricato, della consistenza catastale di mq 71 con terreno di pertinenza della superficie complessiva tra coperto e scoperto di mq 10.200 confinante il tutto nel suo insieme con: Proprietà ɛɛɛɛɛɛ e ɛɛɛɛɛɛɛ, Società ɛɛɛɛɛɛ, Società ɛɛɛɛɛɛ, Proprietà ɛɛɛɛɛ o loro aventi causa, salvi altri e più esatti confini.
Censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 115 con le particelle:
• 35 sub 1 Via Veientana s. c, piano T- SI, Z c. 6, Categ. A/7, Classe 9, Vani 15, Superficie Catastale Tot. le mq 450, Totale escluse aree scoperte: mq 441, R.C. € 4.957:99 (l'appartamento)
• 35 sub 2 via Veientana s. c, piano S 1, Z c. 6, Categ. C/6, Classe 9, Mq 72, Superficie Catastale Toile mq 80, R.C. € 182,21 (il locale garage)
• Edificio di forma irregolare su due piani, terra e sotto tetto, della superficie catastale di mq 145,00, sito nel Comune di Roma in Via Veientana edificato su un'area individuata al catasto terreni al foglio 115, particella 35 con una consistenza catastale di 10.200,00 mq, - confinante con distacco verso Via Veientana, edifici al civico di Via Veientana 386, distacco verso particella 55 al F. 118, distacco verso particella 990;
• Edificio ad uso deposito al piano interrato, di forma irregolare, in corso di completamento, non individuato catastalmente, sito nel Comune di Roma in Via Veientana edificato su un'area individuata al catasto terreni al foglio 115, particella 35 con una consistenza catastale di 10.200,00 mq edificio confinante con distacco verso Via Veientana, edificio particella 991, distacco verso particella 55 al F. 118, edificio particella 990;
• Edificio su un piano, terra, di forma regolare, in corso di completamento, della superficie catastale di mq 92,00, sito nel Comune di Roma in Via Veientana edificato su un'area individuata al catasto terreni al foglio 115, particella 35 con una consistenza catastale di 10.200,00 mq edificio confinante con distacco verso Via Veientana, distacco verso edificio particella 990, distacco verso particella 55 al F. 118, edifici al civico di Via Veientana 418;
Il tutto censito al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 115, particella 35;
Foglio 115, particella 990;
Foglio 115, particella 991;
Foglio 115, particella 992."

Con ulteriore pignoramento in estensione trascritto in data 05/03/2025 al Registro Particolare 18657 Registro Generale 25661 - Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. PRESSO LA CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 2289 del 06/02/2025 è stato sottoposto ad esecuzione forzata anche il diritto vantato (intera proprietà) dal ****** ******, C.F. ********, sul terreno sito nel Comune di Roma, località Tomba di Nerone, via Veientana n. 406, censito al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 118 particella 55. La relativa procedura rubricata al R.G.E. n. 202/25, con provvedimento in data 21 luglio 2025 è stata riunita alla procedura portante R.G.E. n. 936/2017.

Le motivazioni del pignoramento datato 05/03/2025 vengono meglio riassunte nell'integrazione peritale del 27/01/2025.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Dagli accertamenti sugli atti depositati al Catasto è emerso che gli immobili descritti negli atti dei pignoramenti edificati su un'area individuata al catasto terreni al foglio 115, particella 35 e parzialmente su un'area della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024, area attualmente configurabile come ente urbano di fatto e oggetto di pignoramento in estensione, hanno subito una serie di interventi di ampliamento, fusioni e frazionamenti edilizi che ne hanno profondamente modificato lo stato dei luoghi originario assentito urbanisticamente e le descrizioni riportate nei precedenti elaborati sino alla data del 27/01/2025. All'attualità i beni riconducibili a quelli originariamente individuati al catasto fabbricati al F. 115 part. 35 (dal 23/12/2020 part. 990) con le modifiche, ampliamenti e superfetazioni eseguite sull'organismo originariamente individuato con l'originaria particella e riscontrati in sede di sopralluoghi (che hanno accertato anche lo sconfinamento di alcune porzioni di edificio sulla particella individuata al Catasto Terreni al Foglio 118 particella 55, anch'essa oggetto di pignoramento) sono costituiti da alcune porzioni immobiliari in parte in corso di completamento ma facenti parte dell'originario complesso edilizio così come modificato dagli ampliamenti e frazionamenti citati.

A far data dal 23/12/2020 a seguito di nuovo accatastamento (ritenuto parzialmente fittizio) e conseguente soppressione dei precedenti subalterni alla particella 35 e della serie di interventi di ampliamento, fusioni e frazionamenti edilizi, vengono generati sull'originale immobile sei unità immobiliari, alcune delle quali sino alla data del 09/10/2025 non ben identificate al catasto fabbricati.

Nella perizia depositata in data 14/10/2022 le predette sei porzioni immobiliari scaturenti dall'originario complesso edilizio così come modificato dagli ampliamenti e frazionamenti citati, venivano individuate come: BENE 1; BENE 2; BENE 3; BENE 4; BENE 5 e BENE 10.

Oltre ai sei beni sopra citati sulla particella individuata al catasto terreni al foglio 115, particella 35 venivano individuati i seguenti ulteriori beni: bene 6; bene 7; bene 8 e bene 9, individuati alle particelle 991 e 992 ed ai subalterni 501, 502 e 503.
Si segnala che:

1. a seguito di accertamento strumentale (come meglio esplicitato nell'integrazione peritale del 27/01/2025) si è appurato che i subalterni 1, 501, 502 ed edificio alla particella 991risultano in tutto o in parte edificati sulla particella individuata al F. 118 part. 55 (che di fatto assume la qualità di "ente urbano", ma non catastalmente) area oggetto di pignoramento in estensione del 05/03/2025;
2. alla data del 09/10/2025, a seguito di ultimo sopralluogo si è constatato che nell'arco temporale ricompreso tra il 2022 e il 2025 sono stati eseguiti ulteriori interventi ed atti tecnici che hanno modificato l'originario stato dei luoghi (urbanisticamente, catastalmente e diverse nuove distribuzioni degli ambienti ottenute demolendo varie porzioni di immobili) rispetto alle descrizioni e valutazioni riportate negli elaborati depositati in precedenza.

RIASSUMENDO SINO ALLA DATA DEL 14/10/2022 I BENI ERANO COSI' INDIVIDUATI:

- **Bene N° 1** – Porzione di villa ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 406, piano S1-T- 1
- **Bene N° 2** - Porzione di villa ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano T-1
- **Bene N° 3** - appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano S1
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 404, piano S1
- **Bene N° 7** – Abitazione in villetta ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 404, piano T
- **Bene N° 8** – Abitazione in villetta in costruzione ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, p. T
- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 406, piano S1
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano S1

Alla data del 09/10/2025 lo stato dei luoghi è risultato ulteriormente variato. Sui beni in precedenza descritti negli elaborati peritali depositati nell'arco temporale ricompreso tra il 23/12/2020 e il

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

09/10/2025 risultano costituiti con vari interventi tecnici ed edili i beni risultano così modificati rispetta a quanto già riportato negli elaborati peritali depositati sino al 03/07/24 e precisamente:

1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1 - parzialmente ricadente su un'area della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024, area ora oggetto di pignoramento in estensione;
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2 – **costituito dall'accorpamento dei precedenti beni 2 e 3**;
3. - BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3 - **costituito dalla somma dei precedenti beni 4 e 5**;
4. - BENE 4 - subalterno 503 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile, ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024- **in precedenza individuato come bene 6;**
5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991 edificio ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024**;**
6. - BENE 6 - villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal foglio 115 particella 992;
7 - BENE 7 - sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia, bene che per la sua superficie si ritiene autonomamente valutabile, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024;
8. - BENE 8- sub. 502 al F. 115 part. 35 bene comune non censibile (centrale termica).

Nota sconfinamento – i beni 1, 4, 5 e 7 in parte o tutti risultano ricadenti (ma non agli atti del Catasto) sull'area individuata alla particella 55 al foglio 118.

Le modifiche rilevate sono stati realizzate tramite fusioni di alcuni beni precedentemente individuati, tramite demolizioni di tramezzi e tamponature perimetrali. Tali interventi si ritiene siano stati eseguiti per cercare di uniformare lo stato dei luoghi alle planimetrie catastali agli atti, depositate in data 09/12/2020 e all'epoca non conformi allo stato effettivo dei luoghi.

DESCRIZIONE DEI BENI STAGGITI AL MESE DI OTTOBRE 2025 ANCHE IN RELAZIONE ALLE RISULTANZE DELLA VERIFICA TOPOGRAFICA DEL 29/10/2024.

Le procedure di individuazione catastale del 23/12/2020 con soppressione dei precedenti subalterni 1 e 2 al f. 115 part. 35 e creazione dei sub. 1, 2 e 3 alla particella 990 e dei sub. 501, 502 e 503 alla particella 35 - accatastamento del 09/12/2020 in atti dal 10/12/2020 - in cui le particelle al catasto terreni 991 e 992 vengono identificate anche al catasto fabbricati non descrivono compiutamente lo stato dei luoghi, la reale quantificazione e descrizione degli edifici presenti sulla particella individuata al catasto terreni al foglio 115, particella 35 e non rappresentano lo sconfinamento nella particella 55 del foglio 118.
Si precisa che i beni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 nell'arco temporale ricompreso tra il 14/10/2022 e il 09/10/2025 sono stati oggetto di una serie di interventi tecnici ed edili che ne hanno alterato lo stato urbanistico, catastale e dei luoghi rispetto a quanto rilevato ed analizzato negli elaborati peritali depositati sino alla del 03/07/2024.

I beni risultano tutti collocati nel territorio del quindicesimo Municipio del Comune di Roma – situato nel quadrante nord/nord-est di Roma – e precisamente in Via Veientana ai civici 404, 406 e 416. La Via è un'arteria di collegamento tra la Via della Giustiniana e la Via di Grottarossa (si segnala che il tratto delimitato tra il sottopasso del Grande Raccordo Anulare e la Via di Grottarossa non è di agevole percorribilità). Il territorio risulta estremamente eterogeneo dove coesistono zone consolidate, campagna urbanizzata, agro romano, borgate abusive e centri medioevali. L'area ove è situato il bene oggetto di esecuzione è collocata all'interno del Parco Naturale Regionale di Veio e risulta sufficientemente servita da servizi connessi all'urbanizzazione primaria, mentre per le attrezzature, ovvero spazi che prevedono delle attività sociali, contemplati nelle opere legate all'urbanizzazione secondaria, la dotazione risulta scarsa in quanto il sito sconta l'eccessivo isolamento

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

della zona urbanistica rispetto al nucleo della Città consolidata. Tutti gli edifici risultano edificati su un'area individuata al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 115, particella 35 e sulla particella 55 del foglio 118.

Lo stato attuale dei beni alla data dell'ultimo sopralluogo del 09/10/25 può essere descritto come di seguito:

1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1, Zona Censuaria 6, Categoria A7, Classe 9, Consistenza 10 Vani, Sup. Cat. Totale 260 mq, escluse aree scoperte 248 ma, Rendita Euro 3.305,32 – via Veientana n. 406 piano T-S-1.
L'immobile risulta sconfinante per un vertice posto a confine con la particella 19 del foglio 118 anche sulla particella 55 del foglio 118. La villa è parte di una bifamiliare (completata nella quasi totalità negli aspetti edili ed impiantistici) su tre piani composta al piano S1 da locale ad uso taverna con angolo cottura, quattro camere e un bagno e locale caldaia (ora B.C.N.C); al piano terra da ingresso su soggiorno, collegato a due ampie verande perimetralmente senza infissi e tamponature, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio finestrato; piano primo disimpegno, due camere, due bagni e balconcino. Il tutto collegato tramite scala interna, della superficie commerciale di circa mq 438,35 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna comune, nel suo complesso confinante con: distacco verso Via Veientana; subalterno 2 alla particella 990; distacco verso la particella 55 al Foglio 118; distacco verso edificio individuato catastalmente alla particella 991 al f. 115. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; subalterno 2 alla particella 990; per un lato (quello parzialmente sconfinante) con distacco verso la particella 55 al Foglio 118 e confine con la stessa particella; distacco verso edificio individuato catastalmente alla particella 991 al f. 115 e ricadente di fatto nella quasi totalità sulla particella 55 al Foglio 118 salvo altri e più esatti confini
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 9, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. Totale 171 mq, escluse aree scoperte 158 mq, Rendita Euro 2.313,73 – via Veientana n. 416 piano T -1.
Il bene risulta costituito dall'accorpamento beni precedenti 2 e 3 e nell'arco temporale ricompreso tra il 11/10/2019 e il 09/10/2025 è stato oggetto di una serie di interventi tecnici e di interventi edili che hanno alterato l'originario stato urbanistico, catastale e lo stato dei luoghi, rispetto a quanto rilevato ed analizzato nel primo elaborato peritale. Il bene in corso di completamento (parzialmente al rustico) si sviluppa su due piani ed è composta al piano terra da camera di ampie dimensioni con bagno, cucina e disimpegno, ampia tettoia aperta su due lati, tettoia in precedenza utilizzata come camera e trasformata catastalmente in tettoia tramite la rimozione di due finestrature angolari ed al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno e locale ripostiglio sotto tetto. Il tutto collegato esternamente tramite rampa provvisoria in sostituzione alla scala ancora in corso di costruzione e non protetta su un lato dalle intemperie. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 355,99 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna comune. Confinante con distacco su Via Veientana, distacco verso la particella 992, distacco verso la particella 55 al f. 118 e a confine con subalterno 1 alla particella 990 salvo altri e più esatti confini;
3. - BENE 3 – locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 990 sub. 3, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 75 mq, Sup. Cat. Totale 69 mq, Rendita Euro 162,68 – via Veientana n. 416 piano S1. Il locale parzialmente al rustico al piano S1 è composto da due locali di forma regolare serviti da rampa esterna con accesso dalla particella 35 del f. 115 e accesso pedonale dall'area cortilizia individuata con il sub. 501. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 103,39 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna comune. Confinante con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al F. 118 e confine con il sub. 1 alla particella 990, salvo altri e più esatti confini. Il bene nell'arco temporale ricompreso tra il 11/10/2019 e il 09/10/2025 è stato oggetto di una serie di interventi tecnici e di interventi edili che hanno alterato lo stato urbanistico, catastale e lo stato dei luoghi rispetto a quanto rilevato ed analizzato nei precedenti elaborati peritali;
4. - BENE 4 – rampa coperta "attualmente di fatto deposito" risulta individuata con il subalterno 503 al foglio 115 part. 35 con qualità B.C.N.C., ma che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile. Il bene di forma irregolare e ancora in corso di completamento risulta fittiziamente individuato al catasto fabbricati al foglio 115, particella 35 subalterno 503 come bene comune non censibile. Il bene è di fatto (non catastalmente) ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118. Per la collocazione planimetrica del bene, la sua superficie e le caratteristiche dell'involucro architettonico (il bene risulta chiuso su tre lati, quindi non può più svolgere la funzione di rampa) si è ritenuto considerare il bene

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

come entità autonomamente valutabile. Dai sopralluoghi è emerso che il bene originariamente non coperto da solaio e svolgente funzione di rampa di collegamento corte esterna con il piano S1 dell'edificio ora individuato al catasto fabbricati alla particella 990 del f. 115 è stato chiuso in sommità ed al piede della rampa a quota S1, di fatto creando un unico locale di forma oblunga, con accesso a quota 0,00 tramite infisso in ferro e superficie planimetrica sviluppante in pendenza sino alla quota S1 dell'edificio alla particella 990. Dalla data del 09/10/2025 è emerso inoltre che una parte della chiusura di confine con il subalterno 501 (area cortilizia) risultava rimossa, creando di fatto un collegamento diretto tra i due subalterni. L'edificio ha superficie commerciale di circa mq 136,00 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna. Confinante nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 990, confine con sub. 501 alla particella 35 (di fatto per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118), distacco verso particella 19 al F. 118 e particella 991 al f. 115 (di fatto per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118) salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; distacco verso particella 990, confine con subalterno 501 alla particella 35 (per la quasi totalità edificata sulla particella 55 del f. 118); distacco verso particella 19 al F. 118 e particella 991 al f. 115 (per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118) salvo altri e più esatti confini;

5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 98 mq, escluse aree scoperte 98 mq, Rendita Euro 859,90 – via Veientana n. 404 piano T., il bene risulta ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118.

L'edificio di architettura spontanea ha forma planimetrica irregolare e doppia altezza nella parte centrale e risulta composto da due ingressi, soggiorno pranzo, angolo cottura, letto, disimpegni, depositi, bagno e scala interna di collegamento con il locale sotto tetto non agevolmente praticabile e tettoie esterne, della superficie commerciale di circa mq 238,90 comprensiva della percentuale omogeneizzata della corte esterna. L'immobile confina nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 990, distacco verso particella 55 al F. 118 ed edifici al civico di Via Veientana 386 salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto con: distacco verso Via Veientana; distacco verso particella 990; distacco verso particella 19 al F. 118 ed edifici al civico di Via Veientana 386, salvo altri e più esatti confini;

6. - BENE 6 - villetta in corso di costruzione individuata alla particella 992 del Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 992, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. Totale 66 mq, escluse aree scoperte 57 mq, Rendita Euro 561,65 – via Veientana n. 416 piano T. Per la particella 992 (in quanto unità immobiliare in corso di costruzione) la corretta individuazione catastale doveva essere come categorie fittizia F3, unità in corso di costruzione, senza associazione di rendita catastale. L'immobile all'attualità versa in completo stato di abbandono ed è composto da alcuni locali in corso di costruzione collocati sotto una copertura lignea di forma rettangolare regolare, perimetralmente e centralmente sorretta da maschi murari e pilastri in muratura.

Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 107,71 comprensiva della percentuale omogeneizzata della corte esterna. L'immobile confina nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, edifici al civico di Via Veientana 418, distacco verso particella 19 al F. 118, distacco verso edificio particella 990, salvo altri e più esatti confini;

7. - BENE 7 – sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia, bene che per la sua superficie si ritiene autonomamente valutabile, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118. Il bene realizzato a quota S1, risulta servente il piano interrato dell'edificio alla particella 990 ed è completamente pavimentato, l'area contiene nel suo perimetro una scala esterna di collegamento con la corte esterna. Sul il confine non in aderenza con l'edificio alla particella 990 risulta perimetrato da alto muro di contenimento. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 15,75 comprensiva della percentuale omogeneizzata della corte esterna. Il bene catastalmente confina con edificio alla particella 990 al foglio 115, distacco verso edificio alla particella 992 al foglio 115, distacco verso particella 19 al F. 118, e con sub. 503 alla particella 35 (rampa coperta), salvo altri e più esatti confini;

8. - BENE 8 - sub. 502 bene comune non censibile (centrale termica, collocata nel piano S1 dell'edificio alla particella 990) alla particella 35 del F. 115, che per la sua specificità si ritiene non autonomamente valutabile. Il bene è catastalmente confinante con edificio alla particella 990 al f.115 su due lati, subalterno 501 catastalmente individuato alla particella 35 del f. 115 e distacco verso l'edificio alla particella 991 catastalmente individuato al foglio 115 salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto con edificio alla particella 990 al f.115 su due lati, subalterno 501 catastalmente individuato alla particella 35 del f. 115 (ma

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

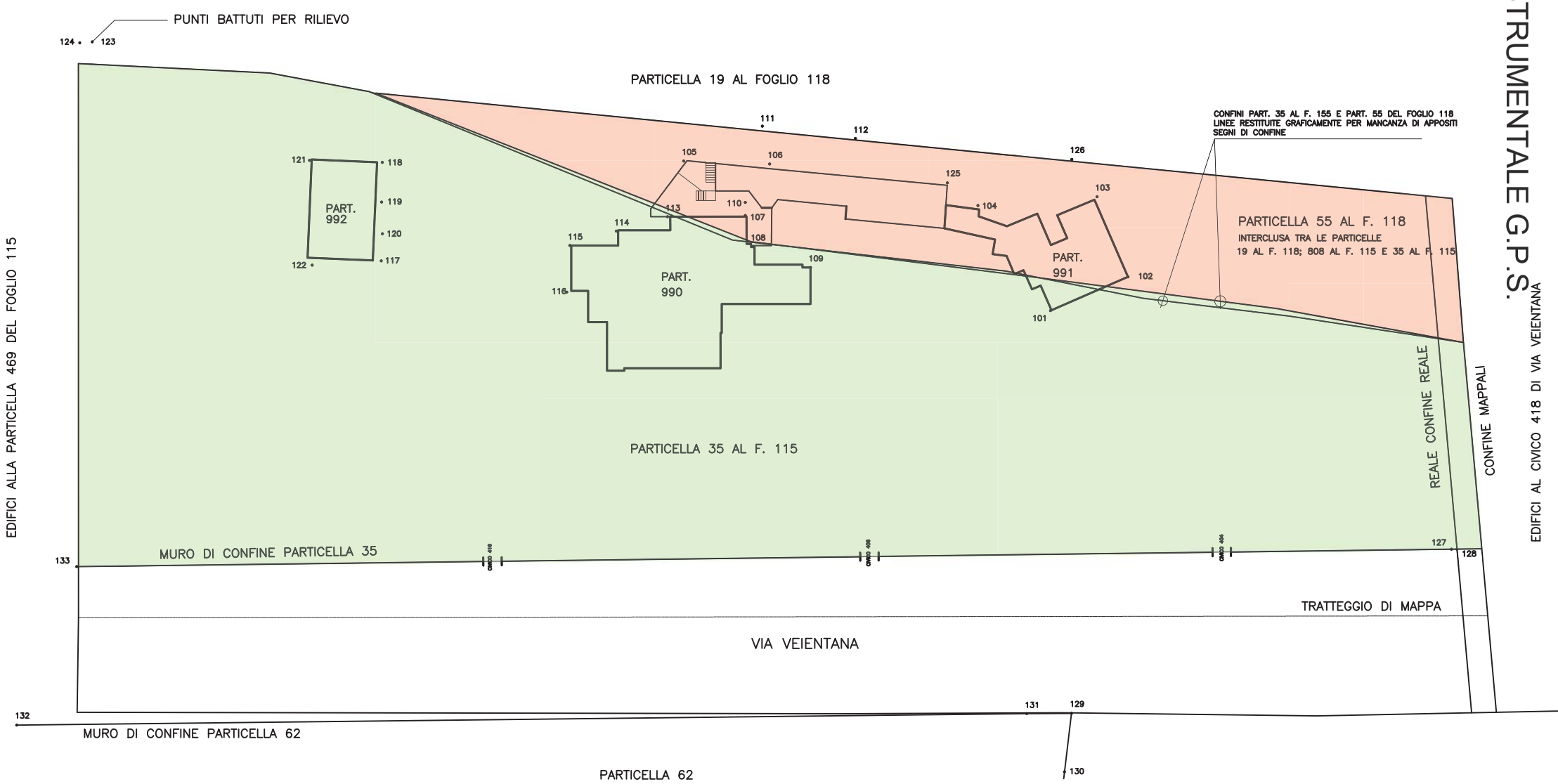
di fatto per la quasi totalità ricadente nella particella 55 del foglio 118) e distacco verso l'edificio alla particella 991 catastalmente individuato al foglio 115 (ma di fatto per la quasi totalità ricadente nella particella 55 del foglio 118), salvo altri e più esatti confini.

Si segnala che gli interventi di demolizione effettuati sino a tutto il mese di ottobre 2025 e gli accatastamenti del 09/12/2020 ora agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio nei fascicoli delle domande di condono definite e da definire, potrebbero comportare criticità sia sotto il profilo urbanistico che catastale.
Aggiornamenti

TUTTO COME MEGLIO EVIDENZIATO NEL RILIEVO IN ALLEGATO

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

RILEVO STRUMENTALE G.P.S.



Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

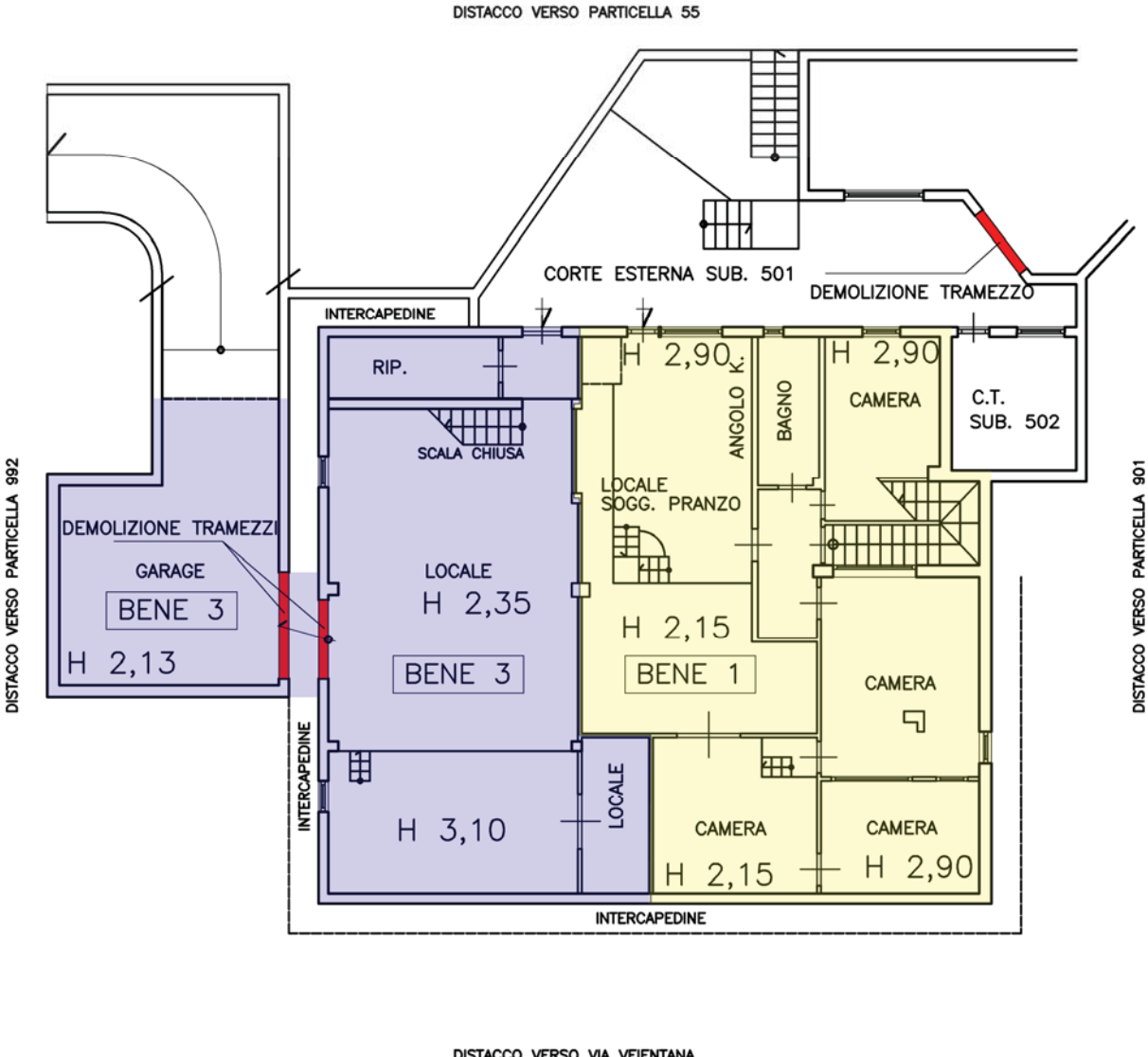
ALLEGATO B

RILIEVO

PIANO S1

EDIFICIO PARTICELLA 990

H= 2,13; 2,35; 2,60; 2,90; 3,10



BENE 1

BENE 2

BENE 3

N

5 m.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

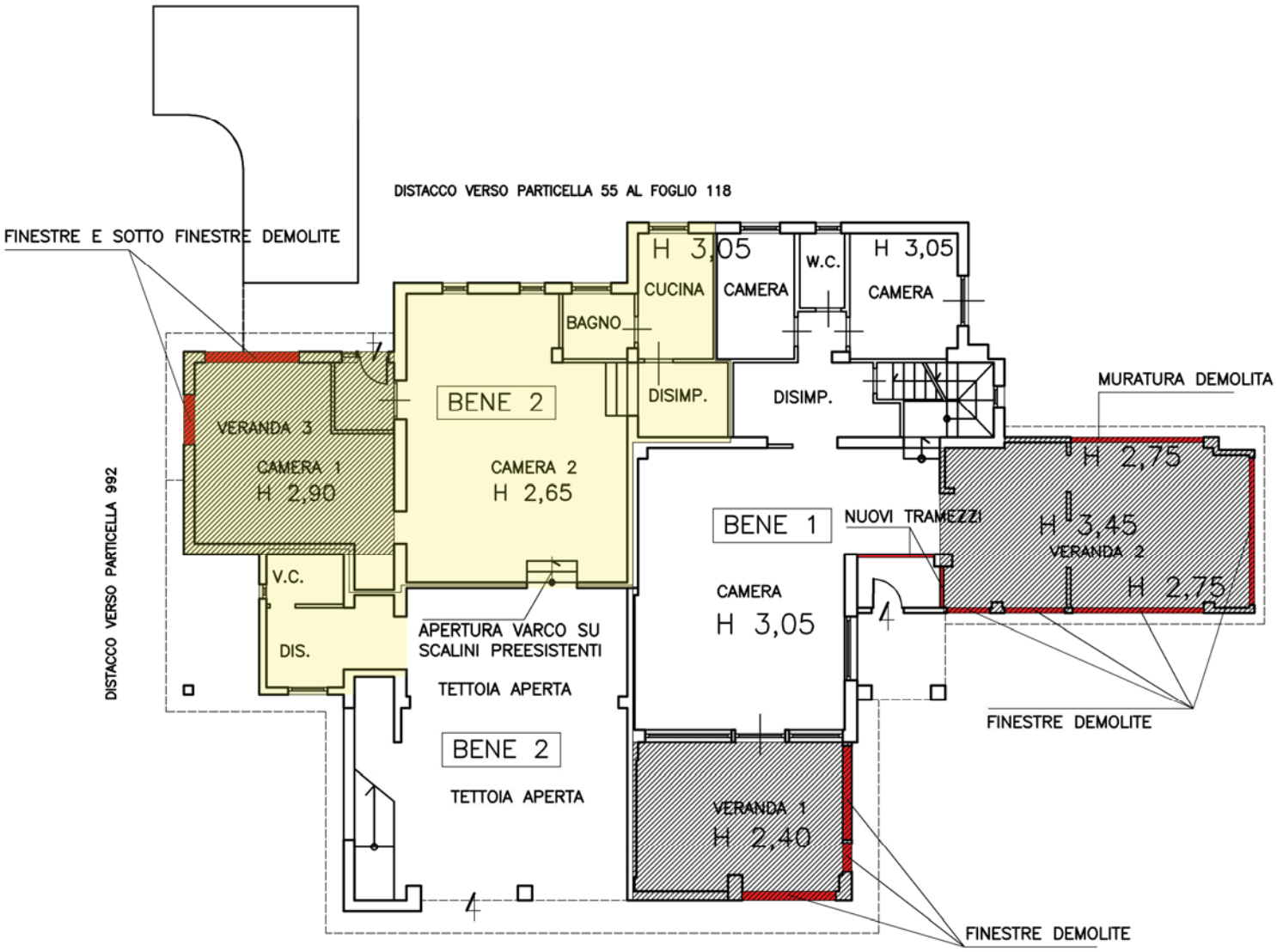
ALLEGATO B

RILIEVO

PIANO TERRA

EDIFICIO PARTICELLA 990

H= 2,40; 2,65; 2,75; 2,90; 3,05; 3,45



BENE 1

BENE 2

BENE 3

N

5 m.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

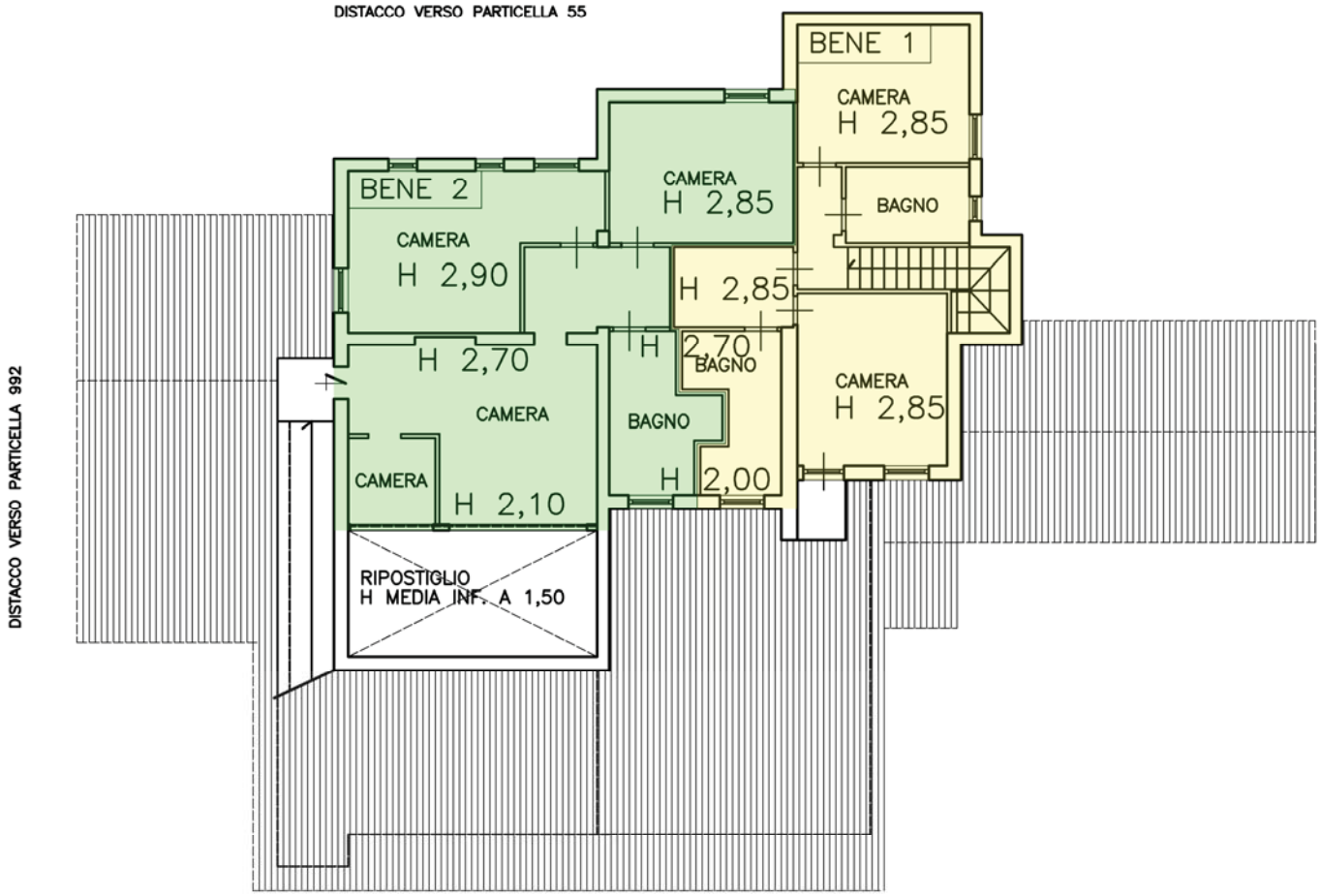
ALLEGATO B

RILIEVO

PIANO PRIMO

EDIFICIO PARTICELLA 990

H= 2,00; 2,10; 2,70; 2,85; 2,90



BENE 1

BENE 2

BENE 3

N

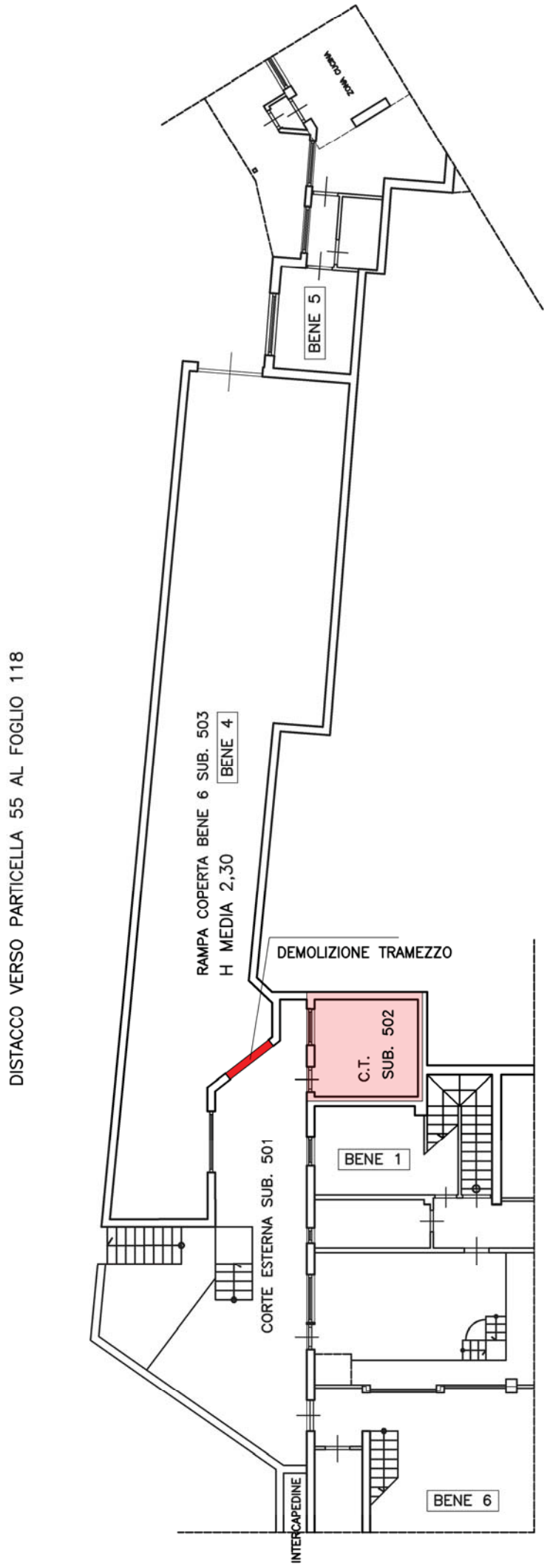
5 m.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

ALLEGATO B

RILIEVO PIANO S1

SUB. 501 area cortilizia
SUB. 502 centrale termica
SUB. 503 rampa coperta



DISTACCO VERSO PARTICELLA 55 AL FOGLIO 118

DISTACCO VERSO VIA VEIENTANA

DISTACCO VERSO EDIFICIO PARTICELLA 992

N

5 m.

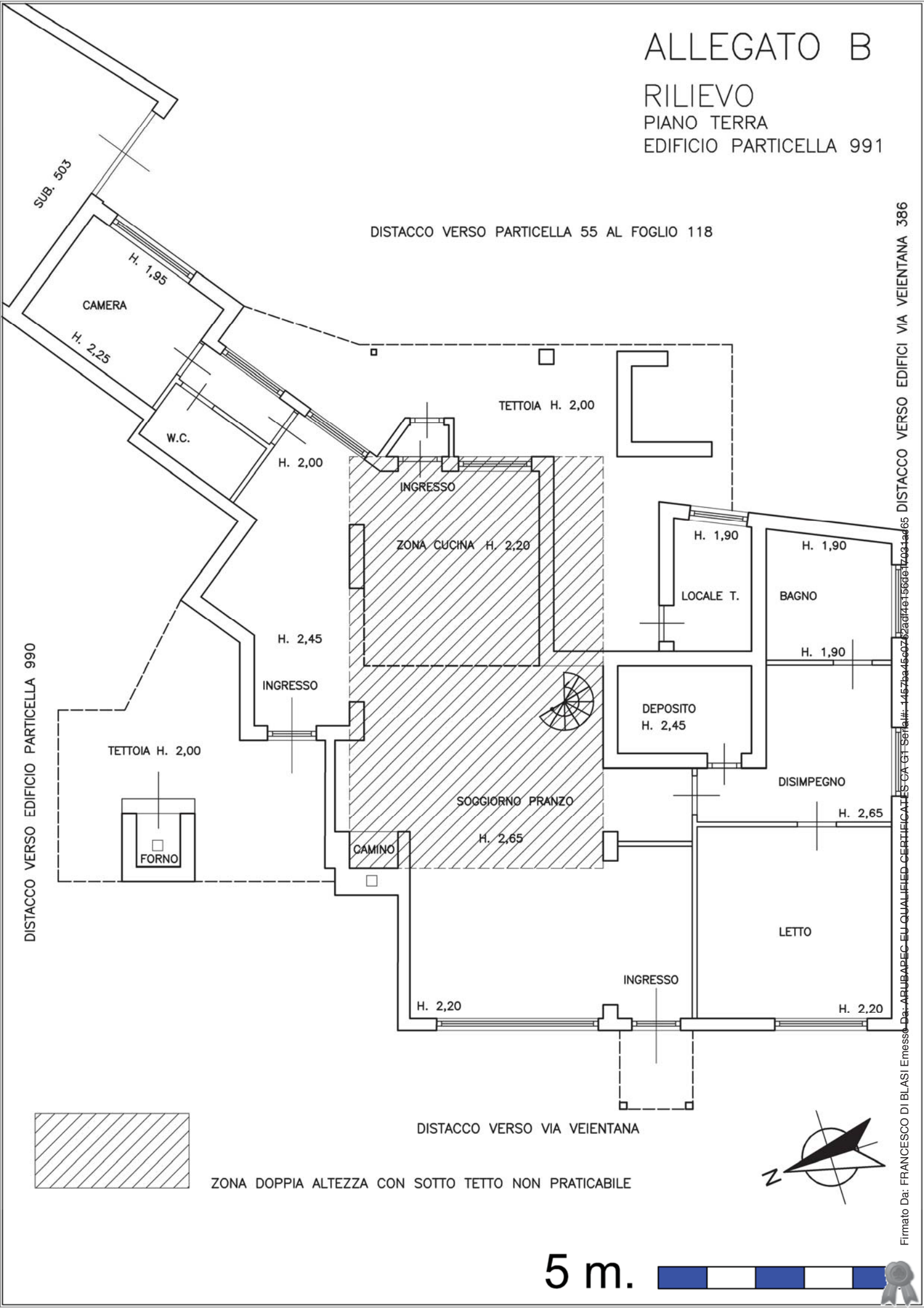
Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

ALLEGATO B

RILIEVO

PIANO TERRA

EDIFICIO PARTICELLA 991



Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c07b2adf40156d61f031ad65

ALLEGATO B

RILIEVO

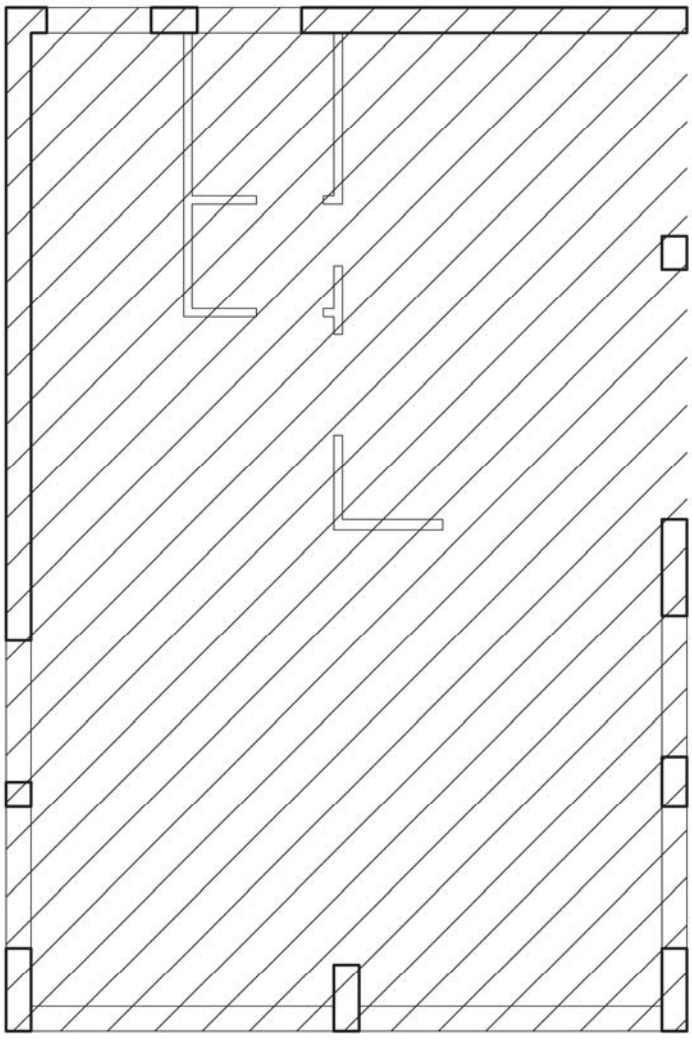
PIANO TERRA

EDIFICIO PARTICELLA 992

H MEDIA 2,75

DISTACCO VERSO PARTICELLA 55 AL FOGLIO 118

DISTACCO VERSO EDIFICIO AL 418 DI VIA VEIENTANA



DISTACCO VERSO EDIFICIO PARTICELLA 990

DISTACCO VERSO VIA VEIENTANA

EDIFICIO IN COSTRUZIONE

N

2,5 m.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

CONFINI SINGOLI BENI DA 1 A 8 E CONFINI ENTE URBANO AL FOGLIO 115 PART. 35 E TERRENO AL FOGLIO 118 PART.55

1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1. Confinante catastalmente nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; subalterno 2 alla particella 990; distacco verso la particella 55 al Foglio 118; distacco verso edificio individuato catastalmente alla particella 991 al f. 115 salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; subalterno 2 alla particella 990; per un lato (quello parzialmente sconfinante) con distacco verso la particella 55 al Foglio 118 e confine con la stessa particella; distacco verso edificio individuato catastalmente alla particella 991 al f. 115 e ricadente di fatto nella quasi totalità sulla particella 55 al Foglio 118 salvo altri e più esatti confini;
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2. Confinante con distacco su Via Veientana, distacco verso la particella 992, distacco verso la particella 55 al f. 118 e a confine con subalterno 1 alla particella 990 salvo altri e più esatti confini;
3. - BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3. Confinante con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al F. 118 e confine con il sub. 1 alla particella 990, salvo altri e più esatti confini.
4. - BENE 4 – rampa coperta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 subalterno 503. Confinante catastalmente nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 990, confine con sub. 501 alla particella 35 (di fatto per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118), distacco verso particella 19 al F. 118 e particella 991 al f. 115 (di fatto per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118) salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; distacco verso particella 990, confine con subalterno 501 alla particella 35 (per la quasi totalità edificata sulla particella 55 del f. 118); distacco verso particella 19 al F. 118 e particella 991 al f. 115 (per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118) salvo altri e più esatti confini.
5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati al foglio 115 particella 991 (per la quasi totalità edificata sulla particella 55 del f. 118). L'immobile confina catastalmente nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 990, distacco verso particella 55 al F. 118 ed edifici al civico di Via Veientana 386 salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto con: distacco verso Via Veientana; distacco verso particella 990; distacco verso particella 19 al F. 118 ed edifici al civico di Via Veientana 386, salvo altri e più esatti confini.
6. - BENE 6 – villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati al foglio 115 particella 992 del Catasto Fabbricati. L'edificio confina con distacco verso Via Veientana, edifici al civico di Via Veientana 418, distacco verso particella 19 al F. 118, distacco verso edificio particella 990, salvo altri e più esatti confini;
7 - BENE 7 - sub. 501 al F. 115 part. 35 area cortilizia (realizzata per la quasi totalità nella particella 55 del f. 118). Il bene catastalmente confina con edificio alla particella 990 al foglio 115, distacco verso edificio alla particella 992 al foglio 115, distacco verso particella 19 al F. 118, e con sub. 503 alla particella 35 (rampa coperta), salvo altri e più esatti confini;
8. - BENE 8 - sub. 502 bene comune non censibile (centrale termica) al F. 115 part. 35. Il bene è catastalmente confinante con edificio alla particella 990 al f.115 su due lati, subalterno 501 catastalmente individuato alla particella 35 del f. 115 e distacco verso l'edificio alla particella 991 catastalmente individuato al foglio 115 salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto con edificio alla particella 990 al f.115 su due lati, subalterno 501 catastalmente individuato alla particella 35 del f. 115 (ma di fatto per la quasi totalità ricadente nella particella 55 del foglio 118) e distacco verso l'edificio alla particella 991 catastalmente individuato al foglio 115 (ma di fatto per la quasi totalità ricadente nella particella 55 del foglio 118), salvo altri e più esatti confini.

CONFINI ENTE URBANO E TERRENO
- Part. 35 del foglio 115 – ente urbano - confinante nel suo complesso con edificio alla particella 822 del foglio 115, edifici alla particella 62 al foglio 115, edificio alla particella 856 al foglio 115, particelle 19 e 55 al foglio 118, salvo altri e più esatti confini;

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

- Part. 55 del foglio 118 – ente urbano di fatto - confinante nel suo complesso con edificio alla particella 822 del foglio 115, edifici alla particella 991, 990 e 992 del foglio 115 e particella 35 al catasto terreni su due lati, terreno alla particella 19 del foglio 118 salvo altri e più esatti confini.
NOTA - la particella individuata al Catasto Terreni al foglio 118 part. 55 e su cui insistono anche parzialmente alcuni dei beni sopra citati e precisamente subalterni 501 e 503 per la loro quasi interezza, sub. 1 per una porzione su uno spigolo del piano primo ed edificio alla particella 991 per la quasi sua interezza, di fatto è diventata ente urbano. Si segnala che dopo la necessaria regolarizzazione urbanistica, si dovrà rettificare catastalmente la collocazione topografica dei beni, ed eventualmente se richiesto, predisporre nuove schede catastali. La qualità di ente urbano non è riportata negli atti del Catasto per le motivazioni meglio esplicitate nella integrazione peritale del 27/01/2025.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1-T- 1, AL FOGLIO. 115 PART. 35 SUB. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1983**	## ********** nato a **** il ***** ## Codice Fiscale/P.IVA: **********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	05/01/1984	1732	2098

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 invariata. La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO T-1 - AL FOGLIO. 115 PART. 35 SUB. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1983**	## ******** nato a *** il ****** ## Codice Fiscale/P.IVA: **********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	05/01/1984	1732	2098

VEDI BENE 1

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1 - AL FOGLIO. 115 PART. 35 SUB. 3

Periodo	Proprietà	Atti
Dal **23/12/1983**	## ********** nato a **** il ******** ##	**COMPRAVENDITA**

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

	Codice Fiscale/P.IVA: **********	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	05/01/1984	1732	2098

VEDI BENE 1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1 - SUBALTERNO 503 AL F. 115 PART. 35

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **23/12/1983**	## ********** nato a **** il ***** ## Codice Fiscale/P.IVA: **********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	05/01/1984	1732	2098

VEDI BENE 1

BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO T - AL FOGLIO. 115 PART. 991

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **23/12/1983**	## ********** nato a *** il ******* ## Codice Fiscale/P.IVA: **********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	05/01/1984	1732	2098

VEDI BENE 1

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO T - AL FOGLIO. 115 PART. 992

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **23/12/1983**	## ********** nato a **** il ****** ## Codice Fiscale/P.IVA: **********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

		Roma	05/01/1984	1732	2098
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

VEDI BENE 1

BENE N° 7 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1, SUB. 501 AL F. 115 PART. 35

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1983**	## ******** nato a *** il ******** ## Codice Fiscale/P.IVA: **********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	05/01/1984	1732	2098

VEDI BENE 1

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1, SUB. 502 AL F. 115 PART. 35

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1983**	## ********* nato a **** il ******* ## Codice Fiscale/P.IVA: **********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	05/01/1984	1732	2098

VEDI BENE 1

TITOLO DI PROPRIETÀ PARTICELLA 35 AL FOGLIO 115

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/12/1983**	## ********** nato a ***** il ******* ## Codice Fiscale/P.IVA: **********	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		TESEO SIROLLI MENDARO	23/12/1983	100780	6050
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma	05/01/1984	1732	2098

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

TITOLO DI PROPRIETÀ PARTICELLA 55 AL FOGLIO 118

Agli atti del catasto terreni del Comune di Roma la citata particella è individuata in località Tomba di Nerone, Via Veientana e precisamente: terreno di circa mq. 1. 760 (millesettecentosessanta), confinante con: area censita con la particella 19 del Foglio 118, particella 35 del foglio 115, salvi altri e più esatti confini; Censito al Catasto Terreni del Comune di Roma Sezione Censuaria D al Foglio 118 particella 55, SEMINATIVO cl. 4, mq. 1. 760, Reddito Dominicale Euro 11,43, Reddito Agrario Euro 5,00.

La citata particella alla data di trascrizione del pignoramento risulta di piena proprietà di **********, nato a **** il ********, residente a Roma, Via ********* (Codice Fiscale: **********)
ad esso pervenuta per averla acquistata dalla *********con sede in Roma, giusta compravendita ai rogiti del Teseo Sirolli Mendaro Puliero di Roma in data 23 dicembre 1983, Rep. N. 100780, registrata a Roma il 10 gennaio 1984 al n. 4349, vol. 1A e trascritta a Roma 1 il 5 gennaio 1984 al n. 1732 di formalità e successivo atto integrativo ai rogiti del notaio Francesco Sirolli Mendaro Puliero di Roma del 6 giugno 2023 Rep. 43402/16074 trascritto a Roma 1 il 28 giugno 2023 al n. 59849 di formalità, con il quale veniva compresa nella predetta compravendita ai rogiti del Notaio Teseo Si rolli Mendaro Puliero di Roma in data 23 dicembre 1983, Rep. n. 100780, anche la striscia di terreno identificata in Catasto Terreni con il foglio 118, particella 55.
L'atto integrativo a rogito del Notaio FRANCESCO MARIA SIROLLI MENDARO PULIERI rep. 43402 per l'acquisto del lotto di terreno identificato al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 118 particella 55 è stato reso necessario in quanto dalla lettura dell'atto il citato lotto di terreno risultava di proprietà della società ********* e per mero errore non era stato oggetto di vendita nell'atto di acquisto iniziale. (atto a rogito del Notaio Teseo Sirolli Mendaro di Roma in data 23 dicembre 1983 repertorio n. 100780 raccolta n. 6050). Sia l'atto del 1983 che nell'integrazione del 2023 non è indicata la provenienza della particella in oggetto.

NOTA 1- la particella individuata al Catasto Terreni al foglio 118 part. 55 e su cui insistono anche parzialmente alcuni dei beni sopra citati e precisamente subalterni 501 e 503 per la loro quasi interezza, sub. 1 per una porzione su uno spigolo del piano primo ed edificio alla particella 991 per la quasi sua interezza, di fatto è diventata ente urbano. La qualità di ente urbano non è definita negli atti del Catasto per le motivazioni meglio esplicitate nella integrazione peritale del 27/01/2025.

NOTA 2- si segnala che in data 12/10/2023 con preliminare di compravendita a rogito del Notaio SIROLLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio 43518/16163 il sig. ***** promette in vendita il lotto di terreno al foglio 118 part. 55 al sig. *********, nella sezione D della nota di trascrizione è riportato quanto di seguito: "IL PUBBLICO ATTO DI COMPRAVENDITA SARA' STIPULATO ENTRO E NON OLTRE IL TERMINE DEL 10 OTTOBRE 2026. QUANTO IN OGGETTO È PROMESSO IN VENDITA A CORPO E NON A MISURA, NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO, CON TUTTI I DIRITTI E SERVITU' INERENTI, ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, PERTINENZE ED ACCESSORI" dalla cui lettura all'art. 3 - PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, PLUSVALENZA E MEDIAZIONE testualmente cita:
RITTO, CON TUTTI I DIRITTI E SERVITU' INERENTI, ATTIVE E PASSIVE, SE E COME ESISTENTI, PERTINENZE ED ACCESSORI" dalla cui lettura all'art. 3 - PREZZO, MODALITA' DI PAGAMENTO, PLUSVALENZA E MEDIAZIONE testualmente cita:

"Il prezzo della futura vendita è convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato in complessivi Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) oltre imposte di legge, regolato come segue:

a) quanto ad Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero), nel rispetto delle normative vigenti, a mezzo bonifico bancario che verrà effettuato entro e non oltre il 14 ottobre 2023.

Con riferimento alla suddetta somma di cui sub. a) le parti riconoscono e si danno atto essere stata corrisposta a titolo di caparra confirmatoria, da conteggiarsi in conto vendita all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita e per le stesse la Parte Promittente Venditrice con la sottoscrizione del presente atto, ne rilascia quietanza da ripetersi in sede di atto definitivo;

b) quanto alla restante somma di Euro 5.500,00 (cinquemila-cinquecento virgola zero zero) a saldo del prezzo, la Parte Promissaria Acquirente si obbliga a versarla con assegni circolari non trasferibili e/o bonifici bancari."

Tale preliminare costituisce pregiudizievole opponibile alla procedura come meglio specificato nel paragrafo seguente.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

ALLEGATO A – ATTO DEL 1983, ATTO DEL 2023 E COMPROMESSO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SU BENI 1-2-3-4-5-6-7-8 E PARTICELLA 55 DEL FOGLIO 118

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA aggiornate al 08/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
  Iscritto a Roma 1 il 09/05/1992
  Reg. gen. 39301 - Reg. part. 7820
  Importo: € 309.874,14
  A favore di BANCA DI ROMA SPA
  Contro **********
  Note: Formalità rinnovata con iscrizione eseguita in data 03/05/2012 al Registro Particolare 5861 e Registro Generale 45686.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
  Iscritto a ROMA il 03/05/2012
  Reg. gen. 45686 - Reg. part. 5861
  Importo: € 309.874,14
  A favore di Banco di Roma spa
  Contro**********
  Capitale: € 154.937,07

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 11/12/2001
  Reg. gen. 109106 - Reg. part. 69640
  A favore di BANCA DI ROMA SPA
  Contro *********
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a ROMA il 13/06/2017
  Reg. gen. 68734 - Reg. part. 45948
  A favore di *********
  Contro *********
- **Verbale di pignoramento**
  Trascritto a Roma 1 il 03/02/2021
  Reg. gen. 12833 - Reg. part. 8714
  A favore di **********
  Contro **********;
- **Verbale di pignoramento in estensione – terreno sito in Roma censito al Catasto Terreni del comune di Roma al Foglio 118 particella 55 - per la sua qualità catastale ora ente urbano di fatto.**
  Trascritto a Roma 1 il 05/03/2025
  Reg. gen. 25661 - Reg. part. 25661
  A favore di **********
  Contro *********;

Nota - Si precisa che risulta trascritto a Roma 1 il 3 novembre 2023 al n. 98422 di formalità, contratto preliminare di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Sirolli Mendaro Puliero di Roma del 12 ottobre 2023 Rep. 43518/16163 a favore di ******** nato a **** il ********* e contro il detto ********
******* avente ad oggetto la piena proprietà del terreno oggetto della presente relazione al foglio 118 part. 55.
Al quadro D della nota di trascrizione viene precisato che l'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il 10 ottobre 2026. Il predetto contratto preliminare riguarda la particella 55 del foglio 118 oggetto di pignoramento in estensione R.G.E. n.202/2025 su cui ricade parte dei beni oggetto dei

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

precedenti pignoramenti riuniti R.G.E. 936 /2017 e 1054/2020, **trascritto antecedentemente al pignoramento R.G.E. 202/2025, opponibile alla procedura ed all'aggiudicatario e la cui formalità non è cancellabile con il decreto di trasferimento.** Il predetto terreno individuato al foglio 118 particella 55 ed i beni che su di esso ricadono in tutto o in parte (come meglio specificato alle pag. 6 e seguenti del presente elaborato) dovendosi ritenere interessati dal predetto preliminare e dal relativo gravame opponibile, sono esposti alle relative criticità, problematiche e conseguenze pregiudizievoli che potrebbero derivarne nonché al rischio di evizione a carico del futuro aggiudicatario. **In merito si richiama quindi la massima attenzione da parte degli interessati.** Di quanto sopra, delle criticità, delle problematiche anche riguardo ad eventuali rapporti, vincoli, oneri e/o diritti di terzi, nonché dei rischi che restano a totale carico dell'aggiudicatario si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione delle sole iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari.
Si specifica che:
- come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione;
- come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione.
- come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO B - ELENCO DELLE FORMALITA'

CRONISTORIA DATI CATASTALI - corrispondenza schede catastali agli atti e difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi all'epoca del deposito dei relativi docfa anche alla luce del rilievo topografico del 29/10/24 e dell'ultimo sopralluogo del 09/10/2025

Gli immobili oggetto di procedura originariamente individuati al catasto fabbricati al foglio 115, particella 35 sub. 1 e 2, al catasto terreni alle particelle 991 e 992 del foglio 115, nel corso del tempo sono stati oggetto di una serie di interventi di ampliamenti, fusioni e frazionamenti edilizi, modifiche catastali (introduzione in mappa del 28/11/1983 numero 56512; accatastamento del 14/12/1983 creazione del sub. 1 e 2; introduzione in mappa del 17/11/2006 con creazione al catasto terreni delle particelle 990, 991 e 992; accatastamento del 23/12/2020 con soppressione precedenti subalterni 1 e 2 al f. 115 part. 35 e creazione dei sub. 1, 2 e 3 alla particella 990 e i sub. 501, 502 e 503 alla particella 35; accatastamento del 09/12/2020 in atti dal 10/12/2020 in cui le particelle al catasto terreni 991 e 992 vengono identificate anche al catasto fabbricati, il tutto come meglio esplicitato nel paragrafo "dati catastali" dell'elaborato peritale del 14/10/2022.

Gli ampliamenti effettuati e le nuove edificazioni risultano tutti individuati catastalmente nella particella 35 del foglio 115 al catasto terreni mentre nella realtà i beni sub.1, 501, 503 ed edificio alla particella 991 risultano di fatto, parzialmente o totalmente, ricadenti al catasto terreni sulla particella 55 individuata del f. 118. Citato sconfinamento non è rinvenibile agli atti del catasto, pertanto sarà necessario effettuare a rischio, carico, cura e spese dell'eventuale aggiudicatario la regolarizzazione e l'allineamento catastale.

Alla data del 11/10/2019 risultavano generate le seguenti unità immobiliari:

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

- **Bene N° 1** – Porzione di villa ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 406, piano S1-T- 1
- **Bene N° 2** - Porzione di villa ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano T-1
- **Bene N° 3** - appartamento ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano S1
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano S1
- **Bene N° 6** - Deposito ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 404, piano S1
- **Bene N° 7** – Abitazione in villetta ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 404, piano T
- **Bene N° 8** – Abitazione in villetta in costruzione ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, p. T
- **Bene N° 9** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 406, piano S1
- **Bene N° 10** - Ente comune ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano S1

Alla data del 09/10/2025 lo stato dei luoghi è risultato ulteriormente variato e precisamente:

1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1 - parzialmente ricadente su un'area della particella 55 al foglio 118;
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2;
3. - BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3;
4. - BENE 4 - subalterno 503 al foglio 115 particella 35, bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile, ma ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118**;**
5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991 edificio ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118**;**
6. - BENE 6 - villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal foglio 115 particella 992;
7 - BENE 7 - sub. 501 area cortilizia, bene comune non censibile al foglio 115 part. 35, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118;
8. - BENE 8- sub. 502 bene comune non censibile (centrale termica) al foglio 115 part. 35.

La cronistoria degli atti al catasto fabbricati per i beni sopra descritti alla data di ottobre 2025 con interventi di demolizione, fusione e deposito dei DOCFA del 2020 risulta catastalmente la seguente:

BENE 1 - EDIFICIO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL F. 115 PART. 990 SUB. 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1-T- 1.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/1983** al **03/05/1996**	## ********** nato a ***** il ********** ##	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6
Dal **03/05/1996** al **20/03/2013**	## ********** nato a **** il ********* ##	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 15 Rendita € 4.957,99 Piano T-1SS
Dal **20/03/2013** al **09/11/2015**	## ********** nato a ***** il ******* ##	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 15 Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **20/08/2019**	## ********** nato a **** il ********** ##	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 15 Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **23/12/2020** al **01/10/2025**	********** nato a ****** il ********* G********** Proprieta` per 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 115, Part. 990, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 10 Superficie catastale 260 mq Rendita € 3.305,32 Piano T-S1-1

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

NOTE

Si segnala che in data 23/12/2020 con variazione protocollo n. RM0444597 con causale "DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 205338.1/2020)" dagli identificativi catastali soppressi (foglio 115 particella 35 sub 1 e 2) vengono generati tre beni comuni non censibili e precisamente:

1. Foglio 115 particella 35 sub. 501 (BENE 7) bene comune non censibile alla particella 35 del F. 115 (area libera al piano interrato), completamente ricadente sulla particella 55 del foglio 118 problematica non riscontrabile agli atti del Catasto terreni e fabbricati;
2. Foglio 115 particella 35 sub. 502 (BENE 8) bene comune non censibile alla particella 35 del F. 115 (locale centrale termica);
3. Foglio 115 particella 35 sub. 503 bene comune non censibile (individuato nell'elaborato peritale con il "BENE n. 4) – completamente edificato anche sulla particella 55 del foglio 118 problematica non riscontrabile agli atti del Catasto terreni e fabbricati;

Si riportano altresì le seguenti cronistorie catastali inerenti le particelle 35, 990, 991, 992 individuate al Catasto Terreni del Comune di Roma:

• Foglio 115 particella 35 area di enti urbani e promiscui dal 17/11/2006 (particelle 35-990-991-992) superficie catastale 1 ha 95 are e 79 ca 8 (NOTA per errore la scheda catastale variata in data 17/11/2006 riporta la superficie di 1 ha 95 are e 79 ca invece di 1 ha 02 are e 00 ca come da tipo mappale del 05/12/1983 protocollo 801360 in atti dal 03/10/2002);
• Foglio 115 particella 990 ente urbano superficie 0 ha 03 are e 84 ca - in atti dal 17/11/2006 prot. RM 9227668;
• Foglio 115 particella 991 ente urbano superficie 0 ha 01 are e 45 ca - in atti dal 17/11/2006 prot. RM 9227668;
• Foglio 115 particella 992 ente urbano superficie 0 ha 00 are e 92 ca - in atti dal 17/11/2006 prot. RM 9227668.

Nello stesso atto catastale vengono anche generati:

• villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1 sconfinante per un vertice posto a confine con la particella 19 del foglio 118 anche sulla particella 55 del foglio 118 problematica non riscontrabile agli atti del Catasto terreni e fabbricati;
• villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2;
• locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3.

NOTA SUB. 2 E 3 - Il subalterno 2 è il risultato della fusione dei beni individuati nel precedente elaborato peritale come bene 2 e bene3; mentre il subalterno 3 per la fusione dei beni 4 e 5.

Si segnala che gli interventi di demolizione effettuati sino a tutto il mese di ottobre 2025 e gli accatastamenti del 09/12/2020 ora agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio nei fascicoli delle domande di condono definite e da definire, potrebbero comportare criticità sia sotto il profilo urbanistico che catastale.

ALLEGATO C – VISURE STORICHE CATASTALI.

BENE N° 2 - EDIFICIO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL F. 115 PART. 990 SUB. 2 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 416, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/1983** al **03/05/1996**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati** - Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.6
Dal **03/05/1996** al **20/03/2013**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati** - Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-1SS
Dal **20/03/2013** al **09/11/2015**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati** - Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **20/08/2019**	##******** nato a ******** il******** ##	Catasto **Fabbricati** - Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **23/12/2020** al **01/10/2025**	**********	Catasto **Fabbricati** - Fg. 115, Part. 990, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 7 - Superficie catastale 171 mq Rendita € 2.313,73 - Piano T-1

VEDI BENE 1

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

BENE 3 - EDIFICIO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL F. 115 PART. 990 SUB. 3 – GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 416, PIANO S1 – SOMMA DEI BENI PRECEDENTEMENTE INDIVIDUATI CON IL N. 4 E 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/1983** al **03/05/1996**	## ********** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.6
Dal **03/05/1996** al **20/03/2013**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-1SS
Dal **20/03/2013** al **09/11/2015**	## ******** nato a ******** l ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **20/08/2019**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **23/12/2020** al **01/10/2025**	**********	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 990, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 7 - Superficie catastale 171 mq Rendita € 2.313,73 - Piano T-1

VEDI BENE 1

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 404, PIANO S1 – CATASTALMENTE AL F. 115 PART. 35 SUB. 503 – NELLA REALTÀ EDIFICATO COMPLETAMENTE SULLA PARTICELLA 55 DEL FOGLIO 118

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1983 al 03/05/1996	## ********** nato a ****** il ********* ##	Catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.6
Dal 03/05/1996 al 20/03/2013	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-1SS
Dal 20/03/2013 al 09/11/2015	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal 09/11/2015 al 20/08/2019	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal 23/12/2020 al 01/10/2025	BENE COMUNE NON CENSIBILE ALLE PARTICELLE 990, 991, 992	Catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 35, Sub. 503 Categoria E

VEDI BENE 1

BENE N° 5 - EDIFICIO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL F. 115 PART. 991- VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 404, PIANO T - NELLA REALTÀ EDIFICATO COMPLETAMENTE SULLA PARTICELLA 55 DEL FOGLIO 118

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/1983** al **03/05/1996**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.6
Dal **03/05/1996** al **20/03/2013**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-1SS
Dal **20/03/2013** al **09/11/2015**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **20/08/2019**	## ******** nato a ********** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **10/12/2020** al **01/10/2025**	**********	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 991, Zc. 6 Categoria A2 - Cl.7, Cons. 4,5 - Superficie catastale 98 mq Rendita € 859,90 Piano T

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

VEDI BENE 1

BENE N° 6 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 416, PIANO T IN CORSO DI COSTRUZIONE INDIVIDUATA AL CATASTO FEBBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 115 PARTICELLA 992 – IN CORSO DI COSTRUZIONE.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/1983** al **03/05/1996**	## ********** nato a **** il ********** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.6
Dal **03/05/1996** al **20/03/2013**	## ********** nato a ******* il ********** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 Rendita € 4.957,99 - Piano T-1SS
Dal **20/03/2013** al **09/11/2015**	##**********nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 – Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **20/08/2019**	## ******** nato a ********** il ******** ##	Catasto **Fabbricati-** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 - Piano T-S1
Dal **21/12/2020** al **01/10/2025**	**********	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 992, Zc. 6 - Categoria A2 Cl.8, Cons. 2,5 - Superficie catastale 66 mq - Rendita € 561,65 Piano T

VEDI BENE 1

BENE N° 7 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/1983** al **03/05/1996**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.6
Dal **03/05/1996** al **20/03/2013**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-1SS
Dal **20/03/2013** al **09/11/2015**	##******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 Rendita € 4.957,99 - Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **20/08/2019**	## ******** nato a******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-S1
Dal **23/12/2020** al **01/10/2025**	Bene comune non censibile	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 501 Categoria E

VEDI BENE 1

BENE N° 8 - ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 416, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **23/12/1983** al **03/05/1996**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.6
Dal **03/05/1996** al **20/03/2013**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 - Rendita € 4.957,99 Piano T-1SS
Dal **20/03/2013** al **09/11/2015**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 Rendita € 4.957,99 - Piano T-S1
Dal **09/11/2015** al **20/08/2019**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 - Cl.9, Cons. 15 Rendita € 4.957,99 - Piano T-S1
Dal **23/12/2020** al **01/10/2025**	Bene comune non censibile	Catasto **Fabbricati -** Fg. 115, Part. 35, Sub. 502 Categoria E

VEDI BENE 1

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

ENTE URBANO AL FOGLIO 115 PARTICELLA 35

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/01/1979** - impianto meccanografico - **TIPO MAPPALE del 05/12/1983 protocollo n. 801360 in atti dal 03/10/2002 (n. 56512.1/1983)**	## SRL ********* CON SEDE IN ROMA#	Catasto **Terreni -** Fg. 115, Part. 35, seminativo classe 4
Dal **23/12/1983** al **27/11/2025**	## ******** nato a ****** il ******* ##	Catasto Terreni - Fg. 115, Part. 35, ente urbano

TERRENO AL FOGLIO 118 PARTICELLA 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **16/01/1979** al **06/06/2023**	## ******** ; Fu *******	Catasto **Fabbricati -** Fg. 118, Part. 55, seminativo classe 4 reddito dominicale euro 11,43 agrario 5,00.
Dal **06/06/2023** al **27/11/2025**	## ******** nato a ******** il ******** ##	Catasto Fabbricati - Fg. 118, Part. 55, seminativo classe 4 reddito dominicale euro 11,43 agrario 5,00.

DATI CATASTALI

VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1-T- 1 - **EDIFICIO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL F. 115 PART. 990 SUB. 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	990	1	6	A7	9	10	260 mq	3305,32 €	T-S1-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai sopralluoghi è emerso che i beni originariamente individuati al F. 115 part. 35 sub. 1 (villa) e 2 (garage), subalterni generati dopo l'introduzione in mappa del 28/11/1983 al numero 56512 (attualmente individuati anche al Catasto Terreni come ente urbano con la particella 990) hanno subito una serie di interventi di ampliamenti, fusioni e frazionamenti edilizi che ne hanno profondamente modificato lo stato dei luoghi e da quanto assentito urbanisticamente.
L'edificio individuato al catasto urbano del Comune di Roma al foglio 115 particella 35 edificato con licenza edilizia n. 807 del 30 luglio 1973 e successiva licenza in variante n. 1240 del 5 settembre 1974, secondo il progetto assentito urbanisticamente prevedeva:
PIANO S1 - Porzione di villa di forma regolare collegato tramite scala interna con l'edificio al piano terra e con la corte esterna tramite rampa carraia posta a distacco con la particella 55 al foglio 118, composta da: locale centrale termica; locale lavanderia; deposito attrezzi; locale enoteca; magazzino; garage e cantina, il tutto perimetrato da intercapedine;
PIANO TERRA - Porzione di villa di forma irregolare collegato tramite doppia scala interna con il piano S1 (con un solo collegamento verticale) ed il piano primo, composta da doppio ingresso, soggiorno – pranzo; studio; cucina, due bagni e locale di servizio, verande esterne e tettoia;
PIANO PRIMO - Porzione di villa di forma irregolare collegato tramite doppia rampa di scale con il piano terra, quattro letti, due bagni, connettivi e due terrazzi a livello;
PIANO COPERTURA - Copertura generale dell'edificio a tetto con limitata porzione di copertura piana.

I BENI SINO AL 23/12/2020 VENIVANO CATASTALMENTE COME DI SEGUITO INDIVIDUATI:
- **Al sub. 1**: Villa su tre piani di cui uno semi interrato composta da: piano scantinato - due locali ad uso scantinato con scala di collegamento con il piano terra; piano terra – ingresso, soggiorno pranzo formato da due

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

ampi locali comunicanti, letto, ripostiglio areato, cucina e doppi servizi, connettivi e due scale interne una di collegamento con il piano interrato e primo ed una di collegamento esclusivo con il subalterno 1 destinato a rimessa; piano primo - quattro letti, due bagni, connettivi e due terrazzi a livello;
- **Al sub. 2:** locale uso rimessa al piano S1, composto da locale ad uso rimessa, piccolo locale e scala di collegamento con il piano terra individuato al sub. 1.

I beni originariamente individuati al F. 115 part. 35 come sub. 1 e 2, subalterni generati dopo l'introduzione in mappa del 28/11/1983 al numero 56512 successivamente agli interventi di ampliamento, fusione e frazionamento edilizio risultano modificati con la creazione di cinque porzioni di immobile autonome, sino al 23/12/2020, porzioni non bene identificate catastalmente e individuate nelle precedenti perizie come segue:

BENE 1 – villa su tre piani composta al piano S1 da locale ad uso taverna con angolo cottura, quattro camere e un bagno, porzione di corte esterna e locale caldaia; al piano terra da ingresso su soggiorno, collegato a due ampie verande chiuse perimetralmente, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio finestrato; piano primo disimpegno, due camere, due bagni e balconcino. Il tutto collegato tramite scala interna. Confinante al piano S1 con distacco verso Via Veientana, bene n. 4 distinto al catasto urbano al F. 115 part. 35 sub. 2, distacco verso particella 55 al F. 118, distacco verso particella 991; al piano terra con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al F. 118 e distacco verso la particella 991; al piano primo con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al F. 118 e distacco verso la particella 991, salvo altri;

BENE 2 – villa in corso di esecuzione (parzialmente al rustico) su due piani composta al piano terra da ampio locale in corso di completamento (sono presenti esclusivamente solo perimetrazioni murarie con mancanza di finiture quali pavimenti e rivestimenti, infissi ed impianti), disimpegno e w.c. sempre in corso di completamento; al piano primo composto da tre camere, due bagni, disimpegno e locale ripostiglio sotto tetto, non è individuabile la cucina o angolo cottura. Il tutto collegato esternamente tramite rampa in sostituzione alla scala ancora in corso di costruzione e non protetta su un lato dalle intemperie. Confinante al piano terra con distacco su Via Veientana, distacco verso la particella 992, bene n. 1 e bene n. 3 (su distacco verso la particella 55 al F. 118), bene n. 1, bene n. 3 (su distacco verso la particella 991); al piano primo con distacco su Via Veientana, distacco verso la particella 992, distacco verso la particella 55 al F. 118 e bene 1 (su distacco verso la particella 991), salvo altri;

BENE 3 - appartamento su unico piano composta al piano terra da ingresso, soggiorno, due locali di ampia dimensione, bagno e cucina, l'immobile è ultimato ma in stato di abbandono. Confinante con bene n. 2 (su distacco verso Via Veientana), distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al F. 118 e bene 1 (su distacco verso la particella 991) salvo altri;

BENE 4 – locale al piano S1 (catastalmente individuato come C6, con indicazioni rimessa, ma non accessibile a mezzi motorizzati) composto da unico locale con annesso due piccoli ripostigli, l'aereazione è garantita da finestre poste sul muro a confine con l'intercapedine dell'edificio, e da cui prendono solo aria. Confinante con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al F. 118 e bene 1 (su distacco verso la particella 991) salvo altri;

BENE 5 – locale garage posto al piano S1. Confinante con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al F. 118 e bene n. 4 (individuato al catasto fabbricati al sub. 2), salvo altri.

IN DATA 23/12/2020 A SEGUITO DI NUOVO ACCATASTAMENTO I PRECEDENTI SUBALTERNI 1 E 2 AL F. 115 PART. 35 VENGONO SOPPRESSI E GENERANO 6 BENI, MENTRE LA PARTICELLA 991 E 992 VENGONO INDIVIDUATE ANCHE AL CATASTO FABBRICATI F. 115 E PRECISAMENTE:

1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1;
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2;
3. - BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

particella 990 sub. 3;
4. - BENE 4 - subalterno 503 al foglio 115 particella 35;
5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991 edificio ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118**;**
6. - BENE 6 - villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal foglio 115 particella 992;
7 - BENE 7 - sub. 501 area cortilizia, bene comune non censibile al foglio 115 part. 35, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118;
8. - BENE 8- sub. 502 bene comune non censibile (centrale termica) al foglio 115 part. 35.

NOTA – Sui beni in oggetto nell'arco temporale ricompreso tra il tra il 2024 e il 2025 sono stati eseguiti interventi che ne hanno modificato l'originario stato dei luoghi rispetto alle descrizioni riportate nei precedenti elaborati peritali.

La corrispondenza catastale dei beni sino alla data del 09/10/2025 è la seguente:

A. villa su tre piani (S1, terra e primo) individuata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 990 subalterno 1 (mappali terreni correlati sezione D f. 115 part. 990) categoria A/7 classe 9 consistenza 10 vani superficie catastale 260 mq totale escluso aree scoperte 248 mq rendita 3.305,32. Il bene risulta parzialmente ricadente su un'area della particella 55 al foglio 118.
DESCRIZIONE CATASTALE PIANO S1: quattro locali tra loro comunicanti con w.c. serviti da scala interna di collegamento con il piano terra.
STATO DEI LUOGHI: corrispondente alla scheda catastale;
DESCRIZIONE CATASTALE PIANO TERRA: due ampi porticati un locale soggiorno, due letti un w.c., connettivo e scala di collegamento piano S1 e primo;
STATO DEI LUOGHI: la scheda catastale corrisponde con esclusione della realizzazione di un piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno ove in precedenza era collocato l'ingresso principale.
DESCRIZIONE CATASTALE PIANO PRIMO: due letti due w.c., disimpegno con sala di collegamento CON il piano terra e piccolo balconcino;
STATO DEI LUOGHI: corrispondente alla scheda catastale;
Si precisa che il bene sia al piano terra che al piano primo presente ambienti in corso di completamento e che gli interventi di demolizione effettuati dopo gli accatastamenti del 09/12/2020 con le domande di condono definite e da definire creano particolari criticità sotto il profilo urbanistico, come meglio esplicitato nel paragrafo regolarità edilizia.

B. villa su due piani (terra e primo) individuata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 990 subalterno 2 (mappali terreni correlati sezione D f. 115 part. 990) categoria A/7 classe 9 consistenza 7 vani superficie catastale 171 mq totale escluso aree scoperte 158 mq rendita 2.313,73.
Sul bene in oggetto nell'arco temporale ricompreso tra il tra il 2024 e il 2025 sono stati eseguiti interventi che hanno modificato l'originario stato dei luoghi rispetto alle descrizioni riportate nel primo elaborato peritale depositato in data 11/10/2019 e sue successive integrazioni all'attualità e sino alla data del 09/10/2025 la situazione descritta nella scheda catastale agli atti e le difformità riscontrate sono le seguenti:

DESCRIZIONE CATASTALE PIANO TERRA: ingresso, soggiorno, letto. w.c., corridoio, cucina, tre porticati, una legnaia e scala esterna aperta di collegamento con il piano primo.
STATO DEI LUOGHI: la scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi per la mancanza del locale cucina, locale ingresso e bussola di ingresso nel porticato ad ovest.
DESCRIZIONE CATASTALE PIANO PRIMO: terrazzo coperto di sbarco scala esterna, due letti un disimpegno e w.c.;
STATO DEI LUOGHI: il terrazzo coperto è in realtà un ambiente ben definito anche in mancanza delle finestre e per la presenza di un locale al suo interno, presumibilmente un locale cucina, il resto della scheda corrisponde.

NOTA – il sub. 2 è costituito dall'accorpamento dei precedenti beni 2 e 3, tramite l'apertura di un varco sulla muratura perimetrale divisoria. Nel precedente bene 3 la camera individuata in rilievo con il n.1 è stata privata delle due finestrature e relativi sotto finestra (come meglio descritto nell'allegato rilievo e nel servizio

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

fotografico). Citati interventi si ritiene siano stati eseguiti sempre per uniformare lo stato dei luoghi con la scheda catastale agli atti. L'intero subalterno come descritto agli atti del catasto non è però abitabile e richiede opere di completamento e risanamento di particolare rilevanza.
Si segnala che gli interventi di demolizione e di accorpamento effettuati dopo gli accatastamenti del 09/12/2020 e le domande di condono definite e da definire, creano particolari criticità sia sotto il profilo urbanistico, come meglio esplicitato nel paragrafo regolarità edilizia.

C. locale box al piano S1 individuato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 990 subalterno 3 (mappali terreni correlati sezione D f. 115 part. 990) categoria C/6 classe 8 consistenza 75 mq superficie catastale 69 mq rendita 162,68 il bene risulta costituito dall'unione dei precedenti beni 4 e 5.

Sul bene in oggetto nell'arco temporale ricompreso tra il tra il 2024 e il 2025 sono stati eseguiti interventi che hanno modificato l'originario stato dei luoghi rispetto alle descrizioni riportate nel primo elaborato peritale depositato in data 11/10/2019 e sue successive integrazioni all'attualità e sino alla data del 09/10/2025 la situazione descritta nella scheda catastale agli atti e le difformità riscontrate sono le seguenti:

DESCRIZIONE CATASTALE PIANO S1: rampa di accesso in parte coperta dal portico del sovrastante sub. 2, locale box, un magazzino, retro magazzino, lavanderia e accessorio;
STATO DEI LUOGHI: la scheda catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e precisamente: la partenza della rampa non è collocata in corrispondenza del portico ma è posta a filo con l'edificio superiore; il collegamento tra i due beni 4 e 5 che ha generato il sub. 3 è ancora al rustico e non sono presenti le chiusure dell'intercapedine perimetrale; Il locale magazzino non è tamponato ma risulta diviso solo da un salto di quota con il locale "Box".

NOTA – il sub. 3 generato fondendo i precedenti beni indicati come bene 4 e bene 5 non risulta agevolmente fruibile e richiede ancora opere di completamento. Si segnala che gli interventi di demolizione effettuati dopo gli accatastamenti del 09/12/2020 e le domande di condono definite e da definire, creano particolari criticità sia sotto il profilo urbanistico e catastale, come meglio esplicitato nel paragrafo regolarità edilizia.

Oltre alle modifiche effettuate sul bene suddetto ora individuato alla particella 990 del Catasto Fabbricati sono presenti i seguenti ulteriori immobili edificati sull'area individuata al Catasto Terreni al Foglio 115 part. 35 e come meglio esplicitato nel corpo della presente integrazione per alcuni di essi ricadenti di fatto (non agli atti del Catasto Terreni e Fabbricati) anche sulla particella 55 del Foglio 118 e precisamente:

D. edificio individuato nell'elaborato peritale come BENE 4 (ex bene 6 nei precedenti elaborati) - deposito interrato tra le particelle 990 e 991- catastalmente individuato dal 09/12/2020 al foglio 115 part. 35 sub. 503 come bene comune non censibile, bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile e ricadente nella sua interezza di fatto ma non catastalmente su una porzione della particella 55 al foglio 118. Lo schema planimetrico depositato in data 10/12/2020 corrisponde allo stato dei luoghi;
E. edificio individuato nell'elaborato peritale come BENE 5 (ex BENE 7 nei precedenti elaborati) catastalmente censito al foglio 115 particella 991, categoria A/2, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 98 mq totale escluso aree scoperte 98 mq rendita euro 859,90, la scheda catastale depositata corrisponde allo stato dei luoghi interni, ma non vengono riportate le ampie tettoie ad uso del bene con i relativi accessori, inoltre il bene per la quasi totalità della sua superficie edificata sulla particella 55 del foglio 118, con esclusione di una piccola porzione stimata in circa mq 19,00 ancora ricadenti nella particella 35 del foglio 115;
F. edificio individuato nell'elaborato peritale come BENE 6 (ex BENE 8 nei precedenti elaborati) catastalmente censito Foglio 115 particella 992 categoria A/2, classe 8, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 66 mq totale escluso aree scoperte 57 mq rendita euro 561,65. Per la particella 992 (in quanto unità immobiliare in corso di costruzione) la corretta individuazione catastale doveva essere come categorie fittizia F3, unità in corso di costruzione, senza associazione di rendita catastale;
G. area cortilizia individuata al Catasto Fabbricati al sub. 501, particella 35 del foglio 115, con qualità bene comune non censibile – per la quasi totalità della sua superficie edificata sulla particella 55 del foglio 118 -

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

alla data del 09/10/2025 il bene è risultato comunicante direttamente con subalterno 503. Lo schema planimetrico depositato in data 10/12/2020 corrisponde allo stato dei luoghi;

H. centrale termica individuata al Catasto Fabbricati sub. 502 alla particella 35 del foglio 115, con qualità bene comune non censibile. Lo schema planimetrico depositato in data 10/12/2020 corrisponde allo stato dei luoghi.

Le irregolarità catastali riscontrate sugli edifici individuati alle particelle 990, 991 e 992 con i relativi beni comuni non censibili individuati ai subalterni 501, 502 e 503 della particella 35 al foglio 115 in parte ancora oggetto di domande di condono non definite, dopo la necessaria regolarizzazione urbanistica, dovranno essere regolarmente dichiarate in catasto fabbricati a rischio, carico, cura e spese del futuro aggiudicatario, in sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale. ulteriormente precisando che gli interventi di demolizione effettuati dopo gli accatastamenti del 09/12/2020 e le domande di condono definite e da definire presentano particolari criticità anche sotto il profilo urbanistico che catastale, come meglio esplicitato nel paragrafo regolarità edilizia. Si segnala che gli ampliamenti effettuati e le nuove edificazioni risultano tutti individuati catastalmente nella particella 35 del foglio 115 al catasto terreni mentre nella realtà i beni sub.1, 501, 503 ed edificio alla particella 991 risultano di fatto, parzialmente o totalmente, ricadenti al catasto terreni sulla particella 55 individuata del f. 118. Citato sconfinamento non è rinvenibile agli atti del catasto, pertanto sarà necessario effettuare a rischi, carico, cura e spese dell'eventuale aggiudicatario la regolarizzazione e l'allineamento catastale.

ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI E MAPPALI.

VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 416, PIANO T-1 – BENI 2 E 3 - **EDIFICIO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL F. 115 PART. 990 SUB. 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	990	2	6	A7	9	7	171 mq	2313,73 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la corrispondenza catastale e la cronistoria delle variazioni catastali avvenute nel tempo si rimanda alla lettura del paragrafo "dati catastali" del bene 1.

GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 416, PIANO S1 – BENI 4 E 5 - **EDIFICIO INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI AL F. 115 PART. 990 SUB. 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	990	3	6	C6	8	75	69 mq	162,68 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per la corrispondenza catastale e la cronistoria delle variazioni catastali avvenute nel tempo si rimanda alla lettura del paragrafo "dati catastali" del bene 1.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 404, PIANO S1 SUB 503

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	35	503		E						

Corrispondenza catastale

Per la corrispondenza catastale e la cronistoria delle variazioni catastali avvenute nel tempo si rimanda alla lettura del paragrafo "dati catastali" del bene 1.

BENE N° 7 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 404, PIANO T – PART. 991

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	991		6	A2	7	4,5	98 mq	859,9 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
Per la corrispondenza catastale e la cronistoria delle variazioni catastali avvenute nel tempo si rimanda alla lettura del paragrafo "dati catastali" del bene 1.

VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 416, PIANO T – PART. 992

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	992		6	A2	8	2,5	66 mq	561,65 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.
Per la corrispondenza catastale e la cronistoria delle variazioni catastali avvenute nel tempo si rimanda alla lettura del paragrafo "dati catastali" del bene 1.

ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 406, PIANO S1 – SUB. 501

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	35	501		E						

Corrispondenza catastale

Per la corrispondenza catastale e la cronistoria delle variazioni catastali avvenute nel tempo si rimanda alla lettura del paragrafo "dati catastali" del bene 1.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

ENTE COMUNE UBICATO A ROMA (RM) - VIA VEIENTANA 416, PIANO S1 – SUB. 502

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	115	35	502		E						

Corrispondenza catastale

Per la corrispondenza catastale e la cronistoria delle variazioni catastali avvenute nel tempo si rimanda alla lettura del paragrafo "dati catastali" del bene 1.

ENTE URBANO AL FOGLIO 115 PART. 35 – ROMA

Area di enti urbani e promiscui dal 17/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	115	35		-	ENTE URBANO	1 95 79				Tabella di variazione del 17/11/2006 protocollo n. RM0927668 in atti dal 17/11/2006 (n. 927668.1/2006)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 115 particella 990 - foglio 115 particella 991 - foglio 115 particella 992

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune H501 - Sezione - SezUrb - Foglio 115 - Particella 35

TERRENO AL FOGLIO 118 PART. 55 – ROMA

Catasto terreni (CT)

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	118	55		-	SEMINATIVO 4	17 60	A4	Euro 11,43 L. 22.123	Euro 5,00 L. 9.680	Impianto meccanografico del 16/01/1979
Notifica						Partita	2392			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella individuata al Catasto Terreni al foglio 118 part. 55 e su cui insistono anche parzialmente alcuni dei beni sopra citati e precisamente subalterni 501 e 503 per la loro quasi interezza, sub. 1 per una porzione su uno spigolo del piano primo ed edificio alla particella 991 per la quasi sua interezza, di fatto è diventata ente urbano. La qualità di ente urbano non è però definita negli atti del Catasto per le motivazioni meglio esplicitate nella integrazione peritale del 27/01/2025 – **vedi capitolo seguente**.

RIASSUNTO DELLA VERIFICA TOPOGRAFICA EFFETTUATA IN DATA 25/10/2024 CON RILIEVO TRAMITE STRUMENTO GPS LEICA E RELATIVE RISULTANZE

I risultati della verifica topografica hanno appurato che gli edifici individuati alle particelle 990, 991 e 992 risultano traslati verso le particelle al foglio 118 su porzione della particella 55 (particella interclusa di proprietà dell'esecutato ora oggetto di pignoramento in estensione) come meglio evidenziato nel rilievo in allegato.

E precisamente:

- edificio ora individuato al foglio 115 particella 990 sub. 1 parzialmente sconfinante per un vertice posto a confine con la particella 19 del foglio 118 anche sulla particella 55 del foglio 118 ora oggetto di pignoramento in estensione;

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

- edificio individuato catastalmente censito al foglio 115 particella 991, risultato per la quasi totalità della sua superficie edificata sulla particella 55 del foglio 118 ora oggetto di pignoramento in estensione;
- edificio individuato catastalmente censito al foglio 115 particella 992, traslato verso la particella 19 del foglio ma edificata per la sua totalità sulla particella 35 del foglio 115 oggetto di pignoramento;
- subalterno 501 (area libera al piano S1) bene comune non censibile per la quasi totalità edificata sulla particella 55 del foglio 118 ora oggetto di pignoramento in estensione;
- subalterno 502 (centrale termica) bene comune non censibile, edificata sulla particella 55 del foglio 118 ora oggetto di pignoramento in estensione;
- subalterno 503 (rampa carrabile accesso area interrata) bene comune non censibile individuato al foglio 115 particella 35 edificato per la sua totalità sulla particella 55 del foglio 118 ora oggetto di pignoramento in estensione;

NOTA per migliori specifiche vedi integrazione peritale depositata in data 27/01/2025 e nello specifico i capitoli:

1. Dati reperiti per la collocazione temporale epoca di realizzazione edifici identificati al catasto terreni sulla particella 35 del foglio 115 e sulla particella 55 del foglio 118;
2. Accertamenti sulla consistenza e sulla corretta individuazione catastale a seguito dell'atto 06/06/2023 - atto integrativo a rogito del notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri rep. 43402, anche in considerazione del rilievo strumentale eseguito in data 29/10/24;
3. Verifica topografica effettuata in data 25/10/2024 con rilievo tramite strumento gps Leica e relative risultanze.

Si segnala che le irregolarità catastali (diversa collocazione delle sagome edifici) riscontrate sugli edifici individuati alle particelle 990, 991 con i relativi beni comuni non censibili individuati ai subalterni 501, 503 della particella 35 al foglio 115, dovranno essere regolarizzate, rettificate e dichiarate in catasto fabbricati a rischio, carico cura e spese del futuro aggiudicatario, in sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

CONSISTENZE DEI BENI;

Nota sulle consistenze - Il calcolo della superficie convenzionale dei beni è calcolata secondo le norme del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, con esclusione delle aree di pertinenza a verde esterne, per le quali il criterio assunto è il seguente:

Parchi, giardini, corti e simili:
- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Nota beni 1 e 2 – le verande indicate con il n. 2 e 3 vengono considerate chiuse in quanto oggetto di domanda di condono edilizio, come da analisi effettuata sulle domande depositate, mentre la tettoia indicata in rilievo con il n. 2 non oggetto di nessuna domanda di condono viene calcolata al 30%

Per il calcolo della superficie omogeneizzata a verde si è proceduto prioritariamente ad attribuire ad ogni immobile presente sulla particella 35 del F. 115 (al catasto terreni) la percentuale di verde comune.
L'attribuzione dell'area di pertinenza per ogni singolo edificio è stata effettuata rapportando la superficie residua del lotto (area generale della particella 35 individuata al catasto terreni al foglio 115 depurata dalla quota di superficie lasciata per la costruzione della Via Veientana e dall'ingombro al catasto terreni delle particelle 990 e 992.

Stessa procedura si è attuata per l'edificio individuato alla particella 991, per il deposito interrato individuato al subalterno 503 al F. 115 part. 35 e per il subalterno 501, ma considerando la superficie della particella 55 del F. 118 - Catasto terreni - in quanto edifici ricadenti di fatto nella citata particella 55.

Il tutto come meglio esplicitato nella seguente tabella:

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

BENE 1 - VILLA PART. 990 SUB 1				
destinazione	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
cantina	140,1	0,6	84,06	S1
villa	221,85	1	221,85	TERRA/1
verande p.t.	27	0,3	8,1	TERRA/1
perc. corte	124,34	1	124,34	
tot. Sup. convenzionale MQ			438,35	circa
BENE 2 - VILLA PART. 990 SUB 2				
destinazione	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
villa	221,85	1	221,85	TERRA/1
veranda	70,00	0,3	21	
perc. corte	113,14	1	113,14	
tot. Sup. convenzionale			355,99	circa
BENE 3 - GARAGE PART. 990 SUB. 3				
destinazione	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
GARAGE	146,37	0,5	73,185	S1
perc. corte	30,21	1	30,21	
tot. Sup. convenzionale			103,395	circa
BENE 4 - deposito ex rampa - sub. 503	EDIFICATO PER LA QUASI TOTALITA' SU PART. 55 DEL F. 118			
destinazione	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
dep.	136	0,5	68	S1
perc. corte	68	1	68	
tot. Sup. convenzionale			136,00	circa
BENE 5 - villetta part. 991	EDIFICATA PER LA QUASI TOTALITA' SU PART. 55 DEL F. 118			
destinazione	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
VILLA	145	1	145	TERRA
VERANDE	58	0,3	17,4	
perc. corte			76,5	
tot. Sup. convenzionale			238,9	circa
BENE 6 - VILLETTA PART. 992				
destinazione	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
appartamento	31	1	31	TERRA
tett. non cond.	68,5	0,25	17,125	
perc. corte	59,59	1	59,59	
tot. Sup. convenzionale			107,715	circa
BENE 7 - area cortilizia sub. 501	EDIFICATA PER LA QUASI TOTALITA' SU PART. 55 DEL F. 118			
destinazione	sup. lorda	coefficiente	sup. convenzionale	piano
area est.	63	0,2	12,6	TERRA
perc. corte	31,5	0,1	3,15	
tot. Sup. convenzionale			15,75	circa

NOTA BENE 6 – trattandosi di edificio in corso di costruzione con interni non bene definiti e modificati rispetto ai primi sopralluoghi propedeutici alla stesura del primo elaborato peritale, come superficie lorda convenzione viene considerato quanto riportato negli atti di condono protocollo QI2023/231995 del 28/12/2023 titolo edilizio n. 404942.

BENE 8 - BENE COMUNE C.T. NON AUTONOMAMENTE VALUTABILE in quanto b.c.n.c.

NOTA PARTICELLA 35 AL FOGLIO 115 – trattasi di ente urbano non autonomamente valutabile a ricompreso nella superficie convenzionale nei cespiti di cui sopra.trattandosi di edificio in corso di costruzione con interni non bene definiti e modificati rispetto ai primi sopralluoghi propedeutici alla stesura del primo elaborato peritale, come superficie lorda convenzione viene considerato quanto ripo

nota terreno al f. 118 part. 55 - non autonomamente valutabile sebbene ricompreso nella superficie convenzionale nei cespiti di cui sopra.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Dai sopralluoghi è emerso che gli immobili descritti negli atti dei pignoramenti individuati alla particella 990, 991 e 992 del catasto fabbricati hanno subito una serie di interventi di ampliamento, fusioni e frazionamenti edilizi che hanno profondamente modificato lo stato dei luoghi e la descrizione riportata nei precedenti elaborati peritali e negli atti dei pignoramenti.
Si segnala che l'originaria costruzione individuata alla particella 990 costituita da un corpo interrato, due piani fuori terra e copertura a tetto è realizzata in struttura mista muratura portante e cemento armato, mentre gli ampliamenti di superficie e volumetrici sono realizzati in struttura mista (legno, muratura, cemento armato per i solai interpiano). Tutti i materiali di finitura riconducibili all'originaria costruzione erano di buona fattura e connotavano finiture in linea con la destinazione originaria a villa unifamiliare.
Le lavorazioni effettuate per il frazionamento e ampliamento dell'organismo originario hanno interessato nella globalità l'organismo architettonico originario, apportando modifiche anche strutturali con materiali di caratteristica ordinaria, ad esclusione di alcune porzioni come le pavimentazioni del piano terra dei sub. 1 e 2, eseguite con materiali di pregio, ma di difficile recupero in sede di futura ristrutturazione.

Tutte le modifiche apportate sull'originaria costruzione sino alla data del 09/10/2025 nell'arco temporale ricompreso tra il 23/12/2020 e il 09/10/2025 hanno modificato i beni già descritti negli elaborati peritali depositati sino al 03/07/24. Le modifiche apportate hanno creato un organismo architettonico così articolato:
1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1 - parzialmente ricadente su un'area della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024, area ora oggetto di pignoramento in estensione;
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2 – **costituito dall'accorpamento dei precedenti beni 2 e 3**;
3. - BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3 - **costituito dalla somma dei precedenti beni 4 e 5**;
4. - BENE 4 - subalterno 503 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile, ma ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024- **in precedenza individuato come bene 6;**
5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991 edificio ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024**;**
6. - BENE 6 - villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal foglio 115 particella 992;
7 - BENE 7 - sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia, bene che per la sua superficie si ritiene autonomamente valutabile, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024;
8. - BENE 8- sub. 502 al F. 115 part. 35 bene comune non censibile (centrale termica).

Preme segnalare che lo stato manutentivo, di completamento, di accatastamento materiali e di igiene, in particolare modo per i beni 2, 3, 4 e 6 è tale da creare criticità e problemi di sicurezza per l'effettuazione dei sopralluoghi.

Lo stato conservativo stimato dei singoli beni in conformità dell'art. 21 Legge 392/1978 all'attualità risulta:

BENE 1: villa su tre piani S1, terra e primo. Individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1.
Pavimenti – soggiorno con parquet e materiale lapideo, camere e connettivi con mattonelle in monocottura, scale in marmo.
Rivestimenti – bagni e cucina sono rivestiti con maioliche ad esclusione di un bagno del piano primo che risulta realizzato con materiale lapideo (originariamente connotato da un buon grado di finitura e di pregio) e attualmente si presenta in stato di degrado generalizzato. Tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Infissi - gli infissi esterni ed interni sono in legno del tipo ordinario, gli infissi dell'organismo architettonico originario dispongono di persiane in legno, mentre le zone oggetto di ampliamento (ed oggetto di domande di condono edilizio) hanno infissi in legno e vetro senza oscuranti esterni;
Impiantistica generale – l'impiantistica generale (idrica, termica ed elettrica) mostra evidenti cenni di degrado ed è collegata alle opere di frazionamento e di implementazione sull'impiantistica originaria. Dalla verifica visiva delle componentistiche tecnologiche non è stato possibile verificare lo stato di corretto funzionamento. La mancata verifica è anche legata allo stato di incompletezza degli impianti stessi.
Lo stato manutentivo generale di conservazione e manutenzione è mediocre.
ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE 2: villa su due piani terra e primo – individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2 – **costituito dall'accorpamento dei precedenti beni 2 e 3**.
L'edificio risulta attualmente ancora in corso di costruzione. Il piano terra si trova ancora in fase di completamento, mancano tutti gli elementi (tamponature, infissi, impianti e finiture) necessari per una completa fruizione del bene. La scala di collegamento con il piano primo è in corso di realizzazione e attualmente risulta non protetta dagli agenti atmosferici, il piano primo è in parte completato (suddivisione delle stanze, parte degli infissi, pavimenti e rivestimenti, impianti) ma ancora privo per alcune zone di porte interne ed infissi. L'impiantistica generale (elettrica, termica ed idrica) è in corso di esecuzione.
Lo stato manutentivo generale di conservazione e manutenzione è scadente.
ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3 - costituito dalla somma dei precedenti beni 4 e 5; Il bene nell'arco temporale ricompreso tra il 11/10/2019 e il 09/10/2025 è stato oggetto di una serie di interventi tecnici e di interventi edili che hanno alterato lo stato urbanistico, catastale e lo stato dei luoghi rispetto a quanto rilevato ed analizzato nei precedenti elaborati peritali. Il locale risulta attualmente ancora in corso di completamento.
Lo stato manutentivo generale di conservazione e manutenzione è scadente.
ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE 4 - subalterno 503 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile. Il bene nell'arco temporale ricompreso tra il 11/10/2019 e il 09/10/2025 è stato oggetto di una serie di interventi tecnici e di interventi edili che hanno alterato lo stato urbanistico, catastale e lo stato dei luoghi rispetto a quanto rilevato ed analizzato nei precedenti elaborati peritali. Il locale risulta attualmente ancora in corso di completamento.
Lo stato manutentivo generale di conservazione e manutenzione è scadente.
ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991.
L'edificio di architettura "spontanea" realizzato con struttura mista (muratura, ferro, legno) risulta ancora in fase di completamento sia per le parti esterne che alcune interne.
Lo stato manutentivo generale di conservazione e manutenzione è scadente.
ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE 6 - villetta in corso di costruzione individuata alla particella 992 del Catasto Fabbricati.
L'immobile all'attualità versa in completo stato di abbandono ed è composto da alcuni locali in corso di costruzione collocati sotto una copertura lignea di forma rettangolare regolare, perimetralmente e centralmente sorretta da maschi murari e pilastri in muratura.
Lo stato manutentivo generale di conservazione e manutenzione è scadente.
ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

BENE 7 – sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia.
Il bene realizzato a quota S1, risulta servente il piano interrato dell'edificio alla particella 990 ed è completamente pavimentato, l'area contiene nel suo perimetro una scala esterna di collegamento con la corte esterna. Sul il confine non in aderenza con l'edificio alla particella 990 risulta perimetrato da alto muro di contenimento.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Lo stato manutentivo generale di conservazione e manutenzione è scadente.
ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO

NORMATIVA URBANISTICA- EDIFICI ALLE PARTICELLE 990, 991 E 992

L'area ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 in zona:
Elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08.
1.Sistemi e regole
- Sistema ambientali e parchi: Parchi istituiti (art. 69 N.T.A.) - Art.69. N.T.A. P.R.G. - Aree naturali protette nazionali e regionali 1.
2.Rete ecologica:
- Compreso nella componente primaria (A) interessato da filari alberati.
3. G1 Carta per la qualità:
- Parchi istituiti;
- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile non risultano individuati elementi articolati dalla lettera a) alla lettera g)
Art.16. N.T.A. P.R.G. - Carta per la qualità
Nell'elaborato G1 "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Comune, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati:
a) morfologie degli impianti urbani;
b) elementi degli spazi aperti;
c) edifici con tipologia edilizia speciale;
d) edifici e complessi edilizi moderni;
e) preesistenze archeologico monumentali;
f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136 lettere a) b) c), e 142, comma 1, lettera m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".
Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati l'area risulta soggetta a:
- Norme del Piano Naturale regionale Veio approvate con L.R. 29/97;
- Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:
- Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Tav. B: Aree urbanizzate del PTPR; Parchi e riserve naturali; ambiti di interesse già individuati; Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico; Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.
- Piano Territoriale Paesistico 15/7 Veio Cesano approvato con L.R. 24/98. Vincolo archeologico/paesaggistico istituito con D.M. o Delibera Regionale rilevato:
1. Parco di Veio D.G.R.L. 31/01/1989;
2. Parco di Veio D.M. 24/02/1986.

Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, ancora in corso di approvazione.

Il C.D.U. sulle aree come sopra individuate è stato richiesto in data 30/12/2025 tramite PEC e protocollato con numero QF/2026/0000116 in data 2 gennaio 2026. Alla data del 09/03/2026 ancora non risulta prodotto e pertanto **è sostituito con la presente dichiarazione come richiamato al punto 4 dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

ALLEGATO - H

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Sui beni come sotto descritti:

1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1 - parzialmente ricadente su un'area della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024, area ora oggetto di pignoramento in estensione;
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2 – **costituito dall'accorpamento dei precedenti beni 2 e 3**;
3. - BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3 - **costituito dalla somma dei precedenti beni 4 e 5**;
4. - BENE 4 - subalterno 503 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile, ma ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024- **in precedenza individuato come bene 6;**
5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991 edificio ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024**;**
6. - BENE 6 - villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal foglio 115 particella 992;
7 - BENE 7 - sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia, bene che per la sua superficie si ritiene autonomamente valutabile, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024;
8. - BENE 8- sub. 502 al F. 115 part. 35 bene comune non censibile (centrale termica).

Sui beni sopra riportati e relative aree esterne risultavano i seguenti atti urbanistici:

BENI 1-2 E 3 alla particella 990.

Edificio ora individuato al catasto fabbricati al F. 115 part. 990 sub. 1, 2 e 3 (attualmente individuati anche al Catasto Terreni come ente urbano con la particella 990), è stato edificato con licenza edilizia n. 807 del 30 luglio 1973 e successiva licenza in variante n. 1240 del 5 settembre 1974, lo stato dei luoghi all'attualità non corrisponde alle licenze edilizie rilasciate.
Le superfici lorde dell'edificio assentite come da variante n. 1240/74 risultavano:
• Piano terra = mq 199,66;
• Piano primo = mq 116,05.
Le superfici lorde effettivamente realizzate all'epoca dei sopralluoghi risultano:
• Piano terra = mq 362,15;
• Piano primo = mq 162,24.
Sull'immobile risultavano depositate, le seguenti istanze di condono edilizio:
1. prot. 85193/87 sot. 1 per una superficie abitabile di 35 mq – richiesta sollecito deposito documentazione del 27/09/2007 prot. 150068 – documentazione pervenuta e protocollata al n. 208610/07 – si ipotizza trattarsi della porzione di edificio indicata nel rilievo sotto la lettera "A" contenente le indicazioni delle aree realizzate senza titolo edilizio;
2. prot. 85193/87 sot. 2 per una superficie non residenziale di 96,23 mq – richiesta sollecito deposito documentazione del 27/09/2007 prot. 150069 – documentazione pervenuta e protocollata al n. 208614/07 - si ipotizza trattarsi della porzione di edificio indicata nel rilievo sotto la lettera "B" contenente le indicazioni delle aree realizzate senza titolo edilizio;
4. prot. 85193/87 sot. 4 per una superficie non residenziale di 18,00 mq – richiesta sollecito deposito documentazione del 27/09/2007 prot. 150071 – documentazione pervenuta e protocollata al n. 208604/07 - si ipotizza trattarsi della porzione di edificio indicata nel rilievo sotto la lettera "C" contenente le indicazioni delle aree realizzate senza titolo edilizio;
5. prot. 85193/87 sot. 5 frazionamento con oblazione tipologia 7 – richiesta sollecito deposito documentazione del 27/09/2007 prot. 150037 – documentazione pervenuta e protocollata al n. 208598/07;
6. prot. 68659/0 del 31/05/1995 per una superficie abitabile di mq 239,00 – richiesta sollecito deposito documentazione del 23/09/2003 prot. 120859/2003 e prot. 164006/07 del 27/09/2007 – documentazione

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

pervenuta e protocollata al n. 208592/07. La domanda di condono prot. 68659/1995 non è comunque chiaramente attribuibile in modo univoco e in base agli atti analizzati sembrerebbe che la domanda possa riferirsi anche all'edificio alla particella 992.
Si specifica che le domande di condono edilizio depositate ed ascrivibili al bene individuato al F. 115 part. 35 sub. 1, 2 e 3 non tenevano conto della circolare 335/25 del Ministero LL.PP. punto 9.1 (documentazione), tale carenza non rende agevole la corretta individuazione e il collegamento tra i beni oggetto di condono e le domande stesse. Il collegamento ipotizzato tra le domande e le porzioni di immobile oggetto di condono è attuato solo esclusivamente tramite riscontri delle foto presenti nelle rispettive domande. Citata problematica è pertanto tale da non consentire in maniera univoca l'individuazione delle porzioni di immobile oggetto di domande condono edilizio.

BENE 4 - subalterno 503 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile"**.**

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

L'edificio risulta realizzato senza regolare titolo edilizio e dagli atti reperiti presso l'USCE del Comune di Roma non è stato possibile associare all'edificio alcuna delle domande di condono edilizio visionate (le pratiche rilevate sono tutte ascrivibili alle particelle del catasto terreni 990 e 992), la situazione dell'esistenza storica dell'immobile sopra riportato dagli atti documentali reperiti risulta in parte ma non univocamente rintracciabile dai seguenti documenti:
- verbale dei Vigili Urbani gruppo XX del 17/03/1981 protocollo N. 1503/81-13/1;
- aerofotografie con dichiarazione di rispondenza all'epoca dell'esecuzione rispettivamente per le date 15/10/2001 e 03/12/2003 eseguite da S.A.R.A. NISTRI S.r.l..
Dalla documentazione fotografica "NISTRI" non è però possibile chiaramente individuare l'esistenza dell'edificio nella sua consistenza attuale, se non in piccola parte, e, con una serie di criticità legate alla folta vegetazione presente nelle aerofotogrammetrie e pertanto, in relazione alla documentazione analizzata, si ritiene che lo specifico abuso non possa essere sanabile.

Per quanto sopra riportato benché la linea di credito sia avvenuta in data 7 maggio 1992 e anche in presenza di eventuali chiare ed inconfutabili prove dell'esistenza del bene entro la data del 31 marzo 2003 (ad oggi dalle analisi effettuate non emerse) e quindi entro i termini per l'applicazione della riapertura dei termini del condono Legge n.326/2003, andrà attentamente considerata la problematica vincolistica collegata all'area su cui sorgono gli immobili. La tematica specifica è ben individuata alla nota prot. 65993/25/02 del 19/04/2006 del Dipartimento Territorio della Regione Lazio avente come oggetto "Criteri in merito alla competenza dell'Ente Parco all'emissione del nulla osta previsto dalla L.R. 29/97, necessario al conseguimento del titolo abitativo edilizio in sanatoria, per le domande presentate ai sensi delle l. 45/84, L. 749/94, L. 326/03 (L.R. 12/04)", dalla cui lettura, è probabile l'eventualità del rilascio di pareri sfavorevoli da parte degli Organi Preposti prodromici al rilascio del titolo in sanatoria.

BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991.

L'edificio risulta realizzato senza regolare titolo edilizio e dagli atti reperiti presso l'USCE del Comune di Roma non è stato possibile associare all'edificio alcuna delle domande di condono edilizio della legge n° 47/1985, mentre l'edificio sembrerebbe oggetto di domanda di condono prot. n. 68659 del 31/03/1995 e non alla domanda prot. 87/85193/1. Pertanto citata domanda è soggetta alle note criticità e problematiche legate ai vincoli dell'area su cui l'edificio è stato edificato.
La situazione dell'esistenza storica dell'immobile sopra riportato dagli atti documentali reperiti risulta in parte ma non univocamente rintracciabile dai seguenti documenti:
- verbale dei Vigili Urbani gruppo XX del 17/03/1981 protocollo N. 1503/81-13/1;
- aerofotografie con dichiarazione di rispondenza all'epoca dell'esecuzione rispettivamente per le date 15/10/2001 e 03/12/2003 eseguite da S.A.R.A. NISTRI S.r.l..
Dalla documentazione fotografica "NISTRI" non è però possibile chiaramente individuare l'esistenza

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

dell'edificio nella sua consistenza attuale, se non in piccola parte, e, con una serie di criticità legate alla folta vegetazione presente nelle aerofotogrammetrie e pertanto, in relazione alla documentazione analizzata, si ritiene che lo specifico abuso non possa essere sanabile.
Per quanto sopra riportato benché la linea di credito sia avvenuta in data 7 maggio 1992 e anche in presenza di eventuali chiare ed inconfutabili prove dell'esistenza del bene entro la data del 31 marzo 2003 (ad oggi dalle analisi effettuate non emerse) e quindi entro i termini per l'applicazione della riapertura dei termini del condono Legge n.326/2003, andrà attentamente considerata la problematica vincolistica collegata all'area su cui sorgono gli immobili.
La tematica specifica è ben individuata alla nota prot. 65993/25/02 del 19/04/2006 del Dipartimento Territorio della Regione Lazio avente come oggetto "Criteri in merito alla competenza dell'Ente Parco all'emissione del nulla osta previsto dalla L.R. 29/97, necessario al conseguimento del titolo abitativo edilizio in sanatoria, per le domande presentate ai sensi delle l. 45/84, L. 749/94, L. 326/03 (L.R. 12/04)", dalla cui lettura, è probabile l'eventualità del rilascio di pareri sfavorevoli da parte degli Organi Preposti prodromici al rilascio del titolo in sanatoria.

BENE 6 - villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal foglio 115 particella 992.
L'edificio risulta realizzato senza regolare titolo edilizio e dagli atti reperiti presso l'USCE del Comune di Roma è stato possibile associare all'edificio la pratica di condono edilizio protocollo 85193/87 sot. 3 per una superficie non residenziale di mq 45,00 e successiva integrazione del 27/09/2007 al prot. 150070 e la pratica n. 208586/07 prot. 0/68642 – per mq 23,00 di ampliamento residenziale, presentata il 31/03/1995. Si specifica che l'abbinamento alla particella 992 delle citate pratiche di condono in mancanza di elementi identificativi planimetrici è effettuata sulla scorta della sola documentazione fotografica allegata alle citate domande. La situazione dell'esistenza storica dell'immobile sopra riportato dagli atti documentali reperiti risulta in parte ma non univocamente rintracciabile dai seguenti documenti: - Verbale dei Vigili Urbani gruppo XX del 17/03/1981 protocollo N. 1503/81-13/1; - Aerofotografie con dichiarazione di rispondenza all'epoca dell'esecuzione rispettivamente per le date 15/10/2001 e 03/12/2003 eseguite da S.A.R.A. NISTRI S.r.l.. Dalla documentazione fotografica "NISTRI" non è però possibile chiaramente individuare l'esistenza dell'edificio nella sua consistenza attuale, se non in piccola parte, e, con una serie di criticità legate alla folta vegetazione presente nelle aerofotogrammetrie. Per quanto sopra riportato benché la linea di credito sia avvenuta in data 7 maggio 1992 e anche in presenza di eventuali chiare ed inconfutabili prove dell'esistenza del bene entro la data del 31 marzo 2003 (ad oggi dalle analisi effettuate non emerse) e quindi entro i termini per l'applicazione della riapertura dei termini del condono Legge n.326/2003, andrà attentamente considerata la problematica vincolistica collegata all'area su cui sorgono gli immobili. La tematica specifica è ben individuata alla nota prot. 65993/25/02 del 19/04/2006 del Dipartimento Territorio della Regione Lazio avente come oggetto "Criteri in merito alla competenza dell'Ente Parco all'emissione del nulla osta previsto dalla l.r. 29/97, necessario al conseguimento del titolo abitativo edilizio in sanatoria, per le domande presentate ai sensi delle l. 45/84, L. 749/94, L. 326/03 (L.r. 12/04)", dalla cui lettura è probabile l'eventualità del rilascio di pareri sfavorevoli da parte degli Organi Preposti prodromici al rilascio del titolo in sanatoria.

Nota - per i beni 7 e 8 in quanto accessori funzionali dell'edificio alla particella 990 - BENI 1-2 E 3 - si rimanda a quanto già esplicitato per i beni principali.

Riassumendo: **sull'edificio individuato alla particella 990** (realizzato in base alla licenza edilizia n. 807/73 rilasciata dopo il visto della Soprintendenza Antichità Roma I n. 2482 del 13.07.73 e 3790/73) dal cui frazionamento sono stati generati i beni non assentiti urbanisticamente e descritti in perizia come beni 1, 2 e 3 la situazione al 09/10/2025 è la seguente:

a) da accertamenti effettuati risultano depositate le seguenti istanze di condono edilizio:
   1. prot. 85193/87 sot. 1 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato, la domanda **è da collegarsi alla porzione di edificio indicata come veranda 3 (rilievo in allegato) che individua le aree realizzate senza titolo edilizio**;

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

2. prot. 85193/87 sot. 2 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato, è da collegarsi alla porzione di edificio indicata nel rilievo in allegato come tettoia aperta, al **bene 2**;
3. prot. 85193/87 sot. 4 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato, è da collegarsi alla porzione di edificio collocata al piano primo del rilievo in allegato e posta a distacco con la Via Veientana;
4. prot. 85193/87 sot. 5 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato, è da collegarsi presumibilmente alla porzione di edificio indicata nel rilievo in allegato come **veranda 2** che individua le aree realizzate senza titolo edilizio e comunque riguardante l'immobile alla particella 990.

BENI 5 E 6 – particelle 991 e 992

Per le particelle 991 bene 5 e 992 bene 6 risultano depositate le seguenti domande di condono:

b) sull'immobile individuato **alla particella 991 – bene 5** - realizzato senza regolare titolo edilizio non risultano depositate domande di condono secondo la legge 47/85, mentre l'edificio dalla documentazione fotografica depositata sembrerebbe oggetto di domanda di condono prot. n. 68659 del 31/03/1995 **e non alla domanda prot. 87/85193/1.** La domanda di condono prot. 68659/1995 non è comunque chiaramente attribuibile in modo univoco a nessuno degli edifici oggetto di perizia ma in base agli atti analizzati sembrerebbe che la domanda possa riferirsi anche all'edificio alla particella 992 o in ultima alternativa all'edificio individuato alla particella 990, in quanto la domanda di condono parla di frazionamento per mq 239,00;

c) sull'immobile individuato alla particella **992 – bene 6** - realizzato senza regolare titolo edilizio risulta depositata le seguenti istanze di condono edilizio al protocollo 85193/87 sot. 3.

d) domanda di condono prot. 68642/1995 non chiaramente attribuibile in modo univoco a nessuno degli edifici oggetto di perizia. La domanda in base agli atti analizzati sembrerebbe riferibile all'edificio individuato alla particella 992 o alla particella 991 e non all'edificio individuato alla particella 990.

Le domande prot. (68659/95 e 68642/95) sono soggette alle note criticità e problematiche (ampiamente trattate negli elaborati peritali) legate ai vincoli dell'area su cui l'edificio è stato edificato.

Si segnala che la domanda di condono prot. 68642/1995 non è chiaramente attribuibile in modo univoco a nessuno degli edifici oggetto di perizia. Dagli atti analizzati si presume che la domanda sia riferibile all'edificio alla particella 992 o alla particella 991 e comunque non all'edificio individuato alla particella 990.

Su parte delle domande di condono depositate e sopra descritte, il soggetto esecutato in proprio e in qualità di professionista incaricato, ha effettuato nel tempo varie integrazioni documentali tendenti al rilascio di concessioni edilizie in sanatoria, utilizzando per la definizione delle richieste di concessioni in sanatoria la procedura semplificata. **La situazione delle concessioni in sanatoria ottenute con la procedura semplificata alla data odierna** è la seguente:

I. protocollo QI2023/129488 del 21/07/2023 titolo edilizio n. 402836 riguardante secondo l'atto rilasciato l'originale prot. 87/85193/1. Il titolo indica l'edificio individuato alla particella 991 del foglio 115 per mq 35 residenziali e **non l'edificio alla particella 990 come è in realtà**;
II. protocollo QI2023/231993 del 28/12/2023 titolo edilizio n. 404941 riguardante secondo l'atto rilasciato l'originale prot. 87/85193/2. L'atto rilasciato indica l'edificio individuato alla particella 991 del foglio 115 per mq 57,74 residenziali –così determinati (0,00 + 96,23 x0,6) e non l'edificio alla particella 990 come è in realtà;
III. protocollo QI2023/231995 del 28/12/2023 titolo edilizio n. 404942 riguardante secondo l'atto rilasciato il prot. 87/85193/3 edificio individuato alla particella 992 del foglio 115 per mq 27,00 residenziali.
IV. Dall'istruttoria tecnica effettuata (domande e foto in allegato all'originale istanza) l'originale prot. 87/85193/3 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 992, ma con superficie limitata rispetto al volume ancora in corso di edificazione. Si segnala che il rilievo in allegato agli atti del condono e l'accatastamento agli atti dal 23/12/2020 risultano fittizi in quanto l'edificio era in ancora in costruzione alla data del mese di ottobre 2025 e la superficie del condono, erroneamente rilasciato con la

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

procedura semplificata, è ampiamente inferiore al rustico realizzato che copre una superficie di circa 99,50 mq;

V. protocollo QI2023/129492del 21/07/2023 titolo edilizio n. 402837 riguardante secondo l'atto rilasciato il prot. 87/85193/4 edificio individuato alla particella 990 del foglio 115 per mq 10,08 residenziali. Dalle analisi effettuate l'originale prot. 87/85193/4 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 990;

VI. reiezione della domanda QI 2021/4158 prot. pratica 87/85193/5 per mancata documentazione catastale. Dalle analisi effettuate l'originale prot. 87/85193/5 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 990. La citata pratica di condono alla data del 15/09/25 non risulta ancora concessionata.

Nota - Preme segnalare che le quattro concessioni in sanatoria rilasciate a causa errata attribuzione delle effettive porzioni di edifici, lascia ora l'edificio alla particella 990 privo di alcune delle necessarie domande di condono depositate ai sensi della L. 47/85. Nello specifico:

- la veranda n. 3 del **bene 2** al sub. 2 part. 990 a cui era collegata univocamente la domanda prot. 85193/87 sot. 1, lascerebbe la porzione di edificio (compreso gran parte del garage al sub. 3 collocato al piano semi interrato) priva della necessaria domanda di condono;
- la tettoia aperta del **bene 2** al sub. 2 part. 990 a cui era collegata univocamente la domanda prot. 85193/87 sot. 2, lascerebbe la porzione di edificio priva della necessaria domanda di condono;
- la domanda di condono prot. 85193/87 sot. 5 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato è da collegarsi alla porzione di edificio indicata nel rilievo come veranda 2. Alla data del 09/10/2025, con una serie di demolizioni, il volume oggetto di domanda di condono è diventata ora catastalmente "veranda".

Per tutto quanto sopra esposto e premesso che:

- in data 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008;
- l'adozione ha imposto le clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante;
- la variante se approvata, e congiuntamente al recepimento da parte del Comune di Roma delle norme contenute nella legge Regione Lazio n.12 del 30 luglio 2025, potrebbe aiutare l'istruttoria tecnica per la eventuale possibile definizione di talune delle irregolarità descritte.

Il futuro aggiudicatario, previa attenta istruttoria con gli uffici Comunali, (rettifica atti di condono e loro completamento, produzione chiara ed univoca dello stato dei luoghi, cronistoria documentata delle modifiche ed ampliamenti eseguiti) e all'esito anche dell'approvazione delle varianti alle NTA del PRG e l'adozione completa o parziale della legge Regione Lazio n.12 del 30 luglio 2025, si ritiene potrà predisporre atti tecnici ai sensi dell'art. 36 o 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ai fini, per quanto possibile, delle necessarie regolarizzazioni urbanistiche riguardanti, in sintesi senza pretese di esaustività in considerazione della complessità della situazione, principalmente: la diversa collocazione degli edifici all'interno della stessa proprietà, le modifiche, le difformità, i frazionamenti, e gli aumenti di volumetrie e superfici non assentite urbanisticamente e non rientranti nei titoli rilasciati e loro eventuale rimozione e ripristino dello status quo ante se non sanabili. Dopo la necessaria regolarizzazione urbanistica dovrà rettificare catastalmente la collocazione topografica, ed eventualmente se richiesto, predisporre nuove schede catastali.

Tutte le relative procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale, nonché tutte le necessarie opere e rimozioni per il ripristino dei beni nello status quo ante legittimato e/o assentito nonché tutti i conseguenziali oneri e problematiche anche rispetto ai terzi saranno a totale rischio, carico, cura e spese dell'aggiudicatario. In sede di valutazione, per tenere in considerazione gli oneri necessari alla corretta definizione urbanistica del bene oggetto di esecuzione si è applicato al valore di stima un coefficiente riduttivo K2, che tiene conto degli oneri tecnici per il conseguimento dei titoli urbanistici, la regolarizzazione delle problematiche evidenziate e/o l'eventuale rimozione o ripristino nonché le relative variazioni catastali che saranno a cura, spese e totale carico dell'aggiudicatario.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

DATI REPERITI PER LA COLLOCAZIONE TEMPORALE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - EPOCA DI REALIZZAZIONE EDIFICI IDENTIFICATI AL CATASTO TERRENI SULLA PARTICELLA 35 DEL FOGLIO 115 E SULLA PARTICELLA 55 DEL FOGLIO 118.

PARTICELLA 35 DEL FOGLIO 115 E SULLA PARTICELLA 55 DEL FOGLIO 118.

I documenti sino ad oggi rintracciati che attestano l'epoca di realizzazione dei beni individuati alle particelle 990, 991 e 992 nonché ai subalterni 501, 502 e 503 sono:

A. Verbale dei Vigili Urbani del 17/03/1981 e ordinanza del Sindaco del 25/01/82 - l'Ufficio disciplina urbanistica del Comune di Roma produceva verbale di contravvenzione per illeciti urbanistici sui beni oggetto di esecuzione e con ordinanza del Sindaco del 25/01/82 veniva ordinato la rimessa in pristino in conformità al progetto autorizzato n. 12550/1974 intimando al **Sig. ******** e alla Soc. ********** la rimessa in pristino entro 20 giorni. Sul verbale dei vigili si cita testualmente "*costruzione di due V.T. (casotti) per mq 18 e mq 35 circa rispettivamente agli altri due accessi aperti in via della Giustiniana*". Si presume trattarsi degli edifici ora individuati alle particelle 991 e 992. Citata ordinanza è stata notificata a ******** in data 25/01/1982;
B. Atto di compravendita del 23 dicembre 1983 - I beni originari ora individuati con la particella 990 della presente procedura (ed oggetto di pignoramento) sono pervenuti all'esecutato con atto di acquisto Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 100780 racc. 6050, del 23 dicembre 1983 reg.to a Roma il 10.01.1984 al n. 4349 che descrive: "Casa con circostante terreno insistente sull'area censita in Catasto terreni al Foglio 115 allegato 1082 particella 35, composta da due piani abitabili e piano scantinato in parte destinato ad autorimessa, il tutto confinante nell'insieme tra coperto e scoperto con proprietà ******** ******** e ********, Società ********, Società ******** e proprietà ******** o aventi causa. Detta porzione immobiliare risulta censita in Catasto Urbano alla Partita 409042 intestata alla Società venditrice. Foglio 115 allegato 1182 particella 35, subalterni 1 e 2, ancora senza classazione e rendita per accatastamento non definitivo. Il prescritto certificato catastale di attualità verrà unito alla domanda di voltura del presente atto comprendente anche il terreno di mq 10.200,00" risultano edificati antecedentemente alla data del 14/12/1983, epoca della presentazione delle schede catastali richiamate nel citato atto e il parziale sconfinamento sulla particella 55 del foglio 118 era già pertanto avvenuto;
C. Bene alla part. 991 – edificato per la quasi sua totalità sulla particella 55 al foglio 118. Immobile presumibilmente edificato in data antecedente all'introduzione in mappa numero 927668 del 17/11/2006 e comunque in data posteriormente all'atto Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 100780 del 1983, salvo diversa interpretazione di quanto riportato al punto "A";
D. Bene alla particella 992 – edificato completamente sulla particella 35 al foglio 115 e presumibilmente edificato in data antecedente all'introduzione in mappa del tipo mappale numero 927668 del 17/11/2006 e comunque in data posteriormente all'atto Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 100780 del 1983, salvo diversa interpretazione di quanto riportato al punto "A";
E. Bene 8 (rampa interrata coperta) individuata con il sub. 503 come bene comune non censibile alle part. 991 e 992. Edificato per la quasi totalità della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 (non oggetto di pignoramento). Per la sua edificazione unici documenti probanti sono: tipo mappale numero 927668 del 17/11/2006; domande di condono insistenti sulla particella 990 al prot. 85193/87 vari sotto numeri che approssimativamente collocherebbero la sua realizzazione dopo il 1986; foto S.A.R.A. Nistri strisciata n. 16 del 2001 prelevata ed in atti nella procedura. Inoltre si segnala che dall'analisi della struttura e dalla conformazione dell'originario piano S1 (ex subalterni 1 e 2) con i muri di contenimento dell'area libera ora individuata con il subalterno 501 come "bene comune non censibile alle particelle 990, 991 e 992" l'epoca di realizzazione della rampa (non della sua copertura) e dell'area

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

individuata con il sub. 501 con i suoi perimetri sia da collocare alla data di realizzazione dell'edificio, in quanto area di servizio per il piano S1 dell'attuale edificio ora individuato alla particella 990;

F. Subalterno 501 (area libera al piano S1) bene comune non censibile alle particelle 990, 991 e 992 – vedi punto E.

ALLEGATO G - verbale Vigili urbani prot. 1503/81 e ordinanza del Sindaco pos. 1641/81; foto S.A.R.A. Nistri strisciata n. 16 del 2001.

EVENTUALE INCIDENZA SULLA VALUTAZIONE DEI BENI - in relazione dell'attuale situazione urbanistica dopo il rilascio delle quattro concessioni in sanatoria;

Per le problematiche sopra esposte – relative allo stato di fatto nonché alla situazione catastale ed urbanistica - allo stato non appare possibile né utile valutare l'incidenza dei condoni che, ad ogni modo, di per sé non cambierebbero la situazione si estrema complessità ed aleatorietà già descritta negli elaborati peritali depositati e che, per quanto sin qui esposto, appare anzi essersi ancora più aggravata e seguito delle ulteriori modifiche e criticità rilevate.

CRITERIO DI FORMAZIONE LOTTO

In conclusione di quanto sopra esposto ed in relazione a quanto si evidenzia qui di seguito :

A. esistenza di difformità tra gli atti catastali depositati e la reale situazione dei beni vedi paragrafi:
- descrizione dei beni staggiti al mese di ottobre 2022* -situazione alla data del 09/10/2025 - ultimo sopralluogo sui beni e specifiche risultanze dopo la verifica topografica del 29/10/2024;
- cronistoria dati catastali;
- riassunto della verifica topografica effettuata in data 25/10/2024 con rilievo tramite strumento gps leica e relative risultanze;
- regolarità edilizia;

B. incongruenze riscontrate sulle concessioni in sanatoria rilasciate con la procedura semplificata;

C. le concessioni in sanatoria – ottenute con la procedura semplificata disciplinata dalla Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 40 del 2019 verbale n. 30 Seduta Pubblica del 16 maggio 2019 protocollo RC n. 38225/18, non escludono per il caso specifico il ricorso all'annullamento del provvedimento in autotutela dalla P.A. in caso di mendaci dichiarazioni da parte del Professionista che attesti false dichiarazioni;

D. l'edificio individuato alla particella 991 (edificato per la quasi totalità sulla particella 55 del foglio 118) come già evidenziato nell'elaborato peritale non risulterebbe interessato a domanda di concessione edilizia in sanatoria depositata ai sensi della L. 47/85, ma con la Legge 724/1995 con la domanda prot. n. 68659 del 31/03/1995. Citata svista tecnica potrebbe portare per autotutela della P.A. al ritiro del titolo rilasciato;

E. le concessioni in sanatoria rilasciate con le criticità ampiamente descritte, potrebbero vanificare la potenzialità concessa al futuro acquirente circa la riapertura dei termini del condono edilizio, salvo l'istaurazione della procedura di autotutela della P.A. per le concessioni erroneamente rilasciate;

F. fermo restando la responsabilità penale in carico al professionista incaricato che non abbia operato con la necessaria diligenza per l'ipotesi di mendaci dichiarazioni, corre l'obbligo della P.A. – dietro approfondita istruttoria - di annullare il provvedimento ottenuto e di presentare le denunce previste dalla legge;

G. in ossequio alle disposizioni contenute nel Capo V "Controlli"´ art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e ferma restando la possibilità di poter effettuare le verifiche necessarie anche dopo il rilascio del provvedimento sanante, l'Ufficio di Scopo Condono è tenuto a concedere il titolo edilizio in sanatoria previa effettuazione di idonei controlli – che parrebbero avvenuti nel caso specifico sulla carta senza il richiesto controllo sul sito – controlli che sono obbligatori per tutte le istanze relative ad abusi edilizi che, per le rilevanti dimensioni, hanno comportato un notevole impatto sul territorio, oppure in quanto realizzati in aree di pregio o tutelate in generale, per cui è necessario acquisire il preventivo parere favorevole ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/1985, in particolare per:
- nuove costruzioni o ampliamenti tipologie di abuso 1, 2, 3 della Legge n. 47/1985;
- opere realizzate in aree vincolate per le quali necessita acquisire parere ex art. 32 L. 47/1985 da parte degli Enti preposti alla tutela del vincolo.

Controllo che se effettuato farebbe certamente emergere le incongruità descritte;

H. varie problematiche urbanistiche legate alle pratiche di condono edilizio definite con concessione in sanatoria tramite la procedura semplificata e non definite, nonché alle eventuali richieste di apertura nuove

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

pratiche di condono edilizio, sempre se ancora possibili, causa l'errato rilascio di concessioni in sanatoria non univocamente collegabili ai beni causa errate attestazioni;

I. l'ultimo accatastamento in atti, modificante l'originario accatastamento della particella 990 con schede catastali del 23/12/2022 collegate all'introduzione in mappa del 17/11/2006 non attribuisce ai singoli subalterni creati o alle particelle le porzioni di terreno individuate con subalterni specifici e graffati con le unità afferenti;

J. l'introduzione in mappa degli edifici e il successivo accatastamento deve essere effettuato su immobili urbanisticamente regolari (per estensione interpretativa della vigente normativa urbanistica, una domanda di condono ben istruita consente la relativa introduzione in mappa e il conseguenziale accatastamento del fabbricato);

K. le introduzioni in mappa eseguite e collaudate, sulle particelle 990 e 991 a seguito dello sconfinamento potrebbero far decadere i relativi attuali identificativi catastali;

L. gli edifici alle particelle 990 e 991 ricadendo in due distinte particelle al Catasto terreni e peraltro su fogli diversi, comporterebbe che prima della necessaria rettifica catastale - a patto che l'Intestazione Catastale sia la stessa – le particelle vengano scorporate da un foglio per essere incorporate in un altro, tale procedura risulta essere estremamente laboriosa;

M. procedura di rettifica di cui al punto L porterebbe – con il deposito di nuovi atti PREGEO e DOCFA - a diverse individuazioni catastali dei beni oggetto di esecuzione;

N. si ritiene non percorribile la presentazione di DOCFA con la dicitura "porzione di UIU" per fogli e particelle diverse, in quanto si ritiene trattarsi di porzioni di immobili non perfettamente definite;

O. le concessioni edilizie in sanatoria rilasciate e quelle ancora in corso di istruttoria collegate agli accatastamenti effettuati nel 2022, in quanto atti oggetto delle criticità sopra esplicitate, non sono ritenuti idonei ad incidere sulla frazionabilità o meno del bene, frazionabilità catastale peraltro effettuata con dichiarazioni non veritiere;

P. vi è una problematica vincolistica collegata all'area su cui sorgono gli immobili e che unica certezza urbanistica è la volumetria assentita con l'originaria licenza di costruzione e con le concessioni in sanatoria rilasciate, ma prive delle criticità riscontrate;

Q. <u>in data 29/10/24 è stato accertato l'effettivo sconfinamento del fabbricato alla particella 990 in parte e 991 su parte della particella 55 del foglio 118, peraltro oggetto di preliminare opponibile;</u>

R. le ricerche effettuate hanno permesso di individuare gli atti di provenienza del bene oggetto del negozio (particella 55 del foglio 118) in data 06/06/2023 a rogito del Notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri rep. 43402;

S. la particella 55 del foglio 118 è interclusa e oggetto di promessa di vendita opponibile alla procedura;

T. i beni n. 1, 2, 3, 4, 7, 8 sono tutti scaturiti dall'originaria unità immobiliare;

U. necessita tener conto dell'epoca di realizzazione degli edifici anche in relazione allo sconfinamento edifici su particella non oggetto di pignoramento;

V. nel compendio pignorato vengono continuamente effettuate modifiche agli immobili con opere edilizie;

W. in data 17/03/1981 (epoca peraltro antecedente all'atto Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 100780 racc. 6050, del 23 dicembre 1983) l'Ufficio disciplina urbanistica del Comune di Roma produceva verbale di contravvenzione per illeciti urbanistici sui beni oggetto di esecuzione e con ordinanza del Sindaco del 25/01/82 veniva ordinato la rimessa in pristino in conformità al progetto autorizzato n. 12550/1974 intimando al Sig. ******** e alla Soc. ******** la rimessa in pristino entro 20 giorni;

X. gli edifici individuati alle particelle 990, 991 e 992 e loro pertinenze presentano una precisa cronistoria edificatoria;

Y. occorre tenere in considerazione le caratteristiche e modalità di svolgimento della vendita in sede esecutiva;

Z. si presuppone che l'errore di collocazione edificio e tutto quello che ne discende, sia da collegarsi ai grafici del progetto di licenza edilizia originaria, infatti negli schemi in allegato al progetto viene erroneamente segnato l'inizio del lotto collocato sulla mezzeria della Via Veientana e non a confine con le particelle 62, 445, 935 e 910 del foglio 115 come riportato nei mappali al catasto terreni, fattore che potrebbe essere la causa dell'errata collocazione degli edifici in fase di "spiccato".

Lo scrivente in relazione a quanto sopra sinteticamente esposto e meglio esplicitato nel corpo delle perizie e delle integrazioni agli atti e in considerazione dei seguenti ulteriori fattori:

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

a) individuazione catastale della corte esterna a servizio dei beni pignorati, censita al catasto terreni come ente urbano al f. 115 particella 35 con verifica dello sconfinamento dei beni alle particelle 990 e 991 sulla particella 55 del foglio 118;
b) mancata attribuzione alle singole unità immobiliari che ne fruiscono delle relative aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili;
c) creazione dei beni comuni non censibili individuati ai sub. 501, 502, 503 alla particella 35 così come collegati in sede di accatastamento;
d) circostanza urbanistica che i beni n. 1, 2, 3, 4, 7 e 8 sono tutti originati dall'originaria unità immobiliare;
e) esistenza di altre porzioni immobiliari edificate senza titolo edilizio sulla particella 35 al foglio 115 al Catasto Terreni;
f) problematiche urbanistiche legate alle pratiche di condono edilizio ed a quelle legate alle eventuali richieste di apertura nuove pratiche di condono edilizio;
h) problematica vincolistica collegata all'area su cui sorgono gli immobili;
i) certezza urbanistica collegata alla sola volumetria assentita con l'originaria licenza di costruzione;
l) gli edifici individuati alle particelle 990, 991 e 992 risultano traslati verso la particella 55 del foglio 118, come meglio esplicitato nel paragrafo dedicato e precisamente:

- edificio ora individuato al foglio 115particella 990 sub. 1 parzialmente sconfinante per un vertice posto a confine con la particella 19 del foglio 118 anche sulla particella 55 del foglio 118;
- edificio individuato catastalmente censito al foglio 115 particella 991, risultato per la quasi totalità della sua superficie edificato sulla particella 55 del foglio 118;
- edificio individuato alla particella 991 traslato verso un vertice del confine particella 55 al foglio 118, ma rientrante nella sua totalità all'interno del compendio pignorato;
- Subalterno ora individuato al sub. 501 (area libera al piano S1) bene comune non censibile alle particelle 990, 991 e 992 completamente edificata sulla particella 55 del foglio 118;
- subalterno 502 (centrale termica) bene comune non censibile traslato ma insistente ancora sulla particella 35;

subalterno 503 (rampa carrabile accesso area interrata) bene comune non censibile alle particelle 991 e 992 individuato al foglio 115 particella 35 completamente edificato sulla particella 55 del foglio 118;

m) i documenti rintracciati che attestano l'epoca di realizzazione dei beni individuati alle particelle 990, 991 e 992 nonché ai subalterni 501, 502 e 503 - segnalando al G.E. l'anomalia delle date e degli intestatari del verbale e dell'ordinanza sindacale di rimessa in pristino in quanto si potrebbe desumere che il ***** era già in possesso dei beni sin dal 17/03/1981 e quindi in epoca antecedente l'atto di acquisto del 23 dicembre 1983 - sono:

A. Verbale dei Vigili Urbani del 17/03/1981 e ordinanza del Sindaco del 25/01/82 - l'Ufficio disciplina urbanistica del Comune di Roma produceva verbale di contravvenzione per illeciti urbanistici sui beni oggetto di esecuzione e con ordinanza del Sindaco del 25/01/82 veniva ordinato la rimessa in pristino in conformità al progetto autorizzato n. 12550/1974 intimando al Sig. ********
e alla Soc.******** la rimessa in pristino entro 20 giorni. Sul verbale dei vigili si cita testualmente "costruzione di due V.T. (casotti) per mq 18 e mq 35 circa rispettivamente agli altri due accessi aperti in via della Giustiniana". Si presume trattarsi degli edifici ora individuati alle particelle 991 e 992. Citata ordinanza è stata notificata a ******** in data 25/01/1982;

B. Atto di compravendita del 23 dicembre 1983 - I beni originari ora individuati con la particella 990 della presente procedura (ed oggetto di pignoramento) sono pervenuti all'esecutato con atto di acquisto Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 100780 racc. 6050, del 23 dicembre 1983 reg.to a Roma il 10.01.1984 al n. 4349 che descrive: "Casa con circostante terreno insistente sull'area censita in Catasto terreni al Foglio 115 allegato 1082 particella 35, composta da due piani abitabili e piano scantinato in parte destinato ad autorimessa, il tutto confinante nell'insieme tra coperto e scoperto con proprietà ******** e ********, Società ********,
Società ********e proprietà ******** o aventi causa. Detta porzione immobiliare risulta censita in Catasto Urbano alla Partita 409042 intestata alla Società venditrice. Foglio 115 allegato 1182 particella 35, subalterni 1 e 2, ancora senza classazione e rendita per accatastamento non definitivo. Il prescritto certificato catastale di attualità verrà unito alla domanda di voltura del presente atto comprendente anche il terreno di mq 10.200,00" risultano edificati antecedentemente alla data del 14/12/1983, epoca della presentazione delle schede catastali richiamate nel citato atto e il parziale sconfinamento sulla particella 55 del foglio 118 era già pertanto avvenuto;

C. Bene alla part. 991 – edificato per la quasi sua totalità sulla particella 55 al foglio 118 e immobile presumibilmente edificato in data antecedente all'introduzione in mappa numero 927668 del 17/11/2006 e comunque in data posteriormente all'atto Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 100780 del 1983, salvo diversa interpretazione di quanto riportato al punto "A";

D. Bene alla particella 992 – edificato completamente sulla particella 35 al foglio 115 e presumibilmente edificato in data antecedente all'introduzione in mappa del tipo mappale numero 927668 del 17/11/2006 e comunque in data posteriormente all'atto Notaio Teseo Sirolli Mendaro rep. 100780 del 1983, salvo diversa interpretazione di quanto riportato al punto "A";

E. Bene 4 (rampa interrata coperta) individuata con il sub. 503 come bene comune non censibile alle part. 991 e 992. Edificato per la quasi totalità della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118. Per la sua edificazione unici documenti probanti sono: tipo mappale numero 927668 del 17/11/2006; domande di condono insistenti sulla particella 990 al prot. 85193/87 vari sotto numeri che approssimativamente collocherebbero la sua realizzazione dopo il 1986; foto S.A.R.A. Nistri strisciata n. 16 del 2001 prelevata ed in atti nella procedura. Inoltre si segnala che dall'analisi della struttura e dalla conformazione dell'originario piano S1 (ex subalterni 1 e 2) con i muri di contenimento dell'area libera ora individuata con il subalterno 501 come "bene comune non censibile alle particelle 990, 991 e 992" l'epoca di realizzazione della rampa (non della sua copertura) e dell'area individuata con il sub. 501 con i suoi perimetri sia da collocare alla data di realizzazione dell'edificio, in quanto area di servizio per il piano S1 dell'attuale edificio ora individuato alla particella 990;

F. Subalterno 501 (area libera al piano S1) bene comune non censibile alle particelle 990, 991 e 992 – vedi punto E;

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

o) le caratteristiche e modalità di svolgimento della vendita in sede esecutiva.

Per tutto quanto sopra esposto ed anche in relazione alle indicazioni del G.E, si è ritenuto opportuno, di formare un unico lotto comprendente tutta la volumetria generata con l'ampliamento dell'originaria costruzione ora individuata al catasto fabbricati alla particella 990, gli edifici catasto fabbricati alle particelle 991 e 992 e i sub. 501, 502 e 503 alla particella 35. Tutti edificati su area individuata al catasto terreni del Comune di Roma al f. 115 particella 35 e per gli edifici alle particelle 990 (solo parzialmente) e 991 e sconfinanti con diverse percentuali di superficie sulla particella 55 del foglio 118 ora oggetto di pignoramento in estensione.

In tal modo ciò consentirebbe quantomeno il mantenimento dell'originaria volumetria assentita con licenza edilizia n. 807 del 30 luglio 1973 e successiva licenza in variante n. 1240 del 5 settembre 1974.

ANALISI E RISPOSTA AL QUESITO FORMULATO DAL G.E. DEL 21/07/2025

In relazione a quanto sopra esposto e al quesito formulato che testualmente cita:

"In vista della vendita del compendio nella sua interezza, appare tuttavia necessario che il CTU provveda ad una integrazione della propria relazione che dia adeguata evidenza a quanto precede (con specifico riguardo alla descrizione del compendio da proporre in vendita), che fornisca, inoltre, una stima del bene che tenga conto delle problematiche evidenziate e che specifichi, in modo particolare, l'incidenza percentuale del valore dei beni esposti al rischio di evizione rispetto al complesso dei beni oggetto di divisione. "

Si è ritenuto opportuno rispondere al quesito formulato dal G.E. analizzando il rischio di evizione ed elaborando la procedura sotto riportata.

PROBLEMATICHE, CRITICITÀ E RISCHIO DI EVIZIONE PER SCONFINAMENTO E PREGIUDIZIEVOLE OPPONIBILE ALL'AGGIUDICATARIO.

Si precisa che risulta trascritto a Roma 1 il 3 novembre 2023 al n. 98422 di formalità, contratto preliminare di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Sirolli Mendaro Puliero di Roma del 12 ottobre 2023 Rep. 43518/16163 a favore di ******** nato a ******** il ******** e contro il detto ********
avente ad oggetto la piena proprietà del terreno oggetto della presente relazione al foglio 118 part. 55. Al quadro D della nota di trascrizione viene precisato che l'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il 10 ottobre 2026. Il predetto contratto preliminare riguarda la particella 55 del foglio 118 oggetto di pignoramento in estensione R.G.E. n.202/2025 su cui ricade parte dei beni oggetto dei precedenti pignoramenti riuniti R.G.E. 936 /2017 e 1054/2020, **trascritto antecedentemente al pignoramento R.G.E. 202/2025, opponibile alla procedura ed all'aggiudicatario e la cui formalità non è cancellabile con il decreto di trasferimento.** Il predetto terreno individuato al foglio 118 particella 55 ed i beni che su di esso ricadono in tutto o in parte (come meglio specificato alle pag. 6 e seguenti del presente elaborato) dovendosi ritenere interessati dal predetto preliminare e dal relativo gravame opponibile, sono esposti alle relative criticità, problematiche e conseguenze pregiudizievoli che potrebbero derivarne nonché al rischio di evizione a carico del futuro aggiudicatario. **In merito si richiama quindi la massima attenzione da parte degli interessati.** Di quanto sopra, delle criticità, delle problematiche anche riguardo ad eventuali rapporti, vincoli, oneri e/o diritti di terzi, nonché dei rischi che restano a totale carico dell'aggiudicatario si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima.

BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

I beni risultano:
1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1 - parzialmente ricadente su un'area della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024, area ora oggetto di pignoramento in estensione;
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2 – **costituito dall'accorpamento dei precedenti beni 2 e 3**;

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

3. - BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3 - **costituito dalla somma dei precedenti beni 4 e 5**;
4. - BENE 4 - subalterno 503 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile, ma ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024- **in precedenza individuato come bene 6;**
5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991 edificio ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024**;**
6. - BENE 6 - villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal foglio 115 particella 992;
7 - BENE 7 - sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia, bene che per la sua superficie si ritiene autonomamente valutabile, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024 - **in precedenza in precedenza individuato come bene 9**;
8. - BENE 8- sub. 502 al F. 115 part. 35 bene comune non censibile (centrale termica), non autonomamente valutabile.

METODOLOGIA ESTIMATIVA E STIMA LOTTI BENI N. 1, 2, 3, 4, 5,6,7e 8

A. ANALISI DATI PER STIMA

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per la determina del valore venale €/mq commerciale, caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- borsino immobiliare;
- listino ufficiale della borsa immobiliare.

Per la determinazione del prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si è proceduto ad effettuare valutazioni con il metodo di stima caratterizzati dall'analisi con procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori e le superfici commerciali reperite da dati e indagini presso agenzie immobiliari.

1. FONTI INTERNET METODOLOGIA APPLICATA – STIMA MONOPARAMETRICA

Il metodo di stima sintetica monoparametrica consiste nell'individuazione del parametro di stima (superficie commerciale) del bene da stimare e dei beni scelti come confronto.
Il prezzo dell'immobile oggetto di stima è ricavato dalla media aritmetica dei prezzi al mq degli immobili usati per il confronto, i dati sono riportati nella seguente tabella:

comparabili scelti							
	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq
1	Via QUARTO ANNUNZIATA	immobiliare	20/06/2024	villa + giardino	840	€ 2 450 000,00	€ 2 916,67
2	VIA OTTAVIO MORISANI	immobiliare	26/11/2024	villa + giardino	295	€ 650 000,00	€ 2 203,39
3	VIA DELLA GIUSTINIANA	immobiliare	21/11/2024	villa + giardino	310	€ 750 000,00	€ 2 419,35
4	VIA DELLA GIUSTINIANA	immobiliare	26/11/2024	villa + giardino	300	€ 720 000,00	€ 2 400,00
5	VIA ALFREDO D'AVACK	immobiliare	03/10/2024	villa + giardino	790	€ 2 490 000,00	€ 3 151,90
6	VIA CAMILLO SPINEDI	immobiliare	27/02/2024	villa + giardino	500	€ 1 400 000,00	€ 2 800,00
	VIA DELL'OSPEDALETTO GIUST.	immobiliare	17/04/2024	villa + giardino	450	€ 990 000,00	€ 2 200,00

Tabella 1 - Dati reperiti da fonti internet
Dai dati reperiti si è ricavato un valore medio di prezzo al mq pari a: € 2.584,47 /mq

2. DATI OMI

BANCA DATI OMI: **Comune di Roma; Fascia/zona: – Suburbana/La Giustiniana; Codice Zona: E24; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione Residenziale**

OMI					
				VALORE MERCATO (€/MQ)	
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	MIN	MAX
PRIMO 2025	VILLE E VILLINI	Suburbana/La Giustiniana	E24	€ 1 800,00	€ 2 700,00

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Tabella 2 - Dati OMI - 1 semestre 2025

3. VALORI BORSINO IMMOBILIARE

Il borsino immobiliare riporta le quotazioni degli immobili e nel caso specifico si è analizzata la quotazione del secondo semestre 2024

VALORI BORSINO IMMOBILIARE			
Ville e villini	2°Fascia €/mq VALORE MEDIO	Fascia media €/mq	1°Fascia €/mq VALORE MEDIO
SECONDO SEMESTRE 2025	€ 1 416,00	€ 1 793,00	€ 2 170,00

Tabella 3 – Dati Borsino immobiliare secondo semestre 2024

4. DATI LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE

Riporta i valori correnti di mercato dell'area "Metropolitana di Roma Capitale" introdotto dalla Camera di Commercio di Roma.

- **Comune di Roma; Fascia/zona: Grottarossa Z56**

LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE				
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)
2_2024	MEDIA PRIMA FASCIA E SECONDA	Grottarossa	Z56	€ 1 700,00

Tabella 4 – Dati listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma

SINTESI DEI VALORI

- Valori €/mq - dati internet: € /mq € 2.584,47
- Valori OMI valore massimo € /mq 2.700,00 valore minimo € /mq 1.800,00
- Valori Borsino immobiliare di Roma valore massimo € /mq 2.486,00 valore minimo € /mq 2.172,00
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma €/mq 1.700,00.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

B. PROCEDIMENTO ADOTTATO PER L'ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

BENI CATEGORIA ABITATIVA - La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:
- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.
Sintesi allegato analisi dati e stime:
a. Fonti internet corrispondente ad una quotazione €/mq € 2.584,47 pari a €/mq 2.580,00 arrotondata per difetto;
b. La banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2025, riporta valori oscillanti tra €/mq 1.800,00 valore minimo € /mq 2.700,00, per la particolare tipologia del bene e per l'ubicazione si adotta il valore medio di €/mq 2.250,00;
c. Il Borsino immobiliare di Roma, riporta valore oscillanti tra €/mq 2.276,00 valori prima fascia e il valore minimo € /mq 1485,00 per la seconda fascia per la particolarità del bene si adotta il valore di €/mq 1.881,00 arrotondato per difetto ad € 1.880,00;
d. Il listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma corrispondente ad una quotazione di €/mq 1.700,00;
Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 2.102,50 arrotondato per difetto in €/mq 2.100,00.
BENI CATEGORIA C/2 DEPOSITI - Per i beni con destinazione d'uso a deposito per la loro tipologia costruttiva e il rapporto pertinenziale con i beni principali si ritiene congruo determinare il valore commerciale €/mq degli stessi nella percentuale del 50% sul valore corrispondente dei beni abitativi che risulta pari a €/mq 2.200,00 x 0,50 = €/mq 1.050,00.
BENI CATEGORIA C/6 - Per i beni con destinazione d'uso a garage per la loro tipologia costruttiva e il rapporto pertinenziale con i beni principali si ritiene congruo determinare il valore commerciale €/mq degli stessi nella percentuale del 60% sul valore corrispondente dei beni abitativi che risulta pari a €/mq 2.200,00 x 0,60 = €/mq 1.320,00.

C. PROCEDIMENTO VALUTATIVO

I valori €/mq sopra determinati moltiplicati per le superfici convenzionali dei beni - calcolate secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, con esclusione delle aree di pertinenza a verde esterne, per le quali si prende in considerazione le indicazioni riportate nel D.G. catasto: circ. 40 del 20.4.1939 "Calcolo della superficie omogeneizzata di parchi, giardini, corti e simili" - producono i valori dei beni come di seguito riportati.
NOTA - Il coefficiente correttivo totale (risultato del prodotto tra i vari coefficienti correttivi apportati) viene applicato a titolo precauzionale sull'intera superficie convenzionale del bene (come sopra determinata) al fine di tenere in considerazione le problematiche meglio evidenziate nel corpo dell'ultima integrazione peritale.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

APPLICANDO

1. **BENE 1** - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1 - parzialmente ricadente su un'area della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024, area ora oggetto di pignoramento in estensione. DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 438,35

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
€/mq 2.100,00 x mq 438,35 = € 920.535,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);
- Il coefficiente K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.
I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1.05; K2 € 125.000,00; K3 = 0,75; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,7088. Pertanto il valore di euro 920.535,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 920.535,00 x 0,7088 – K2 = € 125.000,00) = euro 527.475,20 arrotondato per difetto ad euro 527.000,00 diconsi euro cinquecentoventisettemila/00.

2. **BENE 2 -** villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2 – costituito dall'accorpamento dei precedenti beni 2 e 3;
DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 355,99

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
€/mq 2.100,00 x mq 355,99 = € 747.579,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);
- Il coefficiente K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.
I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:
K1= 1.05; K2 0,90; K3 = 0,60; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,5103
Pertanto il valore di euro 747.579,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 747.579,00 x 0, 5103) = euro 381.487,56 arrotondato per difetto ad euro 381.000,00 diconsi euro trecentoottantunomila/00.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

3. **- BENE 3** - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3 - **costituito dalla somma dei precedenti beni 4 e 5**;
   DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 103,39

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
€/mq 1.320,00 x mq 103,39 = € 136.475,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);
- Il coefficiente K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.
I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:
K1= 0,90; K2 0,90; K3 = 0,80; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,5832.
Pertanto il valore di euro 136.475,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 136.475,00 x 0, 5832) = euro 79.592,22 arrotondato per eccesso ad euro 80.000,00 diconsi euro ottantamila/00.

4. **- BENE 4** - subalterno 503 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile, ma ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024- **in precedenza individuato come bene 6;**
   DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 136,00

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
€/mq 1.050,00 x mq 136,00 = € 142.800,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);
- Il coefficiente K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.
I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:
K1= 0,70; K2 0,50; K3 = 0,80; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,252
Pertanto il valore di euro € 142.800,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 142.800,00 x 0,252) = euro 35.985,60 arrotondato per eccesso ad euro 36.000,00 diconsi euro trentaseimila/00.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

5. **- BENE 5** - villetta individuata alla particella 991 del Catasto Fabbricati edificio ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024 – **in precedenza individuato come bene 7.**

DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 238,90 - Bene ricadente nella sua quasi interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024.

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

€/mq 2.100,00 x mq 238,90= € 501.690,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);
- Il coefficiente K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 0,90; K2= 0,50; K3 = 0,70; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,2835

Pertanto il valore di euro € 501.690,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 501.690,00 x 0, 2835) = euro 142.229,11 arrotondato per difetto ad euro 142.000,00 diconsi euro centoquarantaduemila/00.

6. **- BENE 6** - villetta in costruzione individuata alla particella 992 del Catasto Fabbricati;

DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 107,71

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

€/mq 2.100,00 x mq 107,71 = € 226.191,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità, ecc.);
- Il coefficiente K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1.05; K2= 0,80; K3= 0,40 K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,3024

Pertanto il valore di euro € 226.191,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 226.191,00 x 0,3024) = euro 68.400,16 arrotondato per difetto ad euro 68.000,00 diconsi euro sessantottomila/00.

7. **BENE 7** - sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia, bene che per la sua superficie si ritiene autonomamente valutabile, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118.

DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 15,75

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
€/mq 2.100,00 x mq 15,75 = € 33.075,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.
- Il coefficiente K1 tiene conto della dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; presenza ascensore; livello di piano, ecc.);
- Il coefficiente K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- Il coefficiente K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione;
- Il coefficiente K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.
I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:
K1= 0,50; K2= 0,95; K3= 0,90 K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,3847
Pertanto il valore di euro € 33.075,00 viene rettificato come di seguito: euro (€ 33.075,00 x 0,3847) = euro 12.723,95 arrotondato per eccesso ad euro 13.000,00 diconsi euro tredicimila/00.

8. **- BENE 8**- sub. 502 al F. 115 part. 35 bene comune non censibile non valutabile.

Si segnala che l'ente urbano individuato al catasto terreni al f. 115 part. 35 e il terreno individuato al catasto terreni al f. 118 part. 55 non sono autonomamente valutabili in quanto ricompresi nelle superficie commerciali dei beni di cui sopra

Per un totale generale di: € 1.247.000,00diconsi euro unmilioneduecentoquarantasettemila/00
Così riassunto:

Identificativo corpo	Superficie conv.	Valore unitario	Valore compl.	Quota vendita	Totale
Bene N° 1	438,35 mq	0,00 €/mq	€ 527.000,00	100,00%	€ 527.000,00
Bene N° 2	355,99 mq	0,00 €/mq	€ 381.000,00	100,00%	€ 381.000,00
Bene N° 3	103,39 mq	0,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
Bene N° 4	136,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Bene N° 5	238,90 mq	0,00 €/mq	€ 142.000,00	100,00%	€ 142.000,00
Bene N° 6	107,71 mq	0,00 €/mq	€ 68.000,00	100,00%	€ 68.000,00
Bene N° 7 -	15,75	0,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€13.000,00
Valore di stima:					**€ 1.247.000,00**

Valutazione separata dei beni sconfinati su particella 55 del f. 118 – ora oggetto di pignoramento in estensione, calcolo incidenza in percentuale e esplicitazione dei valori di stima.

Beni edificati sulla particella individuata al n. 55 del f. 118 al Catasto terreni.

4. – BENE 4. - subalterno 503 bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile e ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118;
5. - BENE 5 - villa individuata alla particella 991 del Catasto Fabbricati edificio ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118;

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

7. - BENE 7 - sub. 501 bene comune non censibile “area cortilizia”, individuata al F. 115 part. 35, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118.

Identificativo corpo	Superficie conv.	Valore unitario	Valore compl.	Quota vendita	Totale
Bene N° 4	136,00 mq	0,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Bene N° 5	238,90 mq	0,00 €/mq	€ 142.000,00	100,00%	€ 142.000,00
Bene N° 7 -	15,75	0,00 €/mq	€ 13.000,00	100,00%	€13.000,00
Valore di stima:					**€ 191.000,00**

I beni 4, 5 e 7 per un valore stimato totale di € 191.000,00 rispetto al valore di tutti i beni stimati per un totale di e 1.247.000,00 incidono in percentuale del 15,316% circa.

Nota – si ribadisce che l’ente urbano individuato al catasto terreni al f. 115 part. 35 e il terreno individuato al catasto terreni al f. 118 part. 55 non sono autonomamente valutabili in quanto ricompresi nelle superficie commerciali dei beni di cui sopra. Si ritiene che il piccolo sconfinamento del sub. 1 alla particella 990 del f. 115 sulla particella 55 del f. 118 sia compensato dallo sconfinamento della particella 991 (edificata per gran parte sulla particella al Catasto Terreni 55 del F. 118) sulla particella 35 del F. 115. Anche in relazione alla circostanza che trattasi di piccole porzioni di immobili non autonomamente valutabili.

DESCRIZIONE COMPENDIO DA PORRE IN VENDITA - LOTTO UNICO

IL LOTTO È COSÌ COSTITUITO:

A. TERRENI SU CUI INSISTONO LE PARTICELLE INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI E FABBRICATI COME PARTICELLE 990/991 E 992:

- Foglio 115 particella 35 area di enti urbani e promiscui dal 17/11/2006 (particelle 35-990-991-992) superficie catastale ha 95 are e 79 ca 8. Area confinante nel suo complesso con edificio alla particella 822 del foglio 115, edifici alla particella 62 al foglio 115, edificio alla particella 856 al foglio 115, particelle 19 e 55 al foglio 118 salvo altri e più esatti confini;
- Foglio 118 particella 55, SEMINATIVO cl. 4, mq. 1. 760, Reddito Dominicale Euro 11,43, Reddito Agrario Euro 5,00. Area confinante nel suo complesso con area censita alla particella 19 del Foglio 118, particella 35 del foglio 115, salvi altri e più esatti confini. Sulla particella insistono di fatto anche parzialmente i seguenti subalterni:501 e 503 per la loro quasi interezza, sub. 1 della particella 990 per una porzione su uno spigolo del piano primo ed edificio alla particella 991 per la quasi sua interezza. Per tale motivazione si ritiene che di fatto la particella 55 al foglio 118 sia diventata ente urbano, ancorché non definita agli atti del Catasto Terreni.

B. IMMOBILI CATASTALMENTE RICADENTI ALL’INTERNO DELLA PARTICELLA INDIVIDUATA AL F. 115 DELLA PART. 35 DEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA E INDIVIDUATI ALLE PARTICELLE 990, 991 E 992 DEL FOGLIO 115 AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA.

1. - BENE 1 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1 - parzialmente ricadente su un’area della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024, area ora oggetto di pignoramento in estensione;
2. - BENE 2 - villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2 – **costituito dall’accorpamento dei precedenti beni 2 e 3**;
3. - BENE 3 - locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 3 - **costituito dalla somma dei precedenti beni 4 e 5**;
4. - BENE 4 - subalterno 503 al F. 115 part. 35 “bene comune non censibile” bene che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile, ma ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024- **in precedenza individuato come bene 6;**
5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991 edificio

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024**;**
6. - BENE 6 - villetta in costruzione individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal foglio 115 particella 992;
7 - BENE 7 - sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia, bene che per la sua superficie si ritiene autonomamente valutabile, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024;
8. - BENE 8- sub. 502 al F. 115 part. 35 bene comune non censibile (centrale termica), ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118 come da accertamento strumentale del 29/10/2024.

Nota sconfinamento – i beni 1, 4, 5, 7 in parte o tutti risultano ricadenti (ma non agli atti del Catasto) sull'area individuata alla particella 55 al foglio 118 del Catasto Terreni.

I beni risultano tutti collocati nel territorio del quindicesimo Municipio del Comune di Roma – situato nel quadrante nord/nord-est di Roma – e precisamente in Via Veientana ai civici 404, 406 e 416. La Via è un'arteria di collegamento tra la Via della Giustiniana e la Via di Grottarossa (si segnala che il tratto delimitato tra il sottopasso del Grande Raccordo Anulare e la Via di Grottarossa non è di agevole percorribilità). Il territorio risulta estremamente eterogeneo dove coesistono zone consolidate, campagna urbanizzata, agro romano, borgate abusive e centri medioevali. L'area ove è situato il bene oggetto di esecuzione è collocata all'interno del Parco Naturale Regionale di Veio e risulta sufficientemente servita da servizi connessi all'urbanizzazione primaria, mentre per le attrezzature, ovvero spazi che prevedono delle attività sociali, contemplati nelle opere legate all'urbanizzazione secondaria, la dotazione risulta scarsa in quanto il sito sconta l'eccessivo isolamento della zona urbanistica rispetto al nucleo della Città consolidata. Tutti gli edifici risultano edificati su un'area individuata al catasto terreni del Comune di Roma al foglio 115, particella 35 e sulla particella 55 del foglio 118.

DESTINAZIONE URBANISTICA AREE INDIVIDUATE AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL F. 115 PART. 35 E 55 AL F. 118

L'area ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 in zona:
Elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG 08.
Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante, ancora in corso di approvazione.
Il C.D.U, sulle aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 115 part. 35 e foglio 118 particella 55 è stato richiesto in data 30/12/2025 tramite PEC e protocollato con numero QF/2026/0000116 in data 2 gennaio 2026. Alla data odierna ancora non risulta prodotto e pertanto è sostituito con dichiarazione richiamata al punto 4 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI 1-2 e 3 alla particella 990
a) sul bene principale (realizzato in base alla licenza edilizia n. 807/73 rilasciata dopo il visto della Soprintendenza Antichità Roma I n. 2482 del 13.07.73 e 3790/73 e successiva licenza in variante n. 1240 del 5 settembre 1974) dal cui frazionamento sono stati generati i beni non assentiti urbanisticamente e descritti in perizia con i beni 1, 2 e 3;
da accertamenti effettuati risultano depositate le seguenti istanze di condono edilizio:
   1. prot. 85193/87 sot. 1 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato, la domanda è da collegarsi alla porzione di edificio indicata come veranda 3 (rilievo in allegato) che individua le aree realizzate senza titolo edilizio;
   2. prot. 85193/87 sot. 2 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato, è da collegarsi alla porzione di edificio indicata nel rilievo in allegato come tettoia aperta, al bene 2;

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

3. prot. 85193/87 sot. 4 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato, è da collegarsi alla porzione di edificio collocata al piano primo del rilievo in allegato e posta a distacco con la Via Veientana;
4. prot. 85193/87 sot. 5 dalla documentazione presente agli atti dell'USCE e in particolare modo dalla documentazione fotografica in allegato, è da collegarsi presumibilmente alla porzione di edificio indicata nel rilievo in allegato come veranda 2 che individua le aree realizzate senza titolo edilizio e comunque riguardante l'immobile alla particella 990.

BENI 5 E 6

Per le particelle 991 bene 5 e 992 bene 6 risultano depositate le seguenti domande di condono:

b) sull'immobile individuato alla particella 991 – bene 5 - realizzato senza regolare titolo edilizio non risultano depositate domande di condono secondo la legge 47/85, mentre l'edificio dalla documentazione fotografica depositata sembrerebbe oggetto di domanda di condono prot. n. 68659 del 31/03/1995 e non alla domanda prot. 87/85193/1. La domanda di condono prot. 68659/1995 non è comunque chiaramente attribuibile in modo univoco a nessuno degli edifici oggetto di perizia ma in base agli atti analizzati sembrerebbe che la domanda possa riferirsi anche all'edificio alla particella 992 o in ultima alternativa all'edificio individuato alla particella 990, in quanto la domanda di condono parla di frazionamento per mq 239,00;
c) domanda di condono prot. 68642/1995 non chiaramente attribuibile in modo univoco a nessuno degli edifici oggetto di perizia. La domanda in base agli atti analizzati sembrerebbe riferibile all'edificio individuato alla particella 992 o alla particella 991 e non all'edificio individuato alla particella 990.
d) sull'immobile individuato alla particella 992 – bene 6 - realizzato senza regolare titolo edilizio risulta depositata le seguenti istanze di condono edilizio al protocollo 85193/87 sot. 3.

Le domande (68659/95 e 68642/95) sono soggette alle note criticità e problematiche (ampiamente trattate negli elaborati peritali) legate ai vincoli dell'area su cui l'edificio è stato edificato.

Si segnala che la domanda di condono prot. 68642/1995 non è chiaramente attribuibile in modo univoco a nessuno degli edifici oggetto di perizia. Dagli atti analizzati si presume che la domanda sia riferibile all'edificio alla particella 992 o alla particella 991 e comunque non all'edificio individuato alla particella 990.

Su parte delle domande di condono depositate e sopra descritte, il soggetto esecutato in proprio e in qualità di professionista incaricato, ha effettuato nel tempo varie integrazioni documentali tendenti al rilascio di concessioni edilizie in sanatoria, utilizzando per la definizione delle richieste di concessioni in sanatoria la procedura semplificata, **la situazione delle concessioni in sanatoria ottenute con la procedura semplificata alla data odierna** è la seguente:

I. protocollo QI2023/129488 del 21/07/2023 titolo edilizio n. 402836 riguardante secondo l'atto rilasciato l'originale prot. 87/85193/1. Il titolo indica l'edificio individuato alla particella 991 del foglio 115 per mq 35 residenziali e **non l'edificio alla particella 990 come è in realtà**;
II. protocollo QI2023/231993 del 28/12/2023 titolo edilizio n. 404941 riguardante secondo l'atto rilasciato l'originale prot. 87/85193/2. L'atto rilasciato indica l'edificio individuato alla particella 991 del foglio 115 per mq 57,74 residenziali –così determinati (0,00 + 96,23 x0,6) e non l'edificio alla particella 990 come è in realtà;
III. protocollo QI2023/231995 del 28/12/2023 titolo edilizio n. 404942 riguardante secondo l'atto rilasciato il prot. 87/85193/3 edificio individuato alla p.lla 992 del foglio 115 per mq 27,00 residenziali. Dall'istruttoria tecnica effettuata (domande e foto in allegato all'originale istanza) l'originale prot. 87/85193/3 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 992, ma con superficie limitata rispetto al volume ancora in corso di edificazione. Si segnala che il rilievo in allegato agli atti del condono e l'accatastamento agli atti dal 23/12/2020 risultano fittizi in quanto l'edificio era in ancora in costruzione alla data del mese di ottobre 2025 e la superficie del condono, erroneamente rilasciato con la procedura semplificata, è ampiamente inferiore al rustico realizzato che copre una superficie di circa 99,50 mq;

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

IV. protocollo QI2023/129492del 21/07/2023 titolo edilizio n. 402837 riguardante secondo l'atto rilasciato il prot. 87/85193/4 edificio individuato alla particella 990 del foglio 115 per mq 10,08 residenziali. Dalle analisi effettuate l'originale prot. 87/85193/4 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 990;
V. reiezione della domanda QI 2021/4158 prot. pratica 87/85193/5 per mancata documentazione catastale. Dalle analisi effettuate l'originale prot. 87/85193/5 è chiaramente ed univocamente associabile all'edificio alla particella 990. La citata pratica di condono alla data del 15/09/25 non risulta ancora concessionata.

Per le criticità riscontrate nel rilascio delle concessioni in sanatoria si rimanda alla lettura del capitolo specifico.

DESCRIZIONE BENI:

NOTA - Le particelle individuate al catasto fabbricati 990 e 991 E I SUB. subalterno 503, di fatto (ma non catastalmente) ricadono anche parzialmente sulla particella individuata al catasto terreni al f. 118 part. 55

IMMOBILI INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL F. 115 PART. 990

Bene N° 1 – villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 1, Zona Censuaria 6, Categoria A7, Classe 9, Consistenza 10 Vani, Sup. Cat. Totale 260 mq, escluse aree scoperte 248 ma, Rendita Euro 3.305,32 – via Veientana n. 406 piano T-S-1.
L'immobile risulta sconfinante per un vertice posto a confine con la particella 55 del foglio 118 anche sulla particella 55 del foglio 118. La villa è parte di una bifamiliare (completata nella quasi totalità negli aspetti edili ed impiantistici) su tre piani composta al piano S1 da locale ad uso taverna con angolo cottura, quattro camere e un bagno e locale caldaia (ora B.C.N.C); al piano terra da ingresso su soggiorno, collegato a due ampie verande perimetralmente senza infissi e tamponature, disimpegno, camera, bagno e ripostiglio finestrato; piano primo disimpegno, due camere, due bagni e balconcino. Il tutto collegato tramite scala interna, della superficie commerciale di circa mq 438,35 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna comune, nel suo complesso confinante di fatto catastalmente con: distacco verso Via Veientana; subalterno 2 alla particella 990; distacco verso la particella 55 al Foglio 118; distacco verso edificio individuato catastalmente alla particella 991 al f. 115 salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; subalterno 2 alla particella 990; per un lato (quello parzialmente sconfinante) con distacco verso la particella 55 al Foglio 118 e confine con la stessa particella; distacco verso edificio individuato catastalmente alla particella 991 al f. 115 e ricadente di fatto nella quasi totalità sulla particella 55 al Foglio 118 salvo altri e più esatti confini.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 527.000,00.
Bene N° 2 - villa ubicata a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano T-1
villa individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma dal 23/12/2020 al foglio 115 particella 990 sub. 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 9, Consistenza 7 vani, Sup. Cat. Totale 171 mq, escluse aree scoperte 158 mq, Rendita Euro 2.313,73 – via Veientana n. 416 piano T -1.
Il bene risulta costituito dall'accorpamento beni precedenti 2 e 3 e nell'arco temporale ricompreso tra il 11/10/2019 e il 09/10/2025 è stato oggetto di una serie di interventi tecnici e di interventi edili che hanno alterato l'originario stato urbanistico, catastale e lo stato dei luoghi, rispetto a quanto rilevato ed analizzato nel primo elaborato peritale. Il bene in corso di completamento (parzialmente al rustico) si sviluppa su due piani ed è composta al piano terra da camera di ampie dimensioni con bagno, cucina e disimpegno, ampia tettoia aperta su due lati, tettoia in precedenza utilizzata come camera e trasformata catastalmente in tettoia tramite la rimozione di due finestrature angolari ed al piano primo da tre camere, due bagni, disimpegno e locale ripostiglio sotto tetto. Il tutto collegato esternamente tramite rampa provvisoria in sostituzione alla scala ancora in corso di costruzione e non protetta su un lato dalle intemperie. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 355,99 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna comune. Confinante con distacco su Via Veientana, distacco verso la particella 992, distacco verso la particella 55 al f. 118 e a confine con subalterno 1 alla particella 990 salvo altri e più esatti confini.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 381.000,00
Bene N° 3 - garage ubicato a Roma (RM) - VIA VEIENTANA 416, piano S1
locale garage individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 990 sub. 3, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 75 mq, Sup. Cat. Totale 69 mq, Rendita Euro 162,68 – via Veientana n. 416 piano S1. Il locale parzialmente al rustico al piano S1 è composto da due locali di forma regolare serviti da rampa esterna con accesso dalla particella 35 del f. 115 e accesso pedonale dall'area cortilizia individuata con il sub. 501. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 103,39 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna comune. Confinante con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 992, distacco verso particella 55 al F. 118 e confine con il sub. 1 alla particella 990, salvo altri e più esatti confini.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 80.000,00.

La particella 990 collocata sul terreno individuato al Catasto Terreni nella particella 35 del foglio 115 e particella 55 del F.118 contenente i sub. 1, 2, 3 confina nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana, edifici alla particella 469 del foglio 115, particella 19 del foglio 118 ed edifici al civico 418 di Via Veientana.

IMMOBILI INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ROMA AL F. 115 PART. 35 sub. 501, 502 e 503 con qualifica catastale B.C.N.C.
Bene n. 4 - rampa coperta "attualmente di fatto deposito" risulta individuata con il subalterno 503 al foglio 115 part. 35 con qualità B.C.N.C., ma che per la sua superficie e volumetria si ritiene autonomamente valutabile. Il bene di forma irregolare e ancora in corso di completamento risulta fittiziamente individuato al catasto fabbricati al foglio 115, particella 35 subalterno 503 come bene comune non censibile. Il bene è di fatto (non catastalmente) ricadente nella sua interezza su una porzione della particella 55 al foglio 118. Per la collocazione planimetrica del bene, la sua superficie e le caratteristiche dell'involucro architettonico (il bene risulta chiuso su tre lati, quindi non può più svolgere la funzione di rampa) si è ritenuto considerare il bene come entità autonomamente valutabile. Dai sopralluoghi è emerso che il bene originariamente non coperto da solaio e svolgente funzione di rampa di collegamento corte esterna con il piano S1 dell'edificio ora individuato al catasto fabbricati alla particella 990 del f. 115 è stato chiuso in sommità ed al piede della rampa a quota S1, di fatto creando un unico locale di forma oblunga, con accesso a quota 0,00 tramite infisso in ferro e superficie planimetrica sviluppante in pendenza sino alla quota S1 dell'edificio alla particella 990. Dalla data del 09/10/2025 è emerso inoltre che una parte della chiusura di confine con il subalterno 501 (area cortilizia) risultava rimossa, creando di fatto un collegamento diretto tra i due subalterni. L'edificio ha superficie commerciale di circa mq 136,00 comprensiva della percentuale omogeneizzata corte esterna. Confinante catastalmente nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 990, confine con sub. 501 alla particella 35 (di fatto per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118), distacco verso particella 19 al F. 118 e particella 991 al f. 115 (di fatto per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118) salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto nel suo complesso con: distacco verso Via Veientana; distacco verso particella 990, confine con subalterno 501 alla particella 35 (per la quasi totalità edificata sulla particella 55 del f. 118); distacco verso particella 19 al F. 118 e particella 991 al f. 115 (per la quasi totalità edificata nella particella 55 del f. 118) salvo altri e più esatti confini.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.000,00.
7. - BENE 7 – sub. 501 al F. 115 part. 35 "bene comune non censibile" area cortilizia, bene che per la sua superficie si ritiene autonomamente valutabile, ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118. Il bene realizzato a quota S1, risulta servente il piano interrato dell'edificio alla particella 990 ed è completamente pavimentato, l'area contiene nel suo perimetro una scala esterna di collegamento con la corte esterna. Sul il confine non in aderenza con l'edificio alla particella 990 risulta perimetrato da alto muro di contenimento. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 15,75 comprensiva della percentuale omogeneizzata della corte esterna. Il bene catastalmente confina con edificio alla particella 990 al foglio 115, distacco verso edificio alla particella 992 al foglio 115, distacco verso particella 19 al F. 118, e con sub. 503 alla particella 35 (rampa coperta), salvo altri e più esatti confini.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

Valore di stima del bene: € 13.000,00.

8. - BENE 8 - sub. 502 bene comune non censibile (centrale termica, collocata nel piano S1 dell'edificio alla particella 990) alla particella 35 del F. 115, che per la sua specificità si ritiene non autonomamente valutabile.

Il bene è catastalmente confinante con edificio alla particella 990 al f.115 su due lati, subalterno 501 catastalmente individuato alla particella 35 del f. 115 e distacco verso l'edificio alla particella 991 catastalmente individuato al foglio 115 salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto con edificio alla particella 990 al f.115 su due lati, subalterno 501 catastalmente individuato alla particella 35 del f. 115 (ma di fatto per la quasi totalità ricadente nella particella 55 del foglio 118) e distacco verso l'edificio alla particella 991 catastalmente individuato al foglio 115 (ma di fatto per la quasi totalità ricadente nella particella 55 del foglio 118), salvo altri e più esatti confini.

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

Valore di stima del bene: bene non autonomamente valutabile.

IMMOBILI INDIVIDUATI AL CATASTO FABBRICATI AL F. 115 PARTICELLA 991 E 992.

5. - BENE 5 - villetta individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 991, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Sup. Cat. Totale 98 mq, escluse aree scoperte 98 mq, Rendita Euro 859,90 – via Veientana n. 404 piano T., il bene risulta ricadente per gran parte della sua superficie sulla particella 55 al foglio 118.

L'edificio di architettura spontanea ha forma planimetrica irregolare e doppia altezza nella parte centrale e risulta composto da due ingressi, soggiorno pranzo, angolo cottura, letto, disimpegni, depositi, bagno e scala interna di collegamento con il locale sotto tetto non agevolmente praticabile e tettoie esterne, della superficie commerciale di circa mq 238,90 comprensiva della percentuale omogeneizzata della corte esterna.

L'immobile confina catastalmente nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, distacco verso particella 990, distacco verso particella 55 al F. 118 ed edifici al civico di Via Veientana 386 salvo altri e più esatti confini. Confina di fatto con: distacco verso Via Veientana; distacco verso particella 990; distacco verso particella 19 al F. 118 ed edifici al civico di Via Veientana 386, salvo altri e più esatti confini.

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

Valore di stima del bene: € 142.000,00

6. - BENE 6 - villetta in corso di costruzione individuata alla particella 992 del Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 115 particella 992, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. Totale 66 mq, escluse aree scoperte 57 mq, Rendita Euro 561,65 – via Veientana n. 416 piano T. Per la particella 992 (in quanto unità immobiliare in corso di costruzione) la corretta individuazione catastale doveva essere come categorie fittizia F3, unità in corso di costruzione, senza associazione di rendita catastale. L'immobile all'attualità versa in completo stato di abbandono ed è composto da alcuni locali in corso di costruzione collocati sotto una copertura lignea di forma rettangolare regolare, perimetralmente e centralmente sorretta da maschi murari e pilastri in muratura.

Il tutto per una superficie commerciale di circa mq 107,71 comprensiva della percentuale omogeneizzata della corte esterna. L'immobile confina nel suo complesso con distacco verso Via Veientana, edifici al civico di Via Veientana 418, distacco verso particella 19 al F. 118, distacco verso edificio particella 990, salvo altri e più esatti confini.

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

Valore di stima del bene: € 68.000,00

Per un totale generale di: € 1.247.000,00 diconsi euro unmilioneduecentoquarantasettemila/00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione sui quesiti formulati dal G.E. presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 17/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65

ALLEGATI:
ALLEGATO A – ATTO DEL 1983, ATTO DEL 2023 E COMPROMESSO;
ALLEGATO B - ELENCO DELLE FORMALITA';
ALLEGATO C – VISURE STORICHE CATASTALI;
ALLEGATO D - PLANIMETRIE CATASTALI E MAPPALI;
ALLEGATO E - ELABORATO FOTOGRAFICO;
ALLEGATO F – URBANISTICA
ALLEGATO G - VERBALE VIGILI URBANI PROT. 1503/81 E ORDINANZA DEL SINDACO POS. 1641/81; FOTO S.A.R.A. NISTRI STRISCIATA N. 16 DEL 2001.
ALLEGATO H – C.D.U DICHIARAZIONE SOST. ATTO DI NOT. - punto 4 dell'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762adf4e156de17031ac65