

# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia del CTU. Geom. Vitale Salvatore, nel Contenzioso Civile 11313/2014 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 105, interno 3, piano T e 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 1, piano T.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 2, piano T.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 4, piano S1 - T e 1....	8
<b>Bene N° 5</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 5, piano T.....	9
Lotto 1 .....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Lotto 2 .....	19
Titolarità.....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali.....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Lotto 3.....	28
Titolarità.....	28
Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali.....	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 4.....	37
Titolarità.....	38
Confini.....	38
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	39
Dati Catastali.....	40
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	41
Provenienze Ventennali.....	42
Formalità pregiudizievoli.....	43
Normativa urbanistica.....	44
Regolarità edilizia.....	45

Vincoli od oneri condominiali .....	46
Lotto 5 .....	47
Titolarità.....	47
Confini .....	48
Consistenza .....	48
Cronistoria Dati Catastali .....	49
Dati Catastali.....	50
Precisazioni .....	50
Stato conservativo .....	50
Parti Comuni .....	51
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione.....	51
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	55
Vincoli od oneri condominiali .....	56
Stima / Formazione lotti.....	56
<b>Lotto 1</b> .....	56
<b>Lotto 2</b> .....	58
<b>Lotto 3</b> .....	60
<b>Lotto 4</b> .....	62
<b>Lotto 5</b> .....	64
Riepilogo bando d'asta .....	69
<b>Lotto 1</b> .....	69
<b>Lotto 2</b> .....	69
<b>Lotto 3</b> .....	70
<b>Lotto 4</b> .....	70
<b>Lotto 5</b> .....	71
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 11313/2014 del R.G.E. ....	73
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 714.215,00</b> .....	73
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 713.150,00</b> .....	73
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 491.895,00</b> .....	74
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 1.577.200,00</b> .....	74
<b>Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 271.750,00</b> .....	75
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	77
<b>Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 105, interno 3, piano T e 177</b>	



**Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 1, piano T ..... 78



**Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 2, piano T ..... 79

**Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 4, piano S1 - T e 1..... 81

**Bene N° 5** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 5, piano T..... 82



In data 10/11/2023, il sottoscritto Geom. Vitale Salvatore, con studio in Via Nomentana, 455 - 00162 - Roma (RM), email geometra.vitale@libero.it, PEC salvatore.vitale@geopec.it, Tel. 06 86 324 521, Fax 06 86 324 521, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 105, interno 3, piano T e 1
- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 1, piano T
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 2, piano T
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 4, piano S1 - T e 1
- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 5, piano T

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 105, INTERNO 3, PIANO T E 1**

Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest.

La zona confina:

- a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli
- a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle
- a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva
- a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola

Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato.

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili.

LOTTE 1 Via dei Casali delle Cornacchiole n 105 int 3 piano terra e piano primo (sottotetto). In catasto piano S1 e p T. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 105

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

Premesso che i quattro immobili, (fabbricato principale) hanno una corte comune e due accessi anche carrabili. L'int. 3 (lotto 1) ha la possibilità di un accesso personale con viale che conduce all'immobile e frazionando la corte comune è possibile che l'immobile abbia ingresso (civ 105); viale e giardino in proprietà esclusiva. Gli immobili oggetto di esecuzione hanno inoltre in comune il contatore elettrico per i servizi del parco; il pozzo per l'acqua degli appartamenti e l'innaffiamento del parco, il contatore del gas ed i relativi impianti. Sarà necessario successivamente al trasferimento degli immobili provvedere ove sia possibile richiedere l'allaccio a nuovi contatori e dove non possibile provvedere alla messa in opera di contatori a defalco per ripartire le bollette del gas dell'acqua e della corrente.

### **BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 117, INTERNO 1, PIANO T**

Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest.

La zona confina:

- a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli
- a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle
- a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva
- a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola

Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato.

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 117 e civico 119.

Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili.

LOTTE 2 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 1 piano terra. In catasto piano S1. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile

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

Premesso che i quattro immobili, (fabbricato principale) hanno una corte comune e due accessi. L'int. 1 (lotto 2) ha l'accesso dal civico 117 - 119 (carrabile) comune a gli altri quattro immobili (tre del fabbricato principale e uno il fabbricato isolato). Gli immobili oggetto di esecuzione hanno inoltre in comune il contatore elettrico per i servizi del parco; il pozzo per l'acqua degli appartamenti e l'innaffiamento del parco, il contatore del gas ed i relativi impianti. Sarà necessario successivamente al trasferimento degli immobili provvedere ove sia possibile richiedere l'allaccio a nuovi contatori e dove non possibile provvedere alla messa in opera di contatori a defalco per ripartire le bollette del gas dell'acqua e della corrente.

### **BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 117, INTERNO 2, PIANO T**

Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest.

La zona confina:

- a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli
- a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle
- a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva
- a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola

Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato.

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili.

LOTTE 3 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 2 piano terra. In catasto piano S1. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile

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

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

Premesso che i quattro immobili, (fabbricato principale) hanno una corte comune e due accessi. L'int. 2 (lotto 3) ha l'accesso dal civico 117 - 119 comune a gli altri quattro immobili (tre del fabbricato principale e uno il fabbricato isolato). Gli immobili oggetto di esecuzione hanno inoltre in comune il contatore elettrico per i servizi del parco; il pozzo per l'acqua degli appartamenti e l'innaffiamento del parco, il contatore del gas ed i relativi impianti. Sarà necessario successivamente al trasferimento degli immobili provvedere ove sia possibile richiedere l'allaccio a nuovi contatori e dove non possibile provvedere alla messa in opera di contatori a defalco per ripartire le bollette del gas dell'acqua e della corrente.

#### **BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 117, INTERNO 4, PIANO S1 - T E 1**

Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest.

La zona confina:

- a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli
- a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle
- a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva
- a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola

Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato.

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili.

LOTTE 4 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 (carrabile) int 4 piano S1, piano terra e piano 1 . In catasto con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 105

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

Premesso che i quattro immobili, (fabbricato principale) hanno una corte comune e due accessi. L'int. 4 (lotto 4) ha l'accesso dal civico 117 - 119 comune a gli altri quattro immobili (tre del fabbricato principale e uno il fabbricato isolato). Gli immobili oggetto di esecuzione hanno inoltre in comune il contatore elettrico per i servizi del parco; il pozzo per l'acqua degli appartamenti e l'innaffiamento del parco, il contatore del gas ed i relativi impianti. Sarà necessario successivamente al trasferimento degli immobili provvedere ove sia possibile richiedere l'allaccio a nuovi contatori e dove non possibile provvedere alla messa in opera di contatori a defalco per ripartire le bollette del gas dell'acqua e della corrente.

### **BENE N° 5 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 117, INTERNO 5, PIANO T**

Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest.

La zona confina:

- a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli
- a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle
- a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva
- a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola

Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato.

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili.

LOTTO 5 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 5 piano terra. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile. Attualmente viene usato l'accesso dal civico 117 - 119 attraverso la particella F 985 particella 428 subalterno 508 corte comune a gli immobili lotti 1 - 4. Come menzionato l'attuale viale è par l'accesso a tutti i fabbricati. Prima della vendita si dovrà creare una servitù di passaggio utilizzando l'attuale viale, come sopra indicanto, affinché questo lotto abbia l'accesso. Per la realizzazione della servitù di passaggio nella stima si è ipotizzato un costo. Trattasi di Villa isolata con parco di circa mq. 12.600,00. Vi sono abusi edilizi non sanabili.

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

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

L'immobile oggetto di esecuzione ha in comune il contatore elettrico per i servizi del parco; il pozzo per l'acqua della villa e l'innaffiamento del parco, il contatore del gas ed i relativi impianti in comune con i villini di cui ai lotti 1 - 4. Sarà necessario successivamente al trasferimento degli immobili provvedere ove sia possibile

richiedere l'allaccio a nuovi contatori e dove non possibile provvedere alla messa in opera di contatori a defalco per ripartire le bollette del gas dell'acqua e della corrente.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 105, interno 3, piano T e 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

Per gli immobili in questione esiste

Esecuzione Reg gen 1008/2012 nella quale venivano pignorati i 5 immobili oggetto del contenzioso nelle seguenti quote:

prop 2/12

Esecuzione Reg gen 1344/2021 venivano pignorate le seguenti quote degli stessi immobili:

nato a il CF prop 4/12

nata a il CF prop 2/12

L'esecuzione Reg gen 1344/21 veniva riunita alla 1008/2012

I titolari sopra riportati sono riferiti prima del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e coerenti alla data delle due esecuzioni.

in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava l'eredità con beneficio di inventario, mentre per la Sig.ra. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettavano l'eredità con beneficio di inventario. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, chiamato all'eredità del padre non accetta né rinuncia all'eredità mentre la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* moglie del de cuius in data con atto Notaio Dott.ssa Maria Lombardo rep 2856 ha rinunciato all'eredità. La nipote, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* minore, in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del non risulta trascritta tale accettazione.

## CONFINI

L'immobile int 3 confina al piano terra con int 1: int 2 e corte. Al piano superiore con int 4

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	234,00 mq	274,00 mq	1,00	274,00 mq	2,70 m	P T e PP
Balcone scoperto	18,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	PP
Parco	1535,00 mq	1535,00 mq	0,03	46,05 mq	0,00 m	P T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>324,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>324,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il parco della superficie complessiva di circa mq. 6.142,00 risulta essere indiviso e di competenza dei quattro immobili. Per ogni immobile verrà colcolata un quota uguale pari a circa mq 1.535,00. Il coefficiente adottato è il 3% in quanto la superficie è superiore ad un normale giardino.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2001 al 11/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 985, Part. 92, Zc. C

		Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2 00 50 Reddito dominicale € 150,66 Reddito agrario € 67,31
Dal 26/11/2007 al 21/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12,5 vani Rendita € 2.582,28 Piano S1 T
Dal 28/06/2017 al 21/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12,5 vani Rendita € 2.582,28 Piano S1 T
Dal 21/06/2018 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 12,0 vani Superficie catastale 292 mq Rendita € 3.408,62 Piano S1 - T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ad eccezione di due titolari deceduti di cui verrà relazionato nei successivi capitoli.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	985	428	504	6	A7	8	12,0 vani	292 mq	3408,62 €	S1 - T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate due piccole difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relative alla demolizione di un piccolo tramezzo per ampliare la cucina e l'apertura di una porta per l'accesso all'appartamento int 1. Il tramezzo può essere regolarizzato con la presentazione al Municipio di una CILA in sanatoria Il relativo Costo sarà di circa € 2.300,00: € 1.000,00 sanzione; € 291,24 diritti Cila; € 50,00 diritti catastali per presentazione aggiornamento planimetria; € 950,00 Tecnico per l'intera pratica. La porta di collegamento con l'int. 1 dovrà essere chiusa in quanto collega due immobili che potrebbero avere diversi proprietari il relativo costo di ripristino compreso pittura pareti è di circa € 1.000,00. Inoltre il portico di circa mq. 40,00 come risulta dalla planimetria catastale attuale e dallo stato dei luoghi probabilmente è stato realizzato successivamente alla domanda di Condono e senza titolo. Si quantifica: demolizione e trasporto a

## PRECISAZIONI

---

L'attuale appartamento precedentemente alla variazione catastale 28/06/2017 aveva gli identificativi catastali sub 3 e sub 5

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

---

l'immobile ha come parte comune un parco con piscina individuato in catasto Foglio 985 particella 428 subalterno 508 - Bene comune non censibile. Dalla rappresentazione grafica del frazionamento del 14/07/2017 il parco e piscina risultano comuni ai subalterni 504; 505; 507 e 509. Gli stessi immobili oggetto dell'esecuzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non vi sono usi civici come risulta da certificazione ottenuta dal sottoscritto ed allagata alla presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni continue in travi di cemento armato. Esposizione su due prospetti ( sud - est) Altezza interna utile piano terra ml 2,70 piano primo (sottotetto) 2,70 altezza media nei vani abitativi. Prospetti esterni in pittura da esterni. Solai in latero cemento. Copertura: a falde in legno. Manto di copertura: tegole in cotto Pareti interne: pittura lavabile. Pavimentazione interna: in ceramica. Infissi esterni in alluminio interni porte in legno. Impianti: L'impianto elettrico dell'appartamento ha un proprio quadro elettrico; l'acqua è fornita da un pozzo comune ai villini ed ai servizi. Il riscaldamento è autonomo ma il contatore del gas è unico per tutti i villini. I villini non risultano allacciati alla fognature Pubblica in quanto assente. Non ci sono documenti che attestino lo smaltimento delle acque scure ne i comproprietari hanno riferito in merito. Successivamente all'aggiudicazione si dovranno installare dei contatori a defalco per suddividere le spese delle utenze menzionati. L'interno tre essendo in prossimità dell'accesso avrebbe la possibilità di richiedere un nuovo allaccio per il gas. Sempre l'interno tre ha la possibilità di avere accesso autonomo dal cancello civico 105 ed essendo posizionata esternamente si potrebbe frazionare la corte comune per rendere il villino autonomo. Il villino ha la seguente disposizione piano terra soggiorno; cucina; ripostiglio; due wc e scala per il piano sovrastante. Piano primo quattro camere; quattro wc disimpegno e due balconi. Sono di pertinenza, comuni a gli immobili; parco e piscina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1985 al 14/12/2021	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Gasoarini			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 15/12/2021 al 26/12/2022	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Trib Roma Uff Successioni			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roms 1			
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 26/12/2022 al 26/04/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott Antonucci Mariateresa			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1			
<b>Registrazione</b>					

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto del contenzioso era della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto di acquisto del 27/05/1974 Notaio dott. Diego Gandolfo Rep 206531 Racc 23316 Trascritto a Roma 1 il 12/06/1974 formalità n 26587, deceduta in data .

Note sulle quote delle due successioni:

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato.

Nota Bene:

(esecutato) proprietario di una quota pari a 4/12 dei beni è deceduto successivamente al proprio figlio (esecutato) per cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva accettato l'eredità con beneficio di inventario come sopra detto e le figlie e in data accettavano con beneficio d'inventario l'eredità del padre. La nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno . In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del non risulta trascritta tale accettazione. NON RISULTA TRASCRIPTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DA PARTE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pertanto il sottoscritto nella individuazione delle quote di proprietà ha menzionato le quote ante i due decessi e rappresentato la situazione delle trascrizioni aggiornate alla data del 27/04/2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 27/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/06/2012  
Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717  
Quota: 8/12  
Importo: € 1.020.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 941.475,48

Rogante: Tribunale firenze

Data: 31/05/2012

N° repertorio: 7966

N° raccolta: 2012

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Roma il 03/08/2015

Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859

Quota: 1/1

Importo: € 5.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.850.000,00

Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano

Data: 30/07/2015

N° repertorio: 69538

N° raccolta: 22527

Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in (debitrice non datore di ipoteca),

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/06/2012

Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312

Quota: 2/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/05/2014

Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014

Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021

Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299

Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla predente esecuzione Reg Gen 1008/2012

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni:

Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale.

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma.

Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Premesse:

Il fabbricato principale è stato costruito con licenza Edilizia n 881 del 1972 e n. 610 del 1975 (Edificio agricolo) allegate licenze edilizie e progetto e parte senza titolo per cui sono state presentate cinque domande di Condono. Il sottoscritto ha esaminato tutte le domande di condono; il progetto edilizio; le planimetrie attuali e storiche. Le cinque domande di condono sono prive di planimetrie, relazioni o altri documenti tecnici per cui non è possibile avere la certezza delle corrispondenze delle domande ai rispettivi immobili. Si è riscontrato che ci sono delle difformità nelle domande in quanto nell'anno 2002 gli interni catastali del fabbricato principale erano cinque invece degli attuali quattro. Anche nel 1991 il fabbricato principale aveva un interno n. 5 ora non presente ma indicato come interno 5 nella villa isolata oggetto sempre di esecuzione (loto 5). Nel 2002 i cinque interni erano distribuiti diversamente rispetto ai quattro interni attuali frutto della variazione catastale del 26/11/2007 (diversa distribuzione degli spazi interni; frazionamento e fusione). Il sottoscritto ha proceduto alla redazione della perizia considerando gli interni indicati nelle stesse domande. Si ritiene che l'unica domanda, la n 87/95825, possa essere attribuibile all'int 4 le altre a causa dei frazionamenti e delle fusioni devono essere integrate, da parte degli aventi titolo, con una relazione per correggere gli interni delle domande. Sempre in merito al Condono la domanda n 87/96193 ove è indicato l'int. 5 si ritiene che non possa essere riferita all'attuale interno 5 (villa isolata) in quanto al momento della domanda come risulta dai due aerofotogrammetrici questo fabbricato non esisteva sarà necessaria l'integrazione nel fascicolo del Condono edilizio di relazione tecnica, sempre da parte degli aventi titolo, con il quale si chiarisce se la domanda fosse riferita al allora int 5 attuali interni n. 1 e n. 3.

Interno 3

Interno 3 subalterno 504 (come già detto nel 2002 era int 3 ed int 5) la domanda di condono 87/95827 era

stata presentata dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Tipologia 2 mq 42,79 e Tipologia 4 mq 113,69 per l'int. 3 di Via dei Casali delle Cornacchiole 117. Viene dichiarato come anno di ultimazione il 1974. Tale domanda è stata suddivisa in due sotto numeri il sot 1 per la Tipologia 2 ed il sot 2 per la Tipologia 4 Nel fascicolo risultano depositate per il sot 2 le copie dei seguenti bollettini: Lire 159.000 versati il 01/10/86 Lire 152.000 versati il 27/03/86; 157.000 versati il 21/07/86 tutte con causale Oblazione. Lire 2.000; lire 184.000 e lire 90.000 versati il 01/12/1997. Nel fascicolo risultano depositate per il sot 1 le copie dei seguenti bollettini: Lire 143.000 versati il 27/03/86 Lire 148.000 versati il 21/07/86 versati; Lire 150.000 versati il 01/10/86; lire 608.000 versati il 01/12/1997 tutte con causale Oblazione. Lire 208.000 versati il 01/07/2008 e lire lire 137.000 versati il 01/12/1997.

Il sottoscritto nel sovrapporre lo stato attuale; lo stato delle planimetrie storiche con il progetto di cui al titolo edilizio ha riscontrato che la domanda è errata nella tipologia e superficie. Si ritiene che la domanda deve anche essere corretta indicando la superficie di circa mq 235,00 in tipologia 1 in quanto l'intero appartamento non era rappresentato nel progetto sopra menzionato. Si sono reperiti gli aerofotogrammetrici SARA NISTRI eseguiti in data 19/04/1984 e 12/07/1985 dal quale si può individuare l'esistenza del fabbricato ma non è possibile distinguere l'interno tre.

Come premesso la domanda protocollo 87/96193 indica come immobile dell'abuso l'int 5 come menzionato in precedenza in merito alla effettiva corrispondenza di questa domanda all'attuale int. 5 ci sono dei dubbi in quanto si ritiene che possa essere riferita a gli attuali int. 1 ed int 3

Nel fascicolo della 96193 visionato all'Ufficio Condono edilizio risulta la domanda tipologia 2. Nel fascicolo risultano depositate le copie dei seguenti bollettini: Lire 449.000 versati il 27/03/86 Lire 464.000 versati il 21/07/86 e Lire 471000 versati il 01/10/86 tutte con causale Oblazione. Lire 654.000 e lire 198.000 entrambi versati il 06/09/1999. Nel fascicolo non sono presenti planimetrie; relazioni o altri documenti tecnici. Nella domanda si fa riferimento all'int. 5 di Via dei Casali delle Cornacchiole 117 per una superficie da condonare di mq. 134,68. Viene dichiarato come anno di ultimazione il 1974.

Si ritiene che si possa chiedere il riesame della pratica per le difformità di cui sopra dovendo presentare relazione tecnica che fornisca la motivazione della richiesta di riesame e descrizione dettagliata delle difformità rilevate e di cui si chiede la correzione relativamente alle cinque domande di condono per i quattro immobile. L'Amministrazione valuterà se il riesame sia possibile e quantificherà gli oneri da versare. Per le spese relative alle integrazioni del condono compresi gli oneri dovuti in differenza, si applicherà una decurtazione dal valore di stima pari al 10% anche in ragione della nuova istanza. Nelle pertinenze vi è oltre al parco anche una piscina ma non risulta esserci il titolo autorizzativo. Nelle foto aerofotogrammetriche si distingue la piscina già dal 1984 ma le domande di condono sono prive di relazione in merito a gli abusi e pertanto in via cautelativa la piscina non verrà quantificata nella stima degli immobili.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si sono riscontrate due piccole difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relative alla demolizione di un piccolo tramezzo per ampliare la cucina e l'apertura di una porta per l'accesso all'appartamento int 1. Il tramezzo può essere regolarizzato con la presentazione al Municipio di una CILA in sanatoria Il relativo Costo sarà di circa € 2.300,00: € 1.000,00 sanzione; € 291,24 diritti Cila; € 50,00 diritti catastali per presentazione aggiornamento planimetria; € 950,00 Tecnico per l'intera pratica. La porta di collegamento con l'int. 1 dovrà essere chiusa in quanto collega due immobili che potrebbero avere diversi proprietari il relativo costo di ripristino compreso pittura pareti è di circa € 1.000,00. Inoltre il portico di circa mq. 40,00 come risulta dalla planimetria catastale attuale e dallo stato dei luoghi probabilmente è stato

realizzato successivamente alla domanda di Condono e senza titolo. Si quantifica: demolizione e trasporto a discarica €/mc 70,00 x mc 14,00 = € 980,00

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.360,00

I fabbricati fanno parte di un Condominio per la gestione e manutenzione della strada di accesso (allegato regolamento di Condominio). L'estratto conto inviato gestione 2023 per tutti gli immobili oggetto di causa riporta un unico importi di circa € 1.180,00. Dallo stesso estratto conto non risultano morosità. Inoltre i Fabbricati sono soggetti al pagamento delle spese al Consorzio di Bonifica Litorale Nord ai sensi del R.D. n. 205/1933; L.R.L n 4/84 e L.R.L n 53/98 L'importo annuo relativo all' int 3 è di circa € 124,00 Non risultano pagate le annualità 2022 e 2023.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 1, piano T

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

Per gli immobili in questione esiste

Esecuzione Reg gen 1008/2012 nella quale venivano pignorati i 5 immobili oggetto del contenzioso nelle seguenti quote:

prop 2/12

Esecuzione Reg gen 1344/2021 venivano pignorate le seguenti quote degli stessi immobili:

nato a prop 4/12

prop 2/12

L'esecuzione Reg gen 1344/21 veniva riunita alla 1008/2012

I titolari sopra riportati sono riferiti prima del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e coerenti alla data delle due esecuzioni.

in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava l'eredità con beneficio di inventario, mentre per la Sig.ra. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettavano l'eredità con beneficio di inventario. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, chiamato all'eredità del padre non accetta né rinuncia all'eredità mentre la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* moglie del de cuius in data con atto Notaio Dott.ssa Maria Lombardo rep 2856 ha rinunciato all'eredità. La nipote, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* minore, in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del 27/04/2024 non risulta trascritta tale accettazione.

## CONFINI

L'immobile int 1 confina con int 3: int 2 e corte comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	278,00 mq	303,00 mq	1,00	303,00 mq	2,70 m	P T
Parco	1535,00 mq	1535,00 mq	0,03	46,05 mq	0,00 m	P T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>349,05 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>349,05 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il parco della superficie complessiva di circa mq. 6.142,00 risulta essere indiviso e di competenza dei quattro immobili. Per ogni immobile verrà colcolata un quota uguale pari a circa mq 1.535,00. Il coefficiente adottato è il 3% in quanto la superficie è superiore ad un normale giardino.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>26/11/2001</b> al <b>11/02/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 985, Part. 92, Zc. C Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2 00 50 Reddito dominicale € 150,66 Reddito agrario € 67,31
Dal <b>26/11/2007</b> al <b>27/11/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5 vani Rendita € 2.788,87 Piano S1
Dal <b>27/11/2013</b> al <b>14/07/2017</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 506, Zc. 6 Categoria A8 Cl.5, Cons. 13,5 vani Rendita € 6.972,17 Piano S1
Dal <b>14/07/2017</b> al <b>06/07/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 13,5 vani Rendita € 2.788,87 Piano S1
Dal <b>08/07/2018</b> al <b>14/12/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 509, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 13,5 vani Superficie catastale 296,00 mq Rendita € 3.834,69 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ad eccezione di due titolari deceduti di cui verrà relazionato nei successivi capitoli.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	985	428	509	6	A7	8	13,5 vani	296,00 mq	3834,69 €	S1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relative alla realizzazione di due soppalchi di circa mq. 20,00 complessivi, in due camere da letto. Tali opere non possono essere sanate in quanto le altezze (circa ml 2,35 al di sotto dei soppalchi) non sono conformi all'altezza minima richiesta per l'abitabilità dei vani principali (ml 2,70) pertanto vanno rimossi.

Demolizione e trasporto in discarica dei materiali di risulta a €/mc 70,00 x mc 6,00 = € 420,00

Ripristino delle pareti interessate dalle travi dei soppalchi mq 70 x €/mq 18,00 (pittura semilavabile previa preparazione delle pareti) = € 1.260,00

La chiusura della porta di collegamento tra questo interno e l'interno 3 è stata quantificata come onere dell'interno 3

## PRECISAZIONI

L'attuale appartamento antecedentemente alla variazione catastale 28/06/2017 aveva gli identificativi catastali sub 1 e sub 5

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

L'immobile ha come parte comune un parco con piscina individuato in catasto Foglio 985 particella 428 subalterno 508 - Bene comune non censibile. Dalla rappresentazione grafica del frazionamento del 14/07/2017 il parco e piscina risultano comuni ai subalterni 504; 505; 507 e 509. Gli stessi immobili oggetto dell'esecuzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono usi civici come risulta da certificazione ottenuta dal sottoscritto ed allagata alla presente.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in travi di cemento armato. Esposizione su due prospetti ( nord - est) Altezza media interna utile piano terra ml 2,70. Prospetti esterni in pittura da esterni. Solai in latero cemento. Copertura: a falde in legno. Manto di copertura: tegole in cotto Pareti interne: pittura lavabile. Pavimentazione interna: in ceramica e parquet. Infissi esterni in alluminio interni porte in legno. Impianti: L'impianto elettrico dell'appartamento ha un proprio quadro elettrico; l'acqua è fornita da un pozzo comune ai villini ed ai servizi. Il riscaldamento è autonomo ma il contatore del gas è unico per tutti i villini. I villini non risultano allacciati alla fognature Pubblica in quanto assente. Non ci sono documenti che attestino lo smaltimento delle acque scure ne i comproprietari hanno riferito in merito. Successivamente all'aggiudicazione si dovranno installare dei contatori a defalco per suddividere le spese delle utenze menzionati. L'interno tre essendo in prossimità dell'accesso avrebbe la possibilità di richiedere un nuovo allaccio per il gas. Sempre l'interno tre ha la possibilità di avere accesso autonomo dal cancello civico 105 ed essendo posizionata esternamente si potrebbe frazionare la corte comune per rendere il villino autonomo. Il villino ha la seguente disposizione piano terra soggiorno; cucina: ripostiglio; due wc e scala per il piano sovrastante. Piano primo quattro camere; quattro wc disimpegno e due balconi. Sono di pertinenza, comuni a gli immobili; parco e piscina.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e familiari-

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1985 al 14/12/2021	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Gasoarini			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/01/2019		3937
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 15/12/2021 al	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			

	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trib Roma Uff Successioni			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roms 1	02/02/2023		9107
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/12/2022 al 26/04/2024	<b>Accettazione eredità con beneficio di inventario</b>			
**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Dott Antonucci Mariateresa			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	06/10/2022		91294
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto del contenzioso era della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto di acquisto del Notaio dott. Diego Gandolfo Rep 206531 Racc 23316 Trascritto a Roma 1 il 12/06/1974 formalità n 26587, deceduta in data .

Note sulle quote delle due successioni:

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettazione tacita di eredità a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato. Nota Bene: (esecutato) proprietario di una quota pari a 4/12 dei beni è deceduto successivamente al proprio figlio (esecutato) per cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva accettato l'eredità con beneficio di inventario come sopra detto e le figlie e in data accettavano con beneficio d'inventario l'eredità del padre. La nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno . In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del 27/04/2024 non risulta trascritta tale accettazione.

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DA PARTE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pertanto il sottoscritto nella individuazione delle quote di proprietà ha menzionato le quote ante i due decessi e rappresentato la situazione delle trascrizioni aggiornate alla data del 27/04/2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 27/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/06/2012  
Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717  
Quota: 8/12  
Importo: € 1.020.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 941.475,48  
Rogante: Tribunale firenze  
Data: 31/05/2012  
N° repertorio: 7966  
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Roma il 03/08/2015  
Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.850.000,00  
Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano  
Data: 30/07/2015  
N° repertorio: 69538  
N° raccolta: 22527  
Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in (debitrice non datore di ipoteca),

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 15/06/2012  
Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312  
Quota: 2/12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/05/2014

Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014

Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021

Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299

Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla predente esecuzione Reg Gen 1008/2012

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni:

Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale.

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma.

Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Premesse:

Il fabbricato L'immobile è stato costruito con licenza Edilizia n 881 del 1972 e n. 610 del 1975 (Edificio agricolo) allegate licenze edilizie e progetto e parte senza titolo per cui sono state presentate cinque domande di Condono. Il sottoscritto ha esaminato tutte le domande di condono; il progetto edilizio; le planimetrie attuali

e storiche. Le cinque domande di condono sono prive di planimetrie, relazioni o altri documenti tecnici per cui non è possibile avere la certezza delle corrispondenze delle domande ai rispettivi immobili. Si è riscontrato che ci sono delle difformità nelle domande in quanto nell'anno 2002 gli interni catastali del fabbricato principale erano cinque invece degli attuali quattro. Anche nel 1991 il fabbricato principale aveva un interno n. 5 ora non presente ma indicato come interno 5 nella villa isolata oggetto sempre di esecuzione. Nel 2002 i cinque interni erano distribuiti diversamente rispetto ai quattro interni attuali frutto della variazione catastale del 26/11/2007 (diversa distribuzione degli spazi interni; frazionamento e fusione). Il sottoscritto ha proceduto alla redazione della perizia considerando gli interni indicati nelle stesse domande. Si ritiene che l'unica domanda, la n 87/95825, possa essere attribuibile all'int 4 le altre a causa dei frazionamenti e delle fusioni devono essere integrate, da parte degli aventi titolo, con una relazione per correggere gli interni delle domande. Sempre in merito al Condono la domanda n 87/96193 ove è indicato l'int. 5 si ritiene che non possa essere riferita all'attuale interno 5 (villa isolata) in quanto al momento della domanda come risulta dai due aerofotogrammetrici questo fabbricato non esisteva sarà necessaria l'integrazione nel fascicolo del Condono edilizio di relazione tecnica, sempre da parte degli aventi titolo, con il quale si chiarisce se la domanda fosse riferita al allora int 5 attuali interni n. 1 e n. 3.

#### Interno 1

Interno 1 subalterno 509 (come già detto nel 2002 era int 1 ed int 5) la domanda di condono 87/96053 era stata presentata dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per Tipologia 4 mq 128,16 per l'int. 1 di Via dei Casali delle Cornacchiole 117. Viene dichiarato come anno di ultimazione il 1974.

Il sottoscritto nel sovrapporre lo stato attuale; lo stato delle planimetrie storiche con il progetto di cui al titolo edilizio ha riscontrato che la domanda è errata nella tipologia e superficie. Si ritiene che la domanda deve anche essere corretta indicando la superficie di circa mq 95,00 in tipologia 1 in quanto parte dell'appartamento non era rappresentato nel progetto sopra menzionato la rimanente porzione dell'appartamento è rappresentata nel progetto edilizio di cui i premissi di costruzione menzionati. Si sono reperiti gli aerofotogrammetrici SARA NISTRI eseguiti in data 19/04/1984 e 12/07/1985 dal quale si può individuare l'esistenza del fabbricato ma non è possibile distinguere l'interno tre.

Come premesso la domanda protocollo 87/96193 indica come immobile dell'abuso l'int 5 come menzionato in precedenza in merito alla effettiva corrispondenza di questa domanda all'attuale int. 5 ci sono dei dubbi in quanto si ritiene che possa essere riferita a gli attuali int. 1 ed int 3

Si ritiene che si possa chiedere il riesame della pratica per le difformità di cui sopra dovendo presentare relazione tecnica che fornisca la motivazione della richiesta di riesame e descrizione dettagliata delle difformità rilevate e di cui si chiede la correzione relativamente alle cinque domande di condono per i quattro immobile. L'Amministrazione valuterà se il riesame sia possibile e quantificherà gli oneri da versare. Per le spese relative alle integrazioni del condono compresi gli oneri dovuti in differenza, si applicherà una decurtazione dal valore di stima pari al 10% anche in ragione della nuova istanza. Nelle pertinenze vi è oltre al parco anche una piscina ma non risulta esserci il titolo autorizzativo. Nelle foto aerofotogrammetriche si distingue la piscina già dal 1984 ma le domande di condono sono prive di relazione in merito a gli abusi e pertanto in via cautelativa la piscina non verrà quantificata nella stima degli immobili.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si sono riscontrate delle difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relative alla realizzazione di due soppalchi di circa mq. 20,00 complessivi, in due camere da letto. Tali opere non possono

essere sanate in quanto le altezze (circa ml 2,35 al di sotto dei soppalchi) non sono conformi all'altezza minima richiesta per l'abitabilità dei vani principali (ml 2,70) pertanto vanno rimossi.

Demolizione e trasporto in discarica dei materiali di risulta a €/mc 70,00 x mc 6,00 = € 420,00

Ripristino delle pareti interessate dalle travi dei soppalchi mq 70 x €/mq 18,00 (pittura semilavabile previa preparazione delle pareti) = € 1.260,00

La chiusura della porta di collegamento tra questo interno e l'interno 3 è stata quantificata come onere dell'interno 3



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.360,00

I fabbricati fanno parte di un Condominio per la gestione e manutenzione della strada di accesso (allegato regolamento di Condominio). L'estratto conto gestione 2023 per tutti gli immobili oggetto di causa riporta un unico importo di circa € 1.180,00. Dallo stesso estratto conto non risultano morosità. Inoltre i fabbricati sono soggetti al pagamento delle spese al Consorzio di Bonifica Litorale Nord ai sensi del R.D. n. 205/1933; L.R.L n 4/84 e L.R.L n 53/98 L'importo annuo relativo all'int 1 è di circa € 140,00. Non risultano pagate le annualità 2022 e 2023.

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 2, piano T

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

Per gli immobili in questione esiste

Esecuzione Reg gen 1008/2012 nella quale venivano pignorati i 5 immobili oggetto del contenzioso nelle seguenti quote:

prop 2/12

Esecuzione Reg gen 1344/2021 venivano pignorate le seguenti quote degli stessi immobili:

nato a prop 4/12

nata a prop 2/12

L'esecuzione Reg gen 1344/21 veniva riunita alla 1008/2012

I titolari sopra riportati sono riferiti prima del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e coerenti alla data delle due esecuzioni.

in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava l'eredità con beneficio di inventario, mentre per la Sig.ra. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettavano l'eredità con beneficio di inventario. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, chiamato all'eredità del padre non accetta né rinuncia all'eredità mentre la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* moglie del de cuius in data con atto Notaio Dott.ssa Maria Lombardo rep 2856 ha rinunciato all'eredità. La nipote, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* minore, in data 17/11/2023 presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del 27/04/2024 non risulta trascritta tale accettazione.

## CONFINI

L'immobile int 2 confina con int 1 e per tre lati con corte comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	182,00 mq	202,00 mq	1,00	202,00 mq	2,70 m	P T
Parco	1535,00 mq	1535,00 mq	0,03	46,05 mq	0,00 m	P T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>248,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>248,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il parco della superficie complessiva di circa mq. 6.142,00 risulta essere indiviso e di competenza dei quattro immobili. Per ogni immobile verrà colcolata un quota uguale pari a circa mq 1.535,00. Il coefficiente adottato è il 3% in quanto la superficie è superiore ad un normale giardino.  
Nel Calcolo della superficie non si è tenuto conto di un grande soggiorno di circa mq. 52,00 che si ritiene senza titolo e non sanabile.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2001 al 11/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 985, Part. 92, Zc. C Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2 00 50 Reddito dominicale € 150,66 Reddito agrario € 67,31
Dal 26/11/2007 al 27/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12,0 vani Rendita € 247.899,00 Piano S1
Dal 27/11/2013 al 28/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A8 Cl.5, Cons. 12,0 vani Rendita € 6.197,48 Piano S1
Dal 28/06/2017 al 21/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 12,0 vani Rendita € 2.478,99 Piano S1
Dal 21/06/2018 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 507, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 10,0 vani Superficie catastale 253 mq

Rendita € 2.840,51  
Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ad eccezione di due titolari deceduti di cui verrà relazionato nei successivi capitoli.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	985	428	507	6	A7	8	10,0 vani	253 mq	2840,51 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è riscontrata una piccola difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relativa allo "spostamento" della porta per l'ingresso ad un ripostiglio e la porta di accesso ad una camera da letto che potrà essere regolarizzata con la presentazione al Municipio di una CILA in sanatoria. Il relativo Costo sarà di circa € 2.300,00: € 1.000,00 sanzione; € 291,24 diritti Cila; € 50,00 diritti catastali per presentazione aggiornamento planimetria; € 950,00 Tecnico per l'intera pratica.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

l'immobile ha come parte comune un parco con piscina individuato in catasto Foglio 985 particella 428 subalterno 508 - Bene comune non censibile. Dalla rappresentazione grafica del frazionamento del 14/07/2017 il parco e piscina risultano comuni ai subalterni 504; 505; 507 e 509. Gli stessi immobili oggetto dell'esecuzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono usi civici come risulta da certificazione ottenuta dal sottoscritto ed allagata alla presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in travi di cemento armato. Esposizione su due prospetti ( nord; este e sud) Altezza interna utile piano terra ml 2,70. Prospetti esterni in pittura da esterni. Solai in latero cemento. Copertura: a falde in legno. Manto di copertura: tegole in cotto Pareti interne: pittura lavabile. Pavimentazione interna: in ceramica. Infissi esterni in alluminio interni porte in legno. Impianti: L'impianto elettrico dell'appartamento ha un proprio quadro elettrico; l'acqua è fornita da un pozzo comune ai villini ed ai servizi. Il riscaldamento è autonomo ma il contatore del gas è unico per tutti i villini. I villini non risultano allacciati alla fognature Pubblica in quanto assente. Non ci sono documenti che attestino lo smaltimento delle acque scure ne i comproprietari hanno riferito in merito. Successivamente all'aggiudicazione si dovranno installare dei contatori a defalco per suddividere le spese delle utenze menzionati. L'interno tre essendo in prossimità dell'accesso avrebbe la possibilità di richiedere un nuovo allaccio per il gas. Sempre l'interno tre ha la possibilità di avere accesso autonomo dal cancello civico 105 ed essendo posizionata esternamente si potrebbe frazionare la corte comune per rendere il villino autonomo. Il villino ha la seguente disposizione piano terra soggiorno con angolo cottura; tre camere; quattro wc un ripostiglio e due disimpegni Sono di pertinenza, comuni a gli immobili; parco e piscina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava nella disponibilità dei comproprietari. E' stato comunicato che precedentemente era abitato dal comproprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* residente all'estero e che saltuariamente lo abita ancora.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1985 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Giuseppe Gasoarini			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	18/01/2019		3937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/12/2021 al 26/12/2022	**** Omissis ****	Accettazione di eredità con beneficio di inventario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trib Roma Uff Successioni			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roms 1	02/02/2023		9107
		<b>Registrazione</b>			
Dal 26/12/2022 al 26/04/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott Antonucci Mariateresa			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	06/10/2022		91294	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto del contenzioso era della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto di acquisto del Notaio dott. Diego Gandolfo Rep 206531 Racc 23316 Trascritto a Roma 1 il formalità n 26587, deceduta in data .

Note sulle quote delle due successioni:

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettazione tacita di eredità a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato. Nota Bene: (esecutato) proprietario di una quota pari a 4/12 dei beni è deceduto successivamente al proprio figlio (esecutato) per cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva accettato l'eredità con beneficio di inventario come sopra detto e le figlie e in data accettavano con beneficio d'inventario l'eredità del padre. La nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno . In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del 27/04/2024 non risulta trascritta tale accettazione. NON RISULTA TRASCritta ACCETTAZIONE DI EREDITA' DA PARTE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pertanto il sottoscritto nella individuazione delle quote di proprietà ha menzionato le quote ante i due decessi e

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 27/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/06/2012  
Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717  
Quota: 8/12  
Importo: € 1.020.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 941.475,48  
Rogante: Tribunale firenze  
Data: 31/05/2012  
N° repertorio: 7966  
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Roma il 03/08/2015  
Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.850.000,00  
Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano  
Data: 30/07/2015  
N° repertorio: 69538  
N° raccolta: 22527  
Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in (debitrice non datore di ipoteca),

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 15/06/2012  
Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312  
Quota: 2/12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/05/2014  
Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014  
Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021  
Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299  
Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla predente esecuzione Reg Gen 1008/2012

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni:

Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale.

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma.

Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Premesse:

Il fabbricato L'immobile è stato costruito con licenza Edilizia n 881 del 1972 e n. 610 del 1975 (Edificio agricolo) allegate licenze edilizie e progetto e parte senza titolo per cui sono state presentate cinque domande di Condonò. Il sottoscritto ha esaminato tutte le domande di condono; il progetto edilizio; le planimetrie attuali e storiche. Le cinque domande di condono sono prive di planimetrie, relazioni o altri documenti tecnici per cui non è possibile avere la certezza delle corrispondenze delle domande ai rispettivi immobili. Si è riscontrato che

ci sono delle difformità nelle domande in quanto nell'anno 2002 gli interni catastali del fabbricato principale erano cinque invece degli attuali quattro. Anche nel 1991 il fabbricato principale aveva un interno n. 5 ora non presente ma indicato come interno 5 nella villa isolata oggetto sempre di esecuzione. Nel 2002 i cinque interni erano distribuiti diversamente rispetto ai quattro interni attuali frutto della variazione catastale del 26/11/2007 (diversa distribuzione degli spazi interni; frazionamento e fusione). Il sottoscritto ha proceduto alla redazione della perizia considerando gli interni indicati nelle stesse domande. Si ritiene che l'unica domanda, la n 87/95825, possa essere attribuibile all'int 4 le altre a causa dei frazionamenti e delle fusioni devono essere integrate, da parte degli aventi titolo, con una relazione per correggere gli interni delle domande. Sempre in merito al Condono la domanda n 87/96193 ove è indicato l'int. 5 si ritiene che non possa essere riferita all'attuale interno 5 (villa isolata) in quanto al momento della domanda come risulta dai due aerofotogrammetrici questo fabbricato non esisteva sarà necessaria l'integrazione nel fascicolo del Condono edilizio di relazione tecnica, sempre da parte degli aventi titolo, con il quale si chiarisce se la domanda fosse riferita al allora int 5 attuali interni n. 1 e n. 3.

Per l'interno 2 è stata presentata domanda di Condono Edilizio Protocollo n 87/96052 presentata da Nel fascicolo visionato all'Ufficio Condono edilizio risulta la domanda tipologia 2 (Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge) e Tipologia 4. Tale domanda è stata suddivisa in due sotto numeri il sot 1 per la Tipologia 2 ed il sot 2 per la Tipologia 4 Nel fascicolo risultano depositate per il sot 2 le copie dei seguenti bollettini: Lire 143.000 versati il 27/03/86 Lire 148.000 versati il 21/07/86; 151.000 versati il 01/10/86 tutte con causale Oblazione. Lire 170.000 e lire 81.000 entrambi versati il 06/09/1999. Nel fascicolo risultano depositate per il sot 1 le copie dei seguenti bollettini: Lire 113.000 versati il 27/03/86 Lire 132.000 versati il 21/07/86 versati; Lire 165.000 versati il 01/10/86 tutte con causale Oblazione. Lire 390.000 e lire 106.000 entrambi versati il 06/09/1999. Nella domanda si fa riferimento all'int. 2 di Via dei Casali delle Cornacchiole 117 per una superficie da condonare di mq. 34,00 in tipologia 2 e mq. 107,51 in tipologia 4. Viene dichiarato come anno di ultimazione il 1974.

Il sottoscritto nel sovrapporre lo stato attuale; lo stato delle planimetrie storiche con il progetto di cui al titolo edilizio ha riscontrato che la domanda è errata nella tipologia e superficie. Si ritiene che la domanda deve anche essere corretta indicando la superficie di circa mq 202,00 in tipologia 4 in quanto l'intero appartamento era rappresentato nel progetto sopra menzionato ma con destinazione diversa da abitazione. Si sono reperiti gli aerofotogrammetrici SARA NISTRI eseguiti in data 19/04/1984 e 12/07/1985 dal quale si può individuare l'esistenza del fabbricato ma non è possibile distinguere l'interno due. Dagli stessi aerofotogrammetrici e dalle planimetrie catastali del 2002 non risulta il salone probabilmente realizzato dopo il 15/10/2001 (aerofotogrammetrico). Pertanto si ritiene che il soggiorno di circa mq. 52,00 sia senza titolo e non sanabile. Si calcolerà il costo della demolizione.

Si ritiene che si possa chiedere il riesame della pratica per le difformità di cui sopra dovendo presentare relazione tecnica che fornisca la motivazione della richiesta di riesame e descrizione dettagliata delle difformità rilevate e di cui si chiede la correzione relativamente alle cinque domande di condono per i quattro immobile. L'Amministrazione valuterà se il riesame sia possibile e quantificherà gli oneri da versare. Per le spese relative alle integrazioni del condono compresi gli oneri dovuti in differenza, si applicherà una decurtazione dal valore di stima pari al 10% anche in ragione della nuova istanza. Nelle pertinenze vi è oltre al parco anche una piscina ma non risulta esserci il titolo autorizzativo. Nelle foto aerofotogrammetriche si distingue la piscina già dal 1984 ma le domande di condono sono prive di relazione in merito a gli abusi e pertanto in via cautelativa la piscina non verrà quantificata nella stima degli immobili.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come menzionato una porzione dell'abitazione, l'attuale soggiorno, non è rappresentata nella planimetria storica del 2002 e non evidente negli aereofotogrammetrici del 1985 e del 2001 pertanto si stima il probabile costo della demolizione:

mq. 52,00 x ml 3,50 (altezza media) = mc 182,00

mc 182,00 x €/mc 80,00 = € 14.560,00

Riprisino parete come progetto e catstale del 2002:

ml 4,20 x ml 3,95 = mq 16,50

mq 16,50 x €/mq 120,00 (murature completa di rifiniture) = € 2.000,00 circa

Costo totale ripristini € 16.560,00 circa

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.360,00

I fabbricati fanno parte di un Condominio per la gestione e manutenzione della strada di accesso (allegato regolamento di Condominio). L'estratto conto inviato gestione 2023 per tutti gli immobili oggetto di causa riporta un unico importi di circa € 1.180,00. Dallo stesso estratto conto non risultano morosità. Inoltre i Fabbricati sono soggetti al pagamento delle spese al Consorzio di Bonifica Litorale Nord ai sensi del R.D. n. 205/1933; L.R.L n 4/84 e L.R.L n 53/98 L'importo annuo relativo all' int 2 è di circa € 104,00 Non risultano pagate le annualità 2022 e 2023.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 4, piano S1 - T e 1

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

Per gli immobili in questione esiste

Esecuzione Reg gen 1008/2012 nella quale venivano pignorati i 5 immobili oggetto del contenzioso nelle seguenti quote:

prop 2/12

Esecuzione Reg gen 1344/2021 venivano pignorate le seguenti quote degli stessi immobili:

nato a prop 4/12

nata a prop 2/12

L'esecuzione Reg gen 1344/21 veniva riunita alla 1008/2012

I titolari sopra riportati sono riferiti prima del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e coerenti alla data delle due esecuzioni.

in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava l'eredità con beneficio di inventario, mentre per la Sig.ra. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettavano l'eredità con beneficio di inventario. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, chiamato all'eredità del padre non accetta né rinuncia all'eredità mentre la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* moglie del de cuius in data con atto Notaio Dott.ssa Maria Lombardo rep 2856 ha rinunciato all'eredità. La nipote, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* minore, in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del 27/04/2024 non risulta trascritta tale accettazione.

## CONFINI

L'immobile int 4 confina al piano terra con int 4 e per tre lati con corte comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	588,00 mq	654,00 mq	1,00	654,00 mq	2,70 m	P T e P!
Terrazza	35,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	0,00 m	P1
Cantina	90,30 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	2,20 m	S1
Giardino	1535,00 mq	1535,00 mq	0,03	46,05 mq	0,00 m	T
Autorimessa	75,00 mq	81,00 mq	0,50	40,50 mq	2,20 m	S1
Loggia	120,00 mq	122,00 mq	0,15	18,30 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>788,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>788,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il parco della superficie complessiva di circa mq. 6.142,00 risulta essere indiviso e di competenza dei quattro immobili. Per ogni immobile verrà colcolata un quota uguale pari a circa mq 1.535,00. Il coefficiente adottato è il 3% in quanto la superficie è superiore ad un normale giardino. L'autorimessa non risulta denunciata in Catasto ma è correttamente indicata nel progetto di cui i due Permessi di Costruire. Prima della vendita dovrà essere denunciata in catasto. I due portici al piano terra sono indicati nel computo della superficie come "Loggia"

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/2001 al 11/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 985, Part. 92, Zc. C Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 2 00 50 Reddito dominicale € 150,66 Reddito agrario € 67,31
Dal 26/11/2008 al 27/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 28,0 vani Rendita € 7.953,44 Piano S1 - T - !

Dal 27/11/2013 al 05/07/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A8 Cl.5, Cons. 28,0 vani Rendita € 14.460,79 Piano S1 - T - 1
Dal 05/07/2017 al 28/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 28,0 vani Rendita € 7.953,44 Piano S1 - T - 1
Dal 28/06/2018 al 14/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 428, Sub. 505, Zc. 6 Categoria A7 Cl.8, Cons. 28,0 vani Superficie catastale 742,00 mq Rendita € 7.953,44 Piano S1 - T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ad eccezione di due titolari deceduti di cui verrà relazionato nei successivi capitoli.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	985	428	505	6	A7	8	28,0 vani	742,00 mq	7953,44 €	S1 - T - 1		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è riscontrata delle piccole difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relativa allo "spostamento" della porta per l'accesso alla cucina e l'eliminazione di un tramezzo ampliando una stanza ed eliminando un WC. Il tutto al piano terra. Potranno essere regolarizzati con la presentazione al Municipio di una CILA in sanatoria Il relativo Costo sarà di circa € 2.300,00: € 1.000,00 sanzione; € 291.24 diritti Cila; € 50,00 diritti catastali per presentazione aggiornamento planimetria; € 950,00 Tecnico per l'intera pratica. Si è anche riscontrato una difformità dello stato dei luoghi e la planimetria catastale e presisamente lo "spostamento" di una parete nel soggiorno per ampliarlo. Evidenziata nella planimetria catastale. Tale ampliamento, privo di titoli, a parere del sottoscritto non può essere sanato e pertanto si calcola il costo del ripristino. Sostanzialmente si dovrà "smontare" l'infixo e mettrerlo in opera circa ml 1.20 all'interno del soggiorno come da planimetria catastale attuale. Il costo del ripristino viene così individuato:

2 giorni di lavoro per due operai

Costo orario operaio qualificato €/h 34,00; operaio comune €/h 27,00. € 61,00 x 16,00 (ore)= € 976,00 Utile impresa (20%) € 195,20 materiali € 292,80 Totale costo ripristino € 1.500,00 circa.

Il garage avente titolo edilizio come concessioni edilizie allegate, correttamente graficizzato nel progetto allegato, non risulta denunciato in catasto e pertanto si dovrà procedere all'"accatastamento". Per la denuncia in catasto si prevede un onere pari ad € 1.800,00 comprensivo di reversali catastali e Onorari del tecnico.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione

## PARTI COMUNI

L'immobile ha come parte comune un parco con piscina individuato in catasto Foglio 985 particella 428 subalterno 508 - Bene comune non censibile. Dalla rappresentazione grafica del frazionamento del 14/07/2017 il parco e piscina risultano comuni ai subalterni 504; 505; 507 e 509. Gli stessi immobili oggetto dell'esecuzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono usi civici come risulta da certificazione ottenuta dal sottoscritto ed allagata alla presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in travi di cemento armato. Esposizione su due prospetti ( nord; est e sud) Altezza interna utile piano terra ml 2,70. Prospetti esterni in pittura da esterni. Solai in latero cemento. Copertura: a falde in legno. Manto di copertura: tegole in cotto Pareti interne: pittura lavabile. Pavimentazione interna: in ceramica di cotto di ottima qualità e parquet. Infissi esterni in alluminio interni porte in legno. Impianti: L'impianto elettrico dell'appartamento ha un proprio quadro elettrico; l'acqua è fornita da un pozzo comune ai villini ed ai servizi. Il riscaldamento è autonomo ma il contatore del gas è unico per tutti i villini. I villini non risultano allacciati alla fognatura Pubblica in quanto assente. Non ci sono documenti che attestino lo smaltimento delle acque scure ne i comproprietari hanno riferito in merito. Successivamente all'aggiudicazione si dovranno installare dei contatori a defalco per suddividere le spese delle utenze menzionati. L'interno tre essendo in prossimità dell'accesso avrebbe la possibilità di richiedere un nuovo allaccio per il gas. Il villino ha la seguente disposizione piano terra un grande soggiorno; una grande cucina; 4 camere; due wc; un disimpegno. Sempre al piano terra vi sono due portici già presenti nella planimetria del 2002. Al Piano superiore 3 camere un ripostiglio; un grande bagno ed un terrazzo. Al piano seminterrato cantina e autorimessa. Sono di pertinenza, comuni a gli immobili; parco e piscina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava nella disponibilità dei comproprietari.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/1985 al 14/12/2021	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Gasoarini			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/01/2019		3937
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 15/12/2021 al 26/12/2022	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Trib Roma Uff Successioni			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roms 1	02/02/2023		9107
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 26/12/2022 al 26/04/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott Antonucci Mariateresa			13505
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	06/10/2022		91294
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto del contenzioso era della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto di acquisto del 27/05/1974 Notaio dott. Diego Gandolfo Rep 206531 Racc 23316 Trascritto a Roma 1 il 12/06/1974 formalità n 26587, deceduta in data

Note sulle quote delle due successioni:

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettazione tacita di eredità a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato. Nota Bene: (esecutato) proprietario di una quota pari a 4/12 dei beni è deceduto successivamente al proprio figlio (esecutato) per cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva accettato l'eredità con beneficio di inventario come sopra detto e le figlie e in data accettavano con beneficio d'inventario l'eredità del padre. La nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno. In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del 27/04/2024 non risulta trascritta tale accettazione. NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DA PARTE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pertanto il sottoscritto nella individuazione delle quote di proprietà ha menzionato le quote ante i due decessi e rappresentato la situazione delle trascrizioni aggiornate alla data del 27/04/2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 27/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 05/06/2012

Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717

Quota: 8/12

Importo: € 1.020.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 941.475,48

Rogante: Tribunale firenze

Data: 31/05/2012

N° repertorio: 7966

N° raccolta: 2012

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Roma il 03/08/2015

Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859

Quota: 1/1

Importo: € 5.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 2.850.000,00

Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano

Data: 30/07/2015

N° repertorio: 69538

N° raccolta: 22527

Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in (debitrice non datore di ipoteca),

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/06/2012

Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312

Quota: 2/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/05/2014

Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014

Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021

Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299

Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla predente esecuzione Reg Gen 1008/2012

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni:

Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale.

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma.

Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Premesse:

Il fabbricato L'immobile è stato costruito con licenza Edilizia n 881 del 1972 e n. 610 del 1975 (Edificio agricolo) allegate licenze edilizie e progetto e parte senza titolo per cui sono state presentate cinque domande di Condono. Il sottoscritto ha esaminato tutte le domande di condono; il progetto edilizio; le planimetrie attuali e storiche. Le cinque domande di condono sono prive di planimetrie, relazioni o altri documenti tecnici per cui non è possibile avere la certezza delle corrispondenze delle domande ai rispettivi immobili. Si è riscontrato che ci sono delle difformità nelle domande in quanto nell'anno 2002 gli interni catastali del fabbricato principale erano cinque invece degli attuali quattro. Anche nel 1991 il fabbricato principale aveva un interno n. 5 ora non presente ma indicato come interno 5 nella villa isolata oggetto sempre di esecuzione. Nel 2002 i cinque interni erano distribuiti diversamente rispetto ai quattro interni attuali frutto della variazione catastale del 26/11/2007 (diversa distribuzione degli spazi interni; frazionamento e fusione). Il sottoscritto ha proceduto alla redazione della perizia considerando gli interni indicati nelle stesse domande. Si ritiene che l'unica domanda, la n 87/95825, possa essere attribuibile all'int 4 le altre a causa dei frazionamenti e delle fusioni devono essere integrate, da parte degli aventi titolo, con una relazione per correggere gli interni delle domande. Sempre in merito al Condono la domanda n 87/96193 ove è indicato l'int. 5 si ritiene che non possa essere riferita all'attuale interno 5 (villa isolata) in quanto al momento della domanda come risulta dai due aerofotogrammetrici questo fabbricato non esisteva sarà necessaria l'integrazione nel fascicolo del Condono edilizio di relazione tecnica, sempre da parte degli aventi titolo, con il quale si chiarisce se la domanda fosse riferita al allora int 5 attuali interni n. 1 e n. 3.

Interno 4 subalterno 505, per l'interno 4 la domanda di condono Protocollo n 87/95825 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nel fascicolo visionato all'Ufficio Condono edilizio risulta la domanda tipologia e Tipologia 4. Tale domanda è stata suddivisa in due sotto numeri il sot 1 per la Tipologia 2 ed il sot 2 per la Tipologia 4 Nel fascicolo risultano depositate per il sot 2 le copie dei seguenti bollettini: Lire 541.000 versati il 27/03/86 Lire 559.000 versati il 21/07/86; 568.000 versati il 01/10/86 tutte con causale Oblazione. Lire 769.000 e lire 201.000 entrambi versati il 06/09/1999. Nel fascicolo risultano depositate per il sot 4 le copie dei seguenti bollettini: Lire 321.000 versati il 27/03/86 Lire 332.000 versati il 21/07/86 versati; Lire 337.000 versati il 01/10/86 tutte con causale Oblazione. Lire 390.000 e lire 106.000 entrambi versati il 06/09/1999. Nella domanda si fa riferimento all'int. 4 di Via dei Casali delle Cornacchiole 117 per una superficie da condonare di mq. 240,75 in tipologia 4 e mq. 158,24 in tipologia 2. Viene dichiarato come anno di ultimazione il 1974.

Il sottoscritto nel sovrapporre lo stato attuale; lo stato delle planimetrie storiche con il progetto di cui al titolo edilizio ha riscontrato che la domanda è errata nella tipologia e superficie. Si ritiene che la domanda deve anche

essere corretta indicando la superficie di circa mq 293,00 in tipologia 1 in quanto parte dell'appartamento non era rappresentato nel progetto sopra menzionato (ampliamento di vani abitativi al piano terra ed al piano 1 e portico) mentre parte dello stesso appartamento era rappresentato nel progetto ma con destinazione locali deposito per le attività di conduzione del fondo agricolo pertanto si dovrà variare la domanda per tipologia 4 ma mq. 54,00. Si sono reperiti gli aerofotogrammetrici SARA NISTRI eseguiti in data 19/04/1984 e 12/07/1985 dal quale si può individuare l'esistenza del fabbricato ma non è possibile distinguere l'interno 4. Si ritiene che si possa chiedere il riesame della pratica per le difformità di cui sopra dovendo presentare relazione tecnica che fornisca la motivazione della richiesta di riesame e descrizione dettagliata delle difformità rilevate e di cui si chiede la correzione relativamente alle cinque domande di condono per i quattro immobile. L'Amministrazione valuterà se il riesame sia possibile e quantificherà gli oneri da versare. Per le spese relative alle integrazioni del condono compresi gli oneri dovuti in differenza, si applicherà una decurtazione dal valore di stima pari al 10% anche in ragione della nuova istanza. Nelle pertinenze vi è oltre al parco anche una piscina ma non risulta esserci il titolo autorizzativo. Nelle foto aerofotogrammetriche si distingue la piscina già dal 1984 ma le domande di condono sono prive di relazione in merito a gli abusi e pertanto in via cautelativa la piscina non verrà quantificata nella stima degli immobili.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si sono riscontrate due difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi una relativa alla demolizione di un piccolo tramezzo per eliminare un wc ed ampliare una camera e lo "spostamento" della porta di accesso alla cucina il tutto, al piano terra, regolarizzabile con la presentazione al Municipio di una CILA in sanatoria Il relativo Costo sarà di circa € 2.300,00: € 1.000,00 sanzione; € 291,24 diritti Cila; € 50,00 diritti catastali per presentazione aggiornamento planimetria; € 950,00 Tecnico per l'intera pratica

La seconda difformità riguarda un spostamento della parete della sala pranzo per ampliarla. Tale difformità tra la planimetria attuale e lo stato dei luoghi potrebbe essere stata eseguita prima del 2007 in quanto sia la planimetria del 2007 che quella attuale non corrispondono allo stato dei luoghi. Trattandosi di variazione per ampliamento documentata successiva al 2002 planimetria precedente alle due menzionate tale opera si ritiene non sanabile con la domanda di condono citata né con altre richiesta pertanto si deve ripristinare lo stato dei luoghi come planimetria catastale attuale. Trattandosi fondamentalmente dello spostamento dell'infisso di circa ml. 4,00 che occupa tutta la parete con poche opere murarie di ripristino si valuta il ripristino a corpo: due giorni di lavoro per operaio livello I (€/h 27,00) operaio IV livello (€/h 34,00) Manodopera € 976,00; materiale € 290,00 Utile impresa € 195,00 Totale per il ripristino € 1.500, 00 circa.

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

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.360,00

I fabbricati fanno parte di un Condominio per la gestione e manutenzione della strada di accesso (allegato regolamento di Condominio). L'estratto conto inviato gestione 2023 per tutti gli immobili oggetto di causa riporta un unico importi di circa € 1.180,00. Dallo stesso estratto conto non risultano morosità. Inoltre i Fabbricati sono soggetti al pagamento delle spese al Consorzio di Bonifica Litorale Nord ai sensi del R.D. n. 205/1933; L.R.L n 4/84 e L.R.L n 53/98 L'importo annuo relativo all' int 4 è di circa € 287,00 Non risultano pagate le annualità 2022 e 2023.

## LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 5, piano T

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 4/12)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 2/12)

Per gli immobili in questione esiste

Esecuzione Reg gen 1008/2012 nella quale venivano pignorati i 5 immobili oggetto del contenzioso nelle seguenti quote:

prop 2/12

Esecuzione Reg gen 1344/2021 venivano pignorate le seguenti quote degli stessi immobili:

nato a prop 4/12

nata a prop 2/12

L'esecuzione Reg gen 1344/21 veniva riunita alla 1008/2012

I titolari sopra riportati sono riferiti prima del decesso di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e coerenti alla data delle due esecuzioni.

in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettava l'eredità con beneficio di inventario, mentre per la Sig.ra. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettavano l'eredità con beneficio di inventario. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, chiamato all'eredità del padre non accetta né rinuncia all'eredità mentre la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* moglie del de cuius in

data con atto Notaio Dott.ssa Maria Lombardo rep 2856 ha rinunciato all'eredità. La nipote, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* minore, in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con

beneficio d'inventario del deceduto nonno \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del 27/04/2024 non risulta trascritta tale accettazione.

## CONFINI

La villa indicata in catasto come int 5 è realizzata nella superficie di un parco in catasto Terreni F 985 particella 447. Pertanto la villa confina su tutti i lati con detto terreno. Il terreno confina con Le particelle catastali n. 428 (particella oggetto di esecuzione lotti 1 - 4); particella 91 particella 669 e fosso.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parco	12605,00 mq	12605,00 mq	0,03	378,15 mq	0,00 m	P T
Villa	224,90 mq	268,28 mq	1,00	268,28 mq	2,70 m	T
Loggia	41,74 mq	41,74 mq	0,40	16,70 mq	2,70 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>663,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>663,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel Calcolo della superficie di un vano non presente nella planimetria attuale. I portici nella consistenza di sopra sono individuate come loggia.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/10/1985 al 26/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 985, Part. 3, Zc. C Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 35 68 10 Reddito dominicale € 2.681,23 Reddito agrario € 1.197,80
Dal 26/11/2001 al 11/02/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 985, Part. 92, Zc. C Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 2 00 50 Reddito dominicale € 150,66 Reddito agrario € 67,31
Dal 11/02/2002 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 985, Part. 427, Zc. C Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 27 99 Reddito dominicale € 96,18 Reddito agrario € 42,97
Dal 26/10/2005 al 03/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 985, Part. 447, Zc. C Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 26 05 Reddito dominicale € 94,72 Reddito agrario € 42,31
Dal 26/11/2007 al 27/11/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 448, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 14,0 vani Rendita € 2.892,16 Piano T
Dal 27/11/2013 al 28/06/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 448, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A8 Cl.4, Cons. 14,0 vani Rendita € 6.218,14 Piano S1
Dal 28/06/2017 al 21/06/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 448, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 14,0 vani Rendita € 2.892,16 Piano T
Dal 21/06/2018 al 18/12/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 985, Part. 448, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A7 Cl.9, Cons. 16,0 vani Superficie catastale 311,00 mq Rendita € 5.288,52

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ad eccezione di due titolari deceduti di cui verrà relazionato nei successivi capitoli.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	985	448	501	6	A7	9	16,0 vani	311,00 mq	5288,52 €	T	

### Catasto terreni (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
985	447			C	Seminativo	4	1 26 05 mq	94,72 €	42,31 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si è riscontrata una difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale relativa all'ampliamento della Villa di un vano della superficie di circa mq.6,30. Tale abuso non sanabile verrà considerato nella relazione al capitolo Regolarità Edilizia

## PRECISAZIONI

La villa ed il perco circostante sono interclusi. Attualmente viene usato l'accesso dal civico 117 - 119 attraverso la particella F 985 particella 428 subalterno 508 corte comune a gli immobili lotti 1 - 4. Come menzionato l'attuale viale è par l'accesso a tutti i fabbricati. Prima della vendita si dovrà effettuare una variazione catastale del subalterno 508 affinché questo lotto abbia l'accesso. Vi sono abusi edilizi non sanabili.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione

## PARTI COMUNI

l'immobile è una villa con proprio parco, attualmente essendo intercluso ha l'accesso attraverso la particella 428 sub 508 in quanto attualmente tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono in comproprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono usi civici come risulta da certificazione ottenuta dal sottoscritto ed allagata alla presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue in travi di cemento armato. Esposizione su due prospetti ( nord; est e sud) Altezza interna utile piano terra ml 2,70. Prospetti esterni in pittura da esterni. Solai in latero cemento. Copertura: a falde in legno. Manto di copertura: tegole in cotto Pareti interne: pittura lavabile. Pavimentazione interna: in ceramica e parquet. Infissi esterni in alluminio interni porte in legno. Impianti: L'impianto elettrico dell'appartamento ha un proprio quadro elettrico; l'acqua è fornita da un pozzo comune ai villini ed ai servizi. Il riscaldamento è autonomo ma il contatore del gas è unico per tutti i villini. I villini non risultano allacciati alla fognature Pubblica in quanto assente. Non ci sono documenti che attestino lo smaltimento delle acque scure ne i comproprietari hanno riferito in merito. Successivamente all'aggiudicazione si dovranno installare dei contatori a defalco per suddividere le spese delle utenze menzionati. L'interno tre essendo in prossimità dell'accesso avrebbe la possibilità di richiedere un nuovo allaccio per il gas. Sempre l'interno tre ha la possibilità di avere accesso autonomo dal cancello civico 105 ed essendo posizionata esternamente si potrebbe frazionare la corte comune per rendere il villino autonomo. Il villino ha la seguente disposizione piano terra soggiorno con angolo cottura; tre camere; quattro wc un ripostiglio e due disimpegni Sono di pertinenza, comuni a gli immobili; parco e piscina.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 17/10/1985 al	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità

14/12/2021		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Giuseppe Gasoarini			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	18/01/2019		3937
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/12/2021 al 26/12/2022	**** Omissis ****	<b>Accettazione di eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Trib Roma Uff Successioni			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roms 1	02/02/2023		9107
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 26/12/2022 al 26/04/2024	**** Omissis ****	<b>Accettazione eredità con beneficio di inventario</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott Antonucci Mariateresa			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	06/10/2022		91294
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Ante ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto del contenzioso era della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* giusto atto di acquisto del Notaio dott. Diego Gandolfo Rep 206531 Racc 23316 Trascritto a Roma 1 il 12/06/1974 formalità n 26587, deceduta in data

Note sulle quote delle due successioni:

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risulta depositata accettazione o rinuncia all'eredità.

deceduto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettazione tacita di eredità a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato. Nota Bene: (esecutato) proprietario di una quota pari a 4/12 dei beni è deceduto successivamente al proprio figlio (esecutato) per cui \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva accettato l'eredità con beneficio di inventario come sopra detto e le figlie e in data accettavano con beneficio d'inventario l'eredità del padre. La nipote \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data presentava istanza al Giudice Tutelare per l'autorizzazione all'accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario del deceduto nonno . In data tale richiesta veniva accolta. Alla data del 27/04/2024 non risulta trascritta tale accettazione. NON RISULTA TRASCRIPTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' DA PARTE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Pertanto il sottoscritto nella individuazione delle quote di proprietà ha menzionato le quote ante i due decessi e rappresentato la situazione delle trascrizioni aggiornate alla data del 27/04/2024.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 27/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/06/2012  
Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717  
Quota: 8/12  
Importo: € 1.020.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 941.475,48  
Rogante: Tribunale firenze  
Data: 31/05/2012  
N° repertorio: 7966  
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Roma il 03/08/2015  
Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 2.850.000,00  
Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano

Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in (debitrice non datore di ipoteca),

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 15/06/2012  
Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312  
Quota: 2/12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012
- **Divisione giudiziale**  
Trascritto a Roma il 15/05/2014  
Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Divisione giudiziale**  
Trascritto a Roma il 26/06/2014  
Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 27/12/2021  
Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299  
Quota: 6/12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla predente esecuzione Reg Gen 1008/2012

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni:

Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.).

Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale.

Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma.

Il terreno IN PARTE risulta sottoposto a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art 21 legge 1039/1939 (allegato certificato completo di Decreto e planimetrie). Trattasi sostanzialmente, come risulta dagli elaborati del decreto di un vincolo Archeologico che come descritto nel decreto lo rende inedificabile.

Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui

al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L. Reg. n. 7 del 22/10/2018). Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Premesse:

Come premesso per gli altri lotti sono state presentate cinque domande di Condonò. Il sottoscritto ha esaminato tutte le domande di condono; il progetto edilizio del fabbricato principale; le planimetrie attuali e storiche. Le cinque domande di condono sono prive di planimetrie, relazioni o altri documenti tecnici per cui non è possibile avere la certezza delle corrispondenze delle domande ai rispettivi immobili. Si è riscontrato che ci sono delle difformità nelle domande in quanto nell'anno 2002 gli interni catastali del fabbricato principale erano cinque invece degli attuali quattro. Anche nel 1991 il fabbricato principale aveva un interno n. 5 ora non presente ma indicato catastalmente come interno 5 nella villa isolata oggetto sempre di esecuzione. Nel 2002 i cinque interni erano distribuiti diversamente rispetto ai quattro interni attuali frutto della variazione catastale del 26/11/2007 (diversa distribuzione degli spazi interni; frazionamento e fusione). Il sottoscritto ha proceduto alla redazione della perizia considerando gli interni indicati nelle stesse domande.

La domanda n. 87/96193 ove è indicato l'int. 5 si ritiene che non possa essere riferita all'attuale interno 5 (villa isolata) in quanto al momento della domanda come risulta dai due aerofotogrammetrici questo fabbricato non esisteva.

Si ritiene che come risulta dagli aerofotogrammetrici la villa oggetto del lotto cinque sia stata realizzata successivamente all'anno 1994 pertanto successiva alla domanda di Condonò menzionata. Considerando quanto esposto si reputa che tale immobile è privo di Titolo Edilizio e realizzato su zona vincolata come già menzionato e si ritiene non sia attualmente sanabile. Non risulta, per l'immobile in questione, che vi sia stato un accertamento relativamente alla realizzazione di opere abusive né alcuna disciplina edilizia.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.180,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.360,00

I fabbricati fanno parte di un Condominio per la gestione e manutenzione della strada di accesso (allegato regolamento di Condominio). L'estratto conto inviato gestione 2023 per tutti gli immobili oggetto di causa riporta un unico importi di circa € 1.180,00. Dallo stesso estratto conto non risultano morosità. Inoltre i Fabbricati sono soggetti al pagamento delle spese al Consorzio di Bonifica Litorale Nord ai sensi del R.D. n. 205/1933; L.R.L n 4/84 e L.R.L n 53/98 L'importo annuo relativo all' int 4 è di circa € 287,00 Non risultano pagate le annualità 2022 e 2023.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 105, interno 3, piano T e 1  
Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 1 Via dei Casali delle Cornacchiole n 105 int 3 piano terra e piano primo (sottotetto). In catasto piano S1 e p T. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 105 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 860.500,00  
CONTENZIOSO Reg. Gen. 11313/2014

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di

pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco.

LOTTO UNO

STIMA DEL VILLINO INTERNO 3

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per Ville e Villini secondo semestre 2023 (min €/mq 1.600,00 max €/mq 2.400,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via) e pertanto viene scelta la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale pari ad € 2.300,00 al mq. in quanto il complesso immobiliare è in ottimo stato.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

//////////

STIMA

Superficie commerciale: mq. 324,80 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente per età, qualità e stato (buono), 1,05

Coefficiente per accessori (ampio parco e viali di accesso) 1,05

Coefficiente medio di piano e di esposizione (terra e primo) 1,00

Coefficiente per posizionamento limitrofo alla via e possibilità accesso indipendente 1,05

Coefficiente riduzione impianti in comune e mancanza di allaccio alle fognature e acqua diretta 0,95

Villino int 3

€/mq. 2.300,00 x mq. 324,80 x 1,05 x 1,05 x 1,00 x 1,05 x 0,95 = € 864.800,00 ca (valore dell'appartamento)

A detrarre oneri per regolarizzazione piccoli abusi come descritto nella relazione

€ 864.800,00 - 4.280,00 = € 860.520,00 ca

Per quanto riguarda la definizione del Condonò verrà calcolato un deprezzamento nella stima del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 105, interno 3, piano T e 1	324,80 mq	2.649,40 €/mq	€ 860.525,12	100,00%	€ 860.500,00
Valore di stima:					€ 860.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e definizione condono	7,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 714.215,00**

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per Ville e Villini secondo semestre 2023 (min €/mq 1.600,00 max €/mq 2.400,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via) e pertanto viene scelta la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale pari ad € 2.300,00 al mq. in quanto il complesso immobiliare è in ottimo stato.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

Sono stati quantificati in detrazione la regolarizzazione degli abusi e la definizione del Condono edilizio

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 1, piano T

Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 117 e civico 119. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 2 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 1 piano terra. In catasto piano S1. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 839.000,00

CONTENZIOSO Reg. Gen. 11313/2014

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco.

STIMA DEL VILLINO INTERNO 1

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per Ville e Villini secondo semestre 2023 (min €/mq 1.600,00 max €/mq 2.400,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via) e pertanto viene scelta la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale pari ad € 2.300,00 al mq. in quanto il complesso immobiliare è in ottimo stato.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

////////////////

STIMA

Superficie commerciale: mq. 349,00 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente per età, qualità e stato (buono), 1,05

Coefficiente per accessori (ampio parco e viali di accesso) 1,05

Coefficiente medio di piano e di esposizione (terra e) 1,00

Coefficiente riduzione impianti in comune e mancanza di allaccio alle fognature e acqua diretta 0,95

Villino int 1

€/mq. 2.300,00 x mq. 349,00 x 1,05 x 1,05 x 1,00 x 0,95 = € 840.720,00 ca (valore dell'appartamento)

A detrarre oneri per regolarizzazione piccoli abusi come descritto nella relazione

€ 840.720,00 - 1.680,00 = € 839.000,00 ca

Per quanto riguarda la definizione del Condonò verrà calcolato un deprezzamento nella stima del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villetta Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 1, piano T	349,05 mq	2.404,00 €/mq	€ 839.116,20	100,00%	€ 839.000,00
Valore di stima:					€ 839.000,00

Valore di stima: € 839.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e definizione condono	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 713.150,00**

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per Ville e Villini secondo semestre 2023 (min €/mq 1.600,00 max €/mq 2.400,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via) e pertanto viene scelta la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale pari ad € 2.300,00 al mq. in quanto il complesso immobiliare è in ottimo stato.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

Sono stati quantificati in detrazione la regolarizzazione degli abusi e la definizione del Condono edilizio

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 2, piano T  
Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 3 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 2 piano terra. In catasto piano S1. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 578.700,00  
CONTENZIOSO Reg. Gen. 11313/2014

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco.

LOTTO TRE

STIMA DEL VILLINO INTERNO 2

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per Ville e Villini secondo semestre 2023 (min €/mq 1.600,00 max €/mq 2.400,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via) e pertanto viene scelta la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale pari ad € 2.300,00 al mq. in quanto il complesso immobiliare è in ottimo stato.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

//////////  
STIMA

Superficie commerciale: mq. 248,00 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente per età, qualità e stato (buono), 1,05

Coefficiente per accessori (ampio parco e viali di accesso) 1,05

Coefficiente medio di piano e di esposizione (terra e) 1,00

Coefficiente riduzione impianti in comune e mancanza di allaccio alle fognature e acqua diretta 0,95

Villino int 2

€/mq. 2.300,00 x mq. 248,05 x 1,05 x 1,05 x 1,00 x 0,95 = € 597.543,00 ca (valore dell'appartamento)

A detrarre oneri per regolarizzazione abusi come descritto nella relazione

€ 597.543,00 - 2.300,00 - 16.560,00 = € 578.683,00 ca

Per quanto riguarda la definizione del Condono verrà calcolato un deprezzamento nella stima del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 2, piano T	248,05 mq	2.333,00 €/mq	€ 578.700,65	100,00%	€ 578.700,00
				Valore di stima:	€ 578.700,00

Valore di stima: € 578.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Oneri di regolarizzazione urbanistica e definizione condono	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

**Valore finale di stima: € 491.895,00**

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:  
Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per Ville e Villini secondo semestre 2023 (min €/mq 1.600,00 max €/mq 2.400,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via) e pertanto viene scelta la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale pari ad € 2.300,00 al mq. in quanto il complesso immobiliare è in ottimo stato.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

Sono stati quantificati in detrazione la regolarizzazione degli abusi e la definizione del Condono edilizio

## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 4, piano S1 - T e 1

Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 4 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 (carrabile) int 4 piano S1, piano terra e piano 1 . In catasto con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 105

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 1.971.500,00

CONTENZIOSO Reg. Gen. 11313/2014

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco.

LOTTO Quattro

STIMA DEL VILLINO INTERNO 4

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del

territorio”, valori OMI per Ville e Villini secondo semestre 2023 (min €/mq 1.600,00 max €/mq 2.400,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via) e pertanto viene scelta la quotazione base di un mq. dell’immobile in stato normale pari ad € 2.300,00 al mq. in quanto il complesso immobiliare è in ottimo stato.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

////////////////

STIMA

Superficie commerciale: mq. 788.85 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente per età, qualità e stato (ottimo), 1,15

Coefficiente per accessori (ampio parco e viali di accesso) 1,05

Coefficiente medio di piano e di esposizione (terra primo e S1) 0,95

Coefficiente riduzione impianti in comune e mancanza di allaccio alle fognature e acqua diretta 0,95

Villino int 4

€/mq. 2.300,00 x mq. 788.85 x 1,15 x 1,05 x 0,95 x 0,95 = € 1.977.230,00 ca (valore dell’appartamento)

A detrarre oneri per regolarizzazione gli abusi come descritto nella relazione compreso “accatastamento” garage.

€ 1.977.230,00 - 2.300,00 - 1.500,00 -1.800,00 = € 1.1971.630,00 ca

Per quanto riguarda la definizione del Condomo verrà calcolato un deprezzamento nella stima del lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 4, piano S1 - T e 1	788,85 mq	2.499,00 €/mq	€ 1.971.336,15	100,00%	€ 1.971.500,00
				Valore di stima:	€ 1.971.500,00

Valore di stima: € 1.971.500,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e definizione condono	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

L'immobile è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato del, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", valori OMI per Ville e Villini secondo semestre 2023 (min €/mq 1.600,00 max €/mq 2.400,00). Tali valori sono stati anche comparati con le offerte immobiliari della zona (tre immobili nella stessa via) e pertanto viene scelta la quotazione base di un mq. dell'immobile in stato normale pari ad € 2.300,00 al mq. in quanto il complesso immobiliare è in ottimo stato.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione

Sono stati quantificati in detrazione la regolarizzazione degli abusi e la definizione del Condo Edilizio

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 5, piano T  
Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTO 5 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 5 piano terra. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile. Attualmente viene usato l'accesso dal civico 117 - 119 attraverso la particella F 985 particella 428 subalterno 508 corte comune a gli immobili lotti 1 - 4. Come menzionato l'attuale viale è par l'accesso a tutti i fabbricati. Prima della vendita si dovrà creare una servitù di passaggio utilizzando l'attuale viale, come sopra indicanto, affinché questo lotto abbia l'accesso. Per la realizzazione della servitù di passaggio nella stima si è ipotizzato un costo. Trattasi di Villa isolata con parco di circa mq. 12.600,00. Vi sono abusi edilizi non sanabili.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 448, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 985, Part. 447, Zc. C, Qualità Seminativo.  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 271.750,00  
CONTENZIOSO Reg. Gen. 11313/2014

Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco.

### STIMA DELLA VILLA INT 5

Come ampiamente indicato nella relazione la villa int. 5 è sprovvista di titolo edilizio e la domanda di Condo Edilizio protocollo 87/96193 si ritiene che possa essere riferita all'int 5 del fabbricato

principale.

Si ritiene che tuttavia si possa attribuire un valore all'immobile.

Per la stima del bene il sottoscritto determinerà il valore del terreno che libero da costruzioni può essere venduto. Il fabbricato, pur non essendo commerciabile, potrebbe essere appetibile all'uso e di conseguenza anche esso può avere un valore. Si precisa che la villa non potrà essere sanata ed essendo irregolare qualora non cambiasse la normativa vigente dovrà essere demolita. Come menzionato da verifiche effettuate c/o gli uffici comunali competenti per l'immobile in questione non sono stati reperiti documenti relativi a disciplina edilizia o determinazioni di demolizioni.

#### STIMA DEL TERRENO.

Il terreno è stato valutato con il seguente metodo:

Calcolo della stima del valore attuale

Questa stima è riferita alle quotazioni medie indicative di mercato dei terreni, pubblicate dalla "Agenzia del territorio", Valori Agricoli Medi: Regione Agraria n. 12 "Citta di Roma " che variano secondo la coltura. Per il terreno in questione, indicato nel certificato catastale come Seminativo il Valore della allegata Tabella è di € 36.100,00 per ettaro pari ad € 3,61 al mq.

Alla quotazione media, si applicano i coefficienti di differenziazione e di destinazione di sotto riportati.

Il terreno non gravato da Usi Civici viene valutato come "libero".

//////////

#### STIMA

Superficie: mq. 12.605,00 circa

I parametri ed i coefficienti adottati per eseguire la stima, sono i seguenti:

Coefficiente stato (semi pianeggiante e parzialmente recintato) 1,10

Coefficiente di accessibilità (fondo intercluso) 0,90:

Coefficiente di qualità (essenze arboree Olivi ecct,) 1,15

$Mq\ 12.605,00 \times €\ 3.61 \times 1,10 \times 0,90 \times 1,15 = €\ 51.800,00$  circa

Il valore del solo terreno è di circa € 51.800,00

Nel valore del terreno sono stati detratti circa € 4.500,00 per formalizzare la servitù di passaggio come attualmente esistente a favore del lotto in questione in danno dei primi quattro lotti.

Per calcolare un probabile valore della Villa si calcola il valore di costruzione al netto del Costo di demolizione

Si procede ora alla stima del Costo della Costruzione della Villa.

Verrà calcolato l'intero costo per la realizzazione dell'opera, valori assunti:

-Cubatura vuoto per pieno circa: mc 965,00 circa;

-Costo di costruzione €/mc 336,00 (prezzario DEI del gennaio 2019) aggiornamento Istat al febbraio 2024 €/mc 392,11

-Incidenza parametrica costi tecnici progettazione (DL sicurezza collaudo ed ogni altro onere per la realizzazione tecnica) 10% del costo di costruzione;

-Oneri per la concessione (circa il 10% del costo di costruzione);

-Incidenza parametrica sistemazioni esterne 2 % del costo di costruzione.

-Deprezzamento per costruzione ante 2014 ma in ottimo stato 0,90

$€/\text{mc}\ 392,11 \times \text{mc}\ 965,00 = €\ 378.386,15$  (costo costruzione compreso onere impresa)

$€\ 378.386,15 \times 10\% = €\ 37.386,15$  (costo progettazione)

$€\ 378.386,15 \times 10\% = €\ 37.386,15$  (oneri Cc ed urbanizzazione)

$€\ 378.386,15 \times 2\% = €\ 7.567,72$ . (sistemazioni esterne)

$€\ 378.386,15 + 37.386,15 + 37.386,15 + 7.567,72 = €\ 461.631,10$

$€\ 461.631,10 \times 0,90 = €\ 415.457,99$  (costo di costruzione attuale)

Calcolo costo ripristino

Costo demolizione non controllata con mezzo meccanico €/mc 50,00

Smaltimento materiali di risulta €/mc 27,00

Mc 965,00 x (€ 50,00 + € 27,00) = € 74.305,00

Imprevisti 10%

€ 74.305,00 x 1,10 = € 81.735,50

Ripristino giardino €/mq 65,00

Mq 300,00 x 65,00 = € 19.500,00

Il costo totale del ripristino è pari ad € 101.250,00

€ 415.457,99 - 101.250,00 = € 314.232,49 valore Costruzione detratto ripristino

Si calcola un deprezzamento per la mancata garanzia della villa costruita senza titoli e attualmente non sanabile e non commerciabile pari al 30%

€ 314.232,49 - 30 % = € 219.960,00 circa

Note: nella zona in questione le ville simili vengono locate alla media di €/mq 12.30 (locandine immobiliari). Considerando €/mq 10,00 per la superficie della villa circa 300 mq la locazione e/o occupazione avrebbe un costo annuo di € 36.000,00. Il valore individuato per la villa di € 271.750,00 corrisponde ad un valore di locazione pari 91 mesi (circa 7 anni e 7 mesi).

Sommano il terreno e la villa

€ 51.800,00 + € 219.960,00 = € 271.750,00 circa

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Villa Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 5, piano T	663,13 mq	409,80 €/mq	€ 271.750,67	100,00%	€ 271.750,00
				Valore di stima:	€ 271.750,00

Valore di stima: € 271.750,00

**Valore finale di stima: € 271.750,00**

#### STIMA DELL VILLA INT 5

Come ampiamente indicato nella relazione la villa int. 5 è sprovvista di titolo edilizio e la domanda di Condono Edilizio protocollo 87/96193 si ritiene che possa essere riferita all'int 5 del fabbricato principale.

Si ritiene che tuttavia si possa attribuire un valore all'immobile.

Per la stima del bene il sottoscritto determinerà il valore del terreno che libero da costruzioni può essere venduto. Il fabbricato, pur non essendo commerciabile, potrebbe essere appetibile all'uso e di conseguenza anche esso può avere un valore. Si precisa che la villa non potrà essere sanata ed essendo irregolare qualora non cambiasse la normativa vigente dovrà essere demolita. Come menzionato da verifiche effettuate c/o gli uffici comunali competenti per l'immobile in questione non sono stati reperiti documenti relativi a disciplina

edilizia o determinazioni di demolizioni.  
Le detrazioni sono state effettuate nel capitolo Stima

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

Roma, li 08/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Vitale Salvatore

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto acquisto terreno (Aggiornamento al 27/05/1974)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Successione (Aggiornamento al )
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Storiche Villini (Aggiornamento al 18/12/2023)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure Storiche terreni (Aggiornamento al 14/12/2023)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Variazione catastale (Aggiornamento al 26/11/2007)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Elenco catastale immobili attuale (Aggiornamento al 18/12/2023)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetrie Villini attuali (Aggiornamento al 27/12/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali storiche villini
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - Estratto mappa
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Licenze edilizie
- ✓ N° 11 Concessione edilizia - Licenza edilizia Recinzione e Cancelli
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Primo progetto edilizio 1973
- ✓ N° 13 Tavola del progetto - Variante edilizia 1976
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Progetto edilizio recinzione
- ✓ N° 15 Altri allegati - Domande di Condono
- ✓ N° 16 Altri allegati - Accettazione eredità



- ✓ N° 17 Altri allegati - Visure ipotecarie
- ✓ N° 18 Ortofoto - Aereofotogrammetrici
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Planimetrie con difformità
- ✓ N° 20 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 21 Altri allegati - Regolamento Consorzio Strada
- ✓ N° 22 Altri allegati - Spese Consorzio Bonifica
- ✓ N° 23 Altri allegati - Valori VAM terreni
- ✓ N° 24 Foto - Fotografie
- ✓ N° 25 Certificato destinazione urbanistica - Certificato Vincoli
- ✓ N° 26 Altri allegati - Valori OMI Villini
- ✓ N° 27 Google maps - localizzazione Google Maps
- ✓ N° 28 Altri allegati - Perizia Con Privacy (Aggiornamento al 08/06/2024)



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 105, interno 3, piano T e 1  
Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 1 Via dei Casali delle Cornacchiole n 105 int 3 piano terra e piano primo (sottotetto). In catasto piano S1 e p T. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 105 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni: Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.). Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale. Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma. Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

**Prezzo base d'asta: € 714.215,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 1, piano T  
Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 117 e civico 119. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 2 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 1 piano terra. In catasto piano S1. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni: Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.). Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale. Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma. Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

**Prezzo base d'asta: € 713.150,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 2, piano T  
Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 3 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 2 piano terra. In catasto piano S1. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni: Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.). Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale. Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma. Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

**Prezzo base d'asta: € 491.895,00**

### LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 4, piano S1 - T e 1  
Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le

zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 4 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 (carrabile) int 4 piano S1, piano terra e piano 1. In catasto con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 105 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni: Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.). Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale. Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma. Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

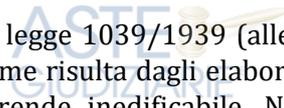
**Prezzo base d'asta: € 1.577.200,00**

## **LOTTO 5**

- **Bene N° 5** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 5, piano T Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTO 5 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 5 piano terra. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile. Attualmente viene usato l'accesso dal civico 117 - 119 attraverso la particella F 985 particella 428 subalterno 508 corte comune a gli immobili lotti 1 - 4. Come menzionato l'attuale viale è per l'accesso a tutti i fabbricati. Prima della vendita si dovrà creare una servitù di passaggio utilizzando l'attuale viale, come sopra indicanto, affinché questo lotto abbia l'accesso. Per la realizzazione della servitù di passaggio nella stima si è ipotizzato un costo. Trattasi di Villa isolata con parco di circa mq. 12.600,00. Vi sono abusi edilizi non sanabili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 447, Zc. C, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in questione nel PRG vigente, tavola 18 scala 1/10.000, ha le seguenti indicazioni: Sistemi e Regole: Sistema ambientale, Agro Romano: Aree agricole (artt. 68, 74 N.T.A.). Rete Ecologica: Parte compreso nella componente secondaria B (art. 72 N.T.A.), interessato dal reticolo idrografico principale. Il terreno su cui sono stati edificati gli immobili non risulta tra i terreni gravati da usi civici presenti nel territorio del Comune di Roma. Il terreno IN PARTE risulta sottoposto

a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art 21 legge 1039/1939 (allegato certificato completo di Decreto e planimetrie). Trattasi sostanzialmente, come risulta dagli elaborati del decreto di un vincolo Archeologico che come descritto nel decreto lo rende inedificabile. Nel PTPR gli immobili sono individuati nel Parco Archeologico dell'Appia Antica istituito nell'anno 1988 di cui al Consiglio regionale che approva la legge n.66 del 10 novembre. Il terreno è stato inserito nel perimetro del Parco conseguentemente all'ampliamento del Parco (L Reg n 7 del 22/10/2018) Sostanzialmente sono ammesse opere di manutenzione su fabbricati esistenti previo Nulla Osta.

**Prezzo base d'asta: € 271.750,00.**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 11313/2014 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 714.215,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 105, interno 3, piano T e 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 504, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	324,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 1 Via dei Casali delle Cornacchiole n 105 int 3 piano terra e piano primo (sottotetto). In catasto piano S1 e p T. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 105		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** e familiari-		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 713.150,00**

Bene N° 2 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 509, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	349,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del		

	contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 117 e civico 119. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 2 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 1 piano terra. In catasto piano S1. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria **** Omissis **** e familiari-

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 491.895,00

Bene N° 3 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 2, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428, Sub. 507, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	248,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 3 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 2 piano terra. In catasto piano S1. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava nella disponibilità dei comproprietari. E' stato comunicato che precedentemente era abitato dal comproprietario **** Omissis **** residente all'estero e che saltuariamente lo abita ancora.		

### LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.577.200,00

Bene N° 4 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 4, piano S1 - T e 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 428,	<b>Superficie</b>	788,85 mq

	Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTI 4 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 (carrabile) int 4 piano S1, piano terra e piano 1 . In catasto con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 105
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava nella disponibilità dei comproprietari.

## LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 271.750,00

Bene N° 5 - Villa			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via dei casali delle Cornacchiole 117, interno 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 985, Part. 448, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 985, Part. 447, Zc. C, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	663,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Gli immobili oggetto del Contenzioso sono nella zona: Appia Antica Nord nel Municipio Roma VIII di Roma Capitale, località TORRICOLA. Questa località si trova nell'area sud della città, unica a trovarsi sia a ridosso che internamente al Grande Raccordo Anulare, fra la Via Appia Nuova a est e la Via Ardeatina a ovest. La zona confina: •a nord con il quartiere Q. XX Ardeatino e con il quartiere Q. XXVI Appio-Pignatelli •a est con il quartiere Q. XXV Appio Claudio e con la zona Z. XVIII Capannelle •a sud con le zone Z. XX Aeroporto di Ciampino e Z. XXIII Castel di Leva •a ovest con la zona Z. XXII Cecchignola Collegata con il centro di Roma (Piazza Venezia) tramite due autobus e metro stazione Laurentina per un percorso della durata di circa 120 minuti. La zona periferica, residenziale, è priva di negozi di vicinato. Gli immobili oggetto del contenzioso sono 4 appartamenti in un unico fabbricato con parco di pertinenza e limitrofo un altro fabbricato con altro parco. L'accesso a gli immobili è da Via dei Casali delle Cornacchiole civico 105 e civico 117 entrambi i due accessi sono carrabili. Vengono individuati cinque lotti per i cinque immobili. LOTTO 5 Via dei Casali delle Cornacchiole n 117 - 119 int 5 piano terra. Con ingresso in Via dei Casali delle Cornacchiole 117 pedonale e 119 carrabile. Attualmente viene usato l'accesso dal civico 117 - 119 attraverso la particella F 985 particella 428 subalterno 508 corte comune a gli immobili lotti 1 - 4. Come menzionato l'attuale viale è par l'accesso a tutti i fabbricati. Prima della vendita si dovrà creare una servitù di passaggio utilizzando l'attuale viale, come sopra indicanto, affinché questo lotto abbia l'accesso. Per la realizzazione della servitù di passaggio nella stima si è ipotizzato un costo. Trattasi di Villa isolata con parco di circa mq. 12.600,00. Vi sono abusi edilizi non sanabili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

**Stato di occupazione:** L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 105, INTERNO 3, PIANO T E 1**

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma il 05/06/2012  
Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717  
Quota: 8/12  
Importo: € 1.020.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 941.475,48  
Rogante: Tribunale firenze  
Data: 31/05/2012  
N° repertorio: 7966  
N° raccolta: 2012
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato  
Iscritto a Roma il 03/08/2015  
Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859  
Quota: 1/1  
Importo: € 5.700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 2.850.000,00  
Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano  
Data: 30/07/2015  
N° repertorio: 69538  
N° raccolta: 22527  
Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in (debitrice non datore di ipoteca),

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Roma il 15/06/2012  
Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312  
Quota: 2/12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012
- **Divisione giudiziale**  
Trascritto a Roma il 15/05/2014  
Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014

Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021

Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299

Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla predente esecuzione Reg Gen 1008/2012

**BENE N° 2 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 117, INTERNO 1, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 05/06/2012

Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717

Quota: 8/12

Importo: € 1.020.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 941.475,48

Rogante: Tribunale firenze

Data: 31/05/2012

N° repertorio: 7966

N° raccolta: 2012

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Roma il 03/08/2015

Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859

Quota: 1/1

Importo: € 5.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 2.850.000,00

Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano

Data: 30/07/2015

N° repertorio: 69538

**Trascrizioni**

• **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/06/2012

Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312

Quota: 2/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012

• **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/05/2014

Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

• **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014

Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

• **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021

Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299

Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla precedente esecuzione Reg Gen 1008/2012

**BENE N° 3 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 117, INTERNO 2, PIANO T**

**Iscrizioni**

• **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 05/06/2012

Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717

Quota: 8/12

Importo: € 1.020.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 941.475,48

Rogante: Tribunale firenze

ASTE GIUDIZIARIE  
Data: 31/05/2012  
N° repertorio: 7966  
N° raccolta: 2012

ASTE GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Roma il 03/08/2015

Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859

Quota: 1/1

Importo: € 5.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 2.850.000,00

Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano

Data: 30/07/2015

N° repertorio: 69538

N° raccolta: 22527

Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in (debitrice non datore di ipoteca),

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/06/2012

Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312

Quota: 2/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/05/2014

Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014

Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021

Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299

Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla predente esecuzione Reg Gen 1008/2012

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 05/06/2012

Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717

Quota: 8/12

Importo: € 1.020.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 941.475,48

Rogante: Tribunale firenze

Data: 31/05/2012

N° repertorio: 7966

N° raccolta: 2012

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Roma il 03/08/2015

Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859

Quota: 1/1

Importo: € 5.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 2.850.000,00

Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano

Data: 30/07/2015

N° repertorio: 69538

N° raccolta: 22527

Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in (debitrice non datore di ipoteca),

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/06/2012

Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312

Quota: 2/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/05/2014

Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014

Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021

Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299

Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla predente esecuzione Reg Gen 1008/2012

**BENE N° 5 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DEI CASALI DELLE CORNACCHIOLE 117, INTERNO 5, PIANO T**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 05/06/2012

Reg. gen. 57982 - Reg. part. 7717

Quota: 8/12

Importo: € 1.020.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 941.475,48

Rogante: Tribunale firenze

Data: 31/05/2012

N° repertorio: 7966

N° raccolta: 2012

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Condizionato

Iscritto a Roma il 03/08/2015

Reg. gen. 82459 - Reg. part. 13859

Quota: 1/1

Importo: € 5.700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 2.850.000,00

Rogante: Notaio Dott Valerio Pantano

Data: 30/07/2015

N° repertorio: 69538

N° raccolta: 22527

Note: Nei soggetti contro risulta anche con sede in(debitrice non datore di ipoteca),

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 15/06/2012

Reg. gen. 62784 - Reg. part. 46312

Quota: 2/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg gen 1008/2012

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 15/05/2014

Reg. gen. 54771 - Reg. part. 35155

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Roma il 26/06/2014

Reg. gen. 70556 - Reg. part. 46982

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: trascrizione di rettifica della trascrizione del 15/05/2014 reg part 35155 per errati dati catastali

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/12/2021

Reg. gen. 168065 - Reg. part. 117299

Quota: 6/12

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale pignoramento ha dato corso all'esecuzione Reg Gen 1344/2021. Poi riunita alla precedente esecuzione Reg Gen 1008/2012