

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Rossetti Andrea - Esecuzione Immobiliare **66/2022 del R.G.E.**

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)

contro

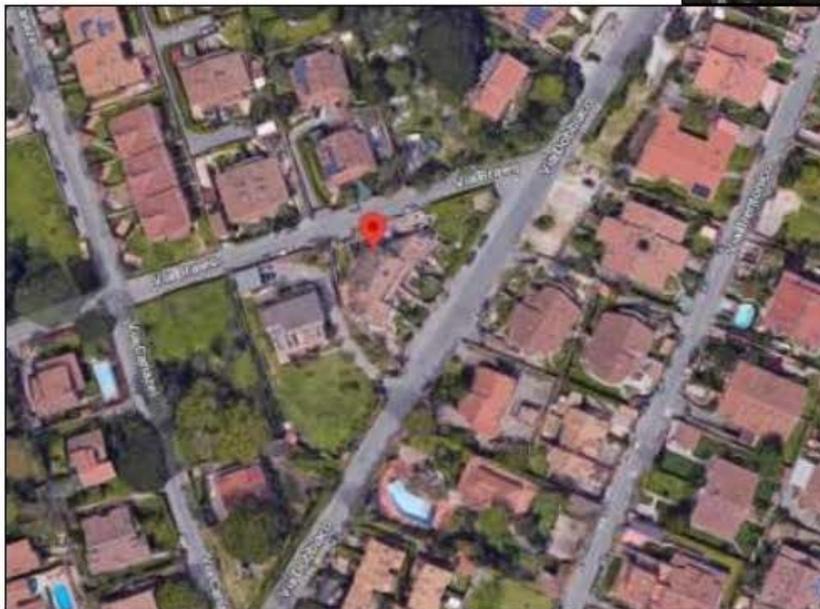
XXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX - XXXXXX (XXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**Villino in edificio plurifamiliare SITO A ROMA – ZONA “INFERNETTO” (LOTTO UNICO) VIA BRAIES n. 7-9
PIANO TERRA -1-2, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 1117, PART.LLA 1703 SUBB. 505 e 511 GRAFFATI**



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Dati Catastali.....	9
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	31
Stima / Formazione lotti.....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2022 del R.G.E.....	35



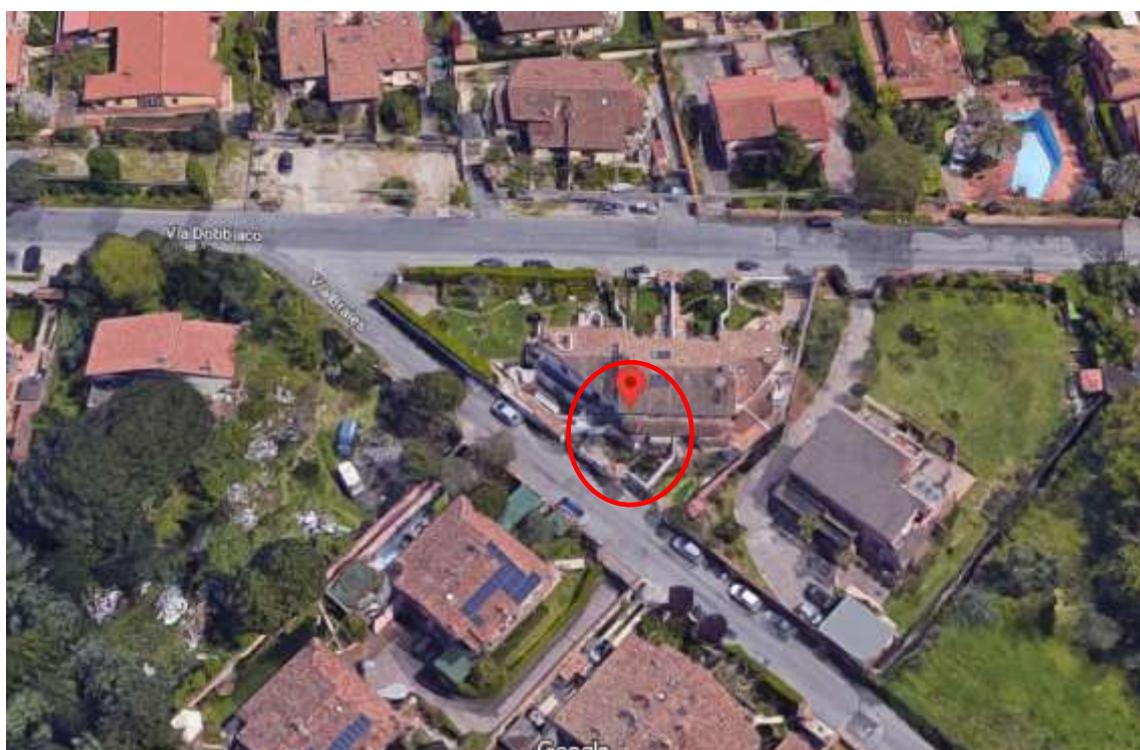
INCARICO

Con provvedimento del 27/09/2022, il sottoscritto arch. Rossetti Andrea, con studio in Via Bassano del Grappa, 16 - 00195 - Roma (RM), email archarossetti@gmail.com, PEC an.rossetti@pec.archrm.it, Tel. 06 45434499, veniva nominato *esperto ex art. 568 c.p.c.* e in data 28/09/2022 accettava l'incarico e depositava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

- Villino in edificio plurifamiliare ubicato a Roma (RM) - Via Braies 7/9, piano T-1-2
CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 1117, PART.LLA 1703 SUBB. 505 e 511 GRAFFATI - CAT. A/7



DESCRIZIONE

Il pignoramento che ha dato luogo alla procedura esecutiva n. 66/2022 ha ad oggetto un immobile di proprietà per l'intero della XXXXXXXXXXXX, sito nel Comune di Roma, così censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma: villino in plurifamiliare (cat. A/7) identificato al foglio 1117, particella 1703, subb 505 e 511 graffati tra loro.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nella zona posta a sud-ovest del Comune di Roma, nel quartiere "Infernetto".

Il quartiere si estende sul lato orientale della Via Cristoforo Colombo, esternamente al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia, e si estende dalla Pineta di Castel Fusano, alla tenuta presidenziale di Castelporziano.



LOCALIZZAZIONE IMMOBILE PIGNORATO - mappa Google Earth



Il bene pignorato è costituito da una villetta facente parte di un fabbricato plurifamiliare che si eleva per tre piani fuori terra ed uno interrato. Il cespite è composto da: cucina (illegittima urbanisticamente) e soggiorno al piano terra, due camere da letto, due bagni ed un disimpegno al primo piano, un ambiente unico al piano secondo ed una cantina al piano seminterrato (anch'essa illegittima urbanisticamente). Dell'immobile fa inoltre parte un giardino di proprietà esclusiva. L'accesso al lotto è possibile attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile che si aprono direttamente su Via Braies.

INGRESSO PEDONALE CIV.9



IMMAGINE N°1

GIARDINO ESCLUSIVO



IMMAGINE N°2



CANTINA



IMMAGINE N°3

SOGGIORNO/PRANZO



IMMAGINE N°4

CUCINA



IMMAGINE N°5

BAGNO 1



IMMAGINE N°6



LETTO 1



IMMAGINE N°7

LETTO 2



IMMAGINE N°8

SOTTOTETTO



IMMAGINE N°9

SOTTOTETTO



IMMAGINE N°10

LOTTO UNICO

- Villino ubicato a Roma (RM) - via Braies 7/9, piano T-1-2



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 a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXX
XXXX Roma (RM)
Nata a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Confini

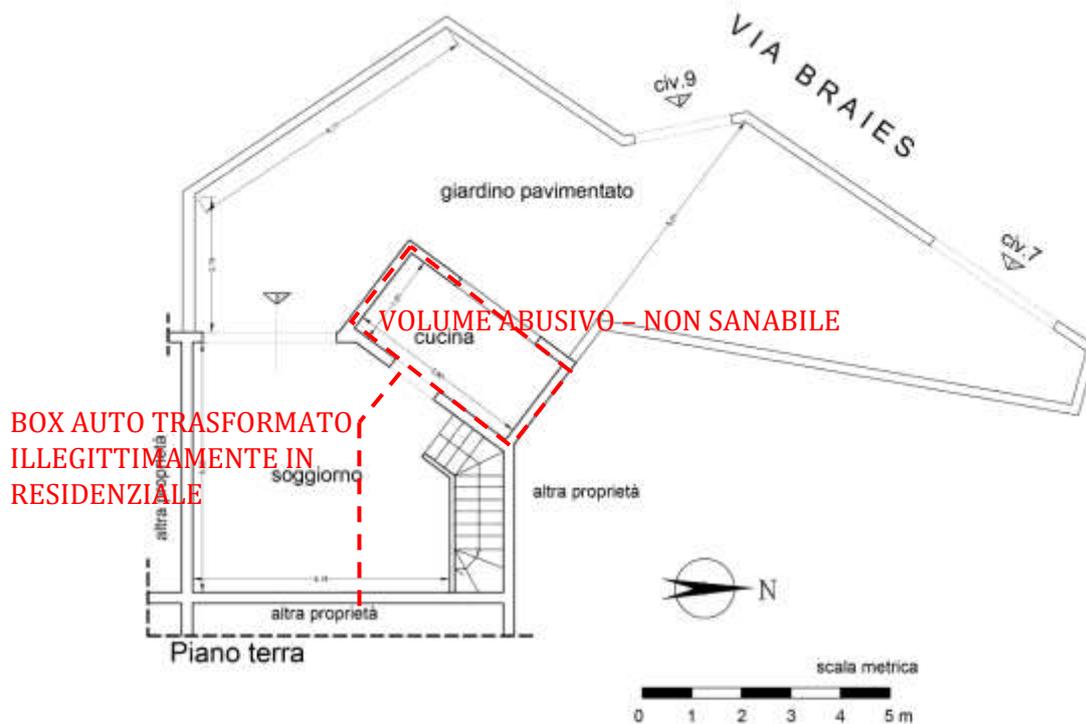
Il bene confina con: affaccio su via Braies, villino censito con il sub 509, villino censito con il sub 512.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino SUP. LEGITTIMA URBANISTICAMENTE	ABITATIVA 45 mq	50 mq	1,00	50 mq	2,70 m	T-1
	AUTORIMESSA mq 20	mq 22	0,5	11 mq		
Giardino	66,62 mq	66,62 mq	0,18	11,99 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73 mq		



STATO DEI LUOGHI COME DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO



IL PROGETTO ASSENTITO PREVEDEVA LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE COME VOLUMETRIA ABITATIVA, OLTRE AL PICCOLO INGRESSO AL P.T. (MQ 8), UN MONOLOCALE AL P. 1° DELLA S.U. DI MQ 37 (CFR. ELAB. GRAF. PAG. 22)



Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1117	1703	505	6	A7	5	6	106 mq	1053,57 €	T-1-2	511

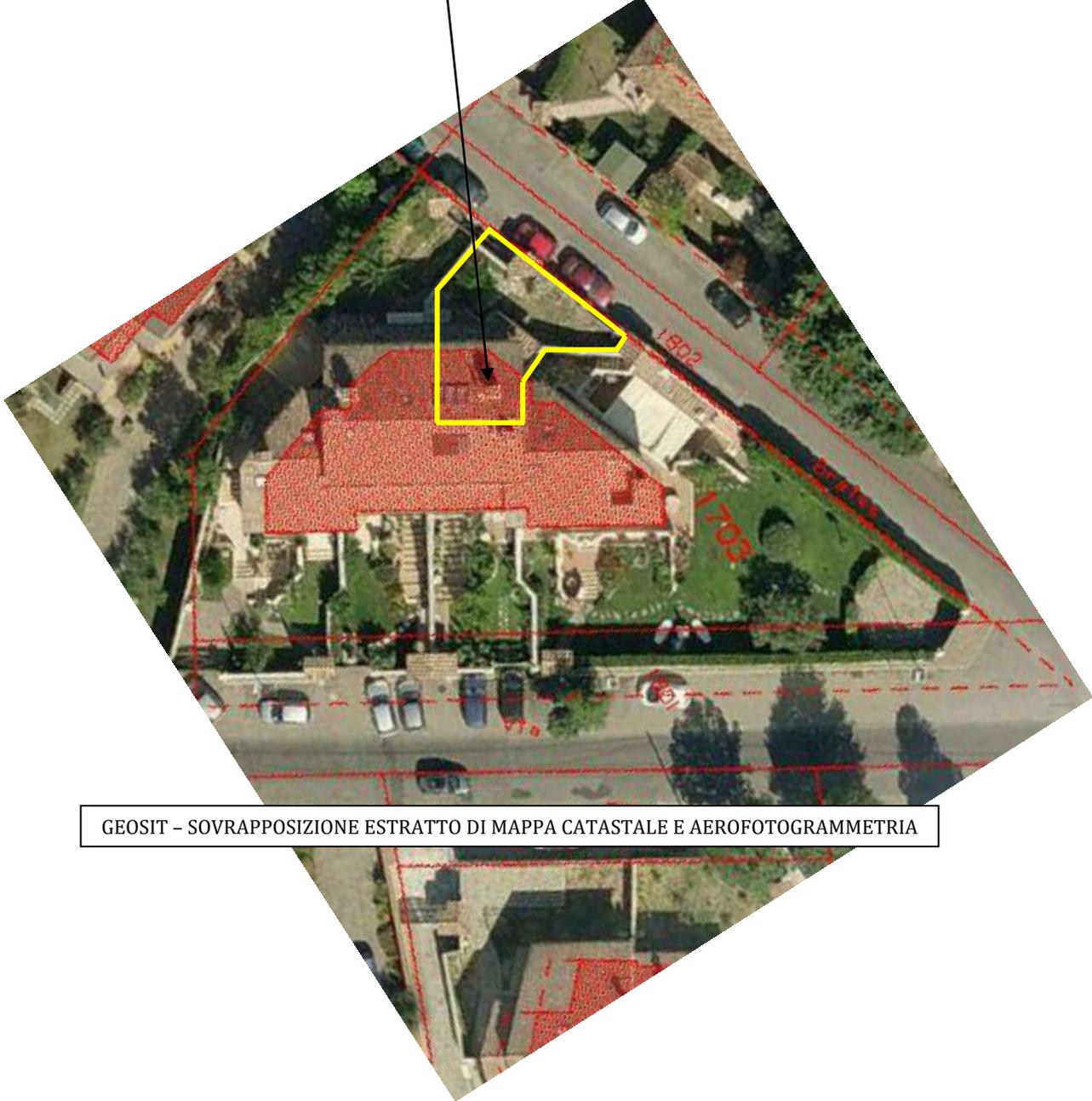
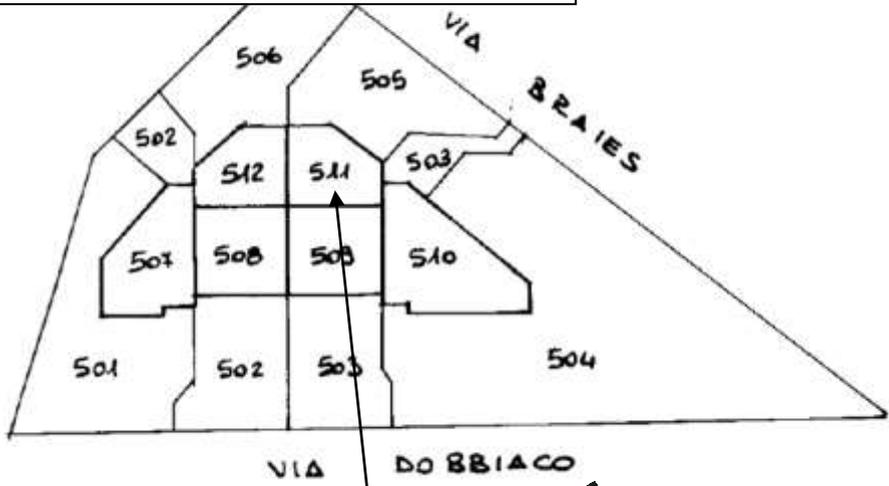
Data: 03/11/2022 - n. 133861 - Richiedente: RSSNDR68M19L049T

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

PIANO TERRA



GEOSIT - SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA



Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale poiché, in quest'ultima, non risultano rappresentati: la cantina al piano seminterrato, l'ampliamento del sottotetto e l'apertura di un secondo lucernario.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non fa parte di alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non insiste su aree demaniali e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est, Ovest;

Altezza interna utile: piano terra m.2,80, piano primo m.2,60, piano secondo altezza media m.2.46;

Str. verticali: struttura in cemento armato;

Solai: latero-cementizi;

Copertura: a falde inclinate con tegole;

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate e tinteggiate di bianco; pareti interne intonacate e tinteggiate in vari colori;

Pavimentazione interna: piano terra in gres finto parquet, piano primo in parquet e mattonelle di ceramica nei bagni, piano secondo mattonelle quadrate di ceramica color cotto;

Infissi esterni ed interni: interni in legno, esterni in legno con doppio vetro e grate antintrusione;

Scale: esterne in peperino, interne in cotto;

Impianto elettrico: certificazione non pervenuta;

Impianto idrico: esistente con acqua potabile di rete idrica;

Impianto termico: caldaia autonoma posta in un vano accessibile dalla corte di pertinenza;

Impianto di condizionamento: esistente con split a parete nelle camere da letto ed al piano secondo;

Terreno esclusivo: corte esclusiva pavimentata;

Posto auto: no.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel corso dell'accesso in loco del 05/12/2022, congiuntamente all'Avvocato Maria Elena Taruffi (Custode giudiziario), è stato constatato che l'immobile è occupato dall'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/10/2000 al 22/03/2004		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anderlini Leonello	27/10/2000	39764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Roma 1	30/10/2000	53439	81743
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/03/2004 al 08/02/2007		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anderlini Leonello	22/03/2004	49247	29272
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Roma 1	23/03/2004	18915	28794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2007 al 14/11/2014		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Anderlini Leonello	08/02/2007	56625	33878
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Roma 1	16/02/2007	10761	31523
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/11/2014 al 24/03/2022		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		notaio Golia Gianmarco	14/11/2014	6639	4715
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Territorio Roma 1	18/11/2014	87699	123330
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 30/10/2000 - Registro Particolare 53439 Registro Generale 81743
Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 39764 del 27/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 30/10/2000 - Registro Particolare 22101 Registro Generale 81744
Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 39765 del 27/10/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 39983 del 30/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 19/07/2002 - Registro Particolare 55110 Registro Generale 83266
Pubblico ufficiale MACRI PAOLA Repertorio 26616 del 16/07/2002
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico

4. ANNOTAZIONE del 17/01/2006 - Registro Particolare 785 Registro Generale 5089
Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 39763 del 27/10/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 14403 del 1999

5. ANNOTAZIONE del 17/01/2006 - Registro Particolare 786 Registro Generale 5090
Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 39763/1 del 27/10/2000
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15334 del 1999

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/01/2007 - Registro Particolare 2064 Registro Generale 4004
Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 56396 del 19/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 18915 del 2004
Presenza graffati



7. TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 10761 Registro Generale 31523
Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 56625/33878 del 08/02/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

8. ISCRIZIONE del 20/04/2009 - Registro Particolare 14216 Registro Generale 50631
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 110910/97 del 01/04/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99
e dal d.lgs. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 25898 del 20/11/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati

9. ISCRIZIONE del 04/05/2010 - Registro Particolare 12733 Registro Generale 54539
Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 61712/37554 del 30/04/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 17201 del 28/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
05/12/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 03/11/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

10. ISCRIZIONE del 17/03/2014 - Registro Particolare 3372 Registro Generale 29752
Pubblico ufficiale BADURINA CORRADO Repertorio 13994/6167 del 13/03/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 17202 del 28/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
05/12/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 03/11/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)
Presenza graffati

11. TRASCRIZIONE del 18/11/2014 - Registro Particolare 87699 Registro Generale 123330
Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 6639/4715 del 14/11/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati

12. ISCRIZIONE del 18/11/2014 - Registro Particolare 17120 Registro Generale 123339
Pubblico ufficiale GOLIA GIANMARCO Repertorio 6640/4716 del 14/11/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati

13. TRASCRIZIONE del 24/03/2022 - Registro Particolare 25844 Registro Generale 36682
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 2338 del 30/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONE del 01/07/1999 - Registro Particolare 32577 Registro Generale 53030

Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 35333 del 23/06/1999

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO – TERRENO Foglio: 1117 - Particella 612

(cfr. ALLEGATO)

TRASCRIZIONE del 07/09/1999 - Registro Particolare 44125 Registro Generale 71037

Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 35835 del 03/09/1999

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO – TERRENO Foglio: 1117 - Particella 612

(cfr. ALLEGATO)

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto a RM 19/07/2002 - Registro Particolare 55110

Registro Generale 83266 (non cancellabile)

Pubblico ufficiale MACRI PAOLA Repertorio 26616 del 16/07/2002

“con l'atto trascrivendo la XXXXXXXXXXXX unitamente alla signora XXXXXXXXXXXX limitatamente a quanto eventualmente di propria competenza si obbligavano: 1) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq. 175,43 a parcheggio privato, al servizio dell'edificio, assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm. 60 nonché a porre a dimora n. 11 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50; 2) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato al servizio dell'edificio”

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Roma il 24/03/2022

Reg. gen. 36682 - Reg. part. 25844

A favore di XXXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera n. 18 del 12/02/2008, l'immobile pignorato ricade nella Città della Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita:



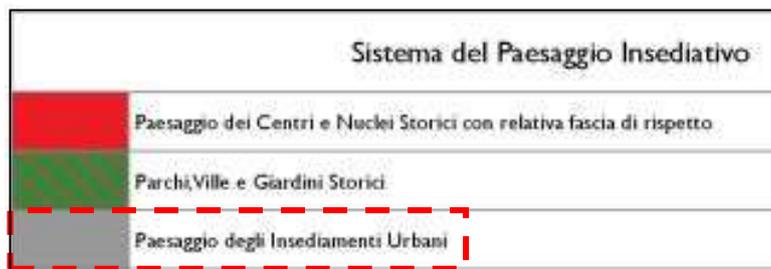


Piano Regolatore Generale del Comune di Roma

Sul Piano Territoriale Paesistico Regionale, nei Sistemi e Ambiti del Paesaggio (Tav.A), è individuato nel Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani;



Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tav.A



Sullo stesso P.T.P.R. nei Beni Paesaggistici (Tav.B), sull'area insistono i seguenti vincoli: Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico: lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.



Piano Territoriale Paesaggistico Regionale – Tav.B

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico art. 134 co. I lett. a e art. 136 D.Lgs. 42/2004				
Beni dichiarativi		ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 8 NTA
		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		cdm058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 8 NTA
		ab058_001	ab: riferimento alla lettera dell'art. 136 co. I D.Lgs. 42/2004 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

NELLA SOSTANZA, IL LOTTO DI TERRENO SU CUI È STATO REALIZZATO IL FABBRICATO IN CUI RICADE LA PORZIONE IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RICADE IN ZONA O DEL PRG: NUCLEO 51 – 55 AB/HA – ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SEMPLICE CON VINCOLO ARCHEOLOGICO E PAESISTICO (TAV. 4/6).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare ai sensi della legge n° 47/1985.

La costruzione è successiva al 01/09/1967.

Il fabbricato plurifamiliare di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia n.549/C del 10/07/1996 e successiva concessione in sanatoria n.30/CS del 23/02/2000 (cfr. allegati).



Protocollo N. 65023



COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Concessione N. 549/6

Anno 1992

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da [redacted] curatore speciale di [redacted]
ed a firma del [redacted] Arch.
della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
la concessione dei lavori registrati al n. di prot. 65023
la concessione per la esecuzione dei lavori di edificio residenza

sull'area-sull'immobile sito in Roma Via Rob. acc. Gi.B. Craxi
Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla predetta istanza espresso dalla Commissione Edilizia
nella seduta del 17.1.96

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 9.2.96
Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. [redacted] del [redacted]
Visto il nulla osta della Soprintendenza Arch. M.B.B.C.C.A.B. prot. 6423/96
Vista reverse n. 201113 del 5.7.96 di 14.688.000 relativa al pagamento effettuato presso
la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. [redacted] al 50% del debito
del [redacted]

Visto N.0 Regione Lazio prot. 1345/95-oleum 2283/6 del 3.3.95; visto meas. top.
Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di 19.832.755 che dovrà essere corrisposto
secondo le seguenti modalità con polizza fidej. Polaris n. [redacted] di 123799306
ed il cui pagamento è garantito da [redacted] ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10
del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto prot. 6423/96 Volare obbligo per vincolo del lotto parch. priv. giard. giard. pens. celebrative (2) del 10.1.96 di ind. e mant. imp. pubbl. mq. 107,50 pubb. stab. (1/10) del 26.4.96 - Nota. n. 10.4.96 al n. dir. 27564 del 15.1.95 infe. poliz. fidej. Polaris n. [redacted] del 14.5.96 di 118.085.436 per al notante 50% del costo di urbaniz.
Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urban.
Vista la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;
Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10
Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 316 del 26/9/1991.
Vista PROVA DI ASSENTIMENTO DEL RESPONSABILE DEL VILLO DEL PARCELLINO GIOVI. ALL'ART. 9 D.L. 285/90

con domicilio in ROMA Via [redacted] curatore speciale di [redacted]
a titolo [redacted] i lavori di edificio residenza è concesso di eseguire

in conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutte le normative vigenti in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni di Reg. Regione Lazio e del dem. tax. e
Imp. esportate
Le nuove norme delle opere di urbanizzazione dovranno essere versate entro
sei mesi dal pagamento delle prime rate

I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data di perfezionamento della presente concessione ed ultimati entro il termine di tre anni dalla stessa data.

Il termine di ultimazione dei lavori è fissato in [redacted] alla precedente prescrizione ad anni [redacted]
Visto [redacted]
Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine sopra stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere tempestivamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

È fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, il 10 LUG. 1996 Quietanza n. 597163 per L. [redacted]
IL DIRIGENTE SUPERIORE
CAPO DEL SERVIZIO
[redacted]
CONCESSIONARIO

Successivamente, è stata depositata una *variante in corso d'opera*, per un aumento di volumetria rispetto a quanto precedentemente assentito.

Si riporta di seguito uno **STRALCIO DELLA RELAZIONE DEL TECNICO DEL COMUNE DI ROMA**, redatta nel corso della istruttoria relativa alla suddetta istanza, per la quale è stata poi rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n.30/CS del 23/02/2000:

Il progetto prevede: Il precedente progetto pr. n. 65023/92, riguardante la costruzione di un edificio residenziale da erigersi in zona O₂ di P.R.G. e in zona di completo merito residenziale semplice di p.p. 51/0 approvato, ha riportato parere favorevole da parte della C.E. Circoscrizionale nella seduta del 17-1-1996 e la relativa concessione n. 549/c è stata rilasciata in data 10-7-96.

La presente variante, richiesta ai sensi dell'art. 13 della legge 28-2-85 n. 47, prevede principalmente un aumento di cubatura fuori terra di mc. 284,77 (da mc. 643,95 a mc. 928,72).

Tale aumento deriva dall'effettiva superficie di proprietà del lotto messa a disposizione (mq. 2117,00) e non da quella, al netto delle messerie stradali, riportata nel precedente progetto (mq. 1477,50).

Il presente progetto rispetta le norme di R.E., le norme di attuazione del N.P.R.G. e le disposizioni vigenti emanate dall'Amministrazione mediante ordini di servizio, salvo le seguenti osservazioni:

Il fabbricato risulta composto da un piano seminterrato destinato ad autorimessa e a cantine e da due piani residenziali con copertura a tetto.

I due accessori, posti in aderenza all'edificio, hanno un'altezza netta pari a ml. 2,50, una superficie contenuta nel cinquantesimo di quella del lotto e sono destinati ad autorimessa.

Il progetto è stato redatto secondo le normative urbanistiche vigenti.

Tipi siglati in data odierna



Protocollo N. 10999

ISTRUTTORE AMB. (M. PRECINI)



ISTITUTO DI STUDI DI ECONOMIA PUBBLICA

COMUNE DI ROMA

Concessione N. 30/CS

DIPARTIMENTO IX - II U.O. CONCESSIONI EDILIZIE

Anno 1997

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata di Reppresantante

quale direttore dei lavori registrata il 13-3-97 al n. di prot. 10999 del Dipartimento IX, diretta ad ottenere la concessione per la realizzazione dei lavori per realizzare, ex lege 47/85-art 13, di variante edilizia

sull'area-sull'immobile sito in ROMA Via Dobbiaco - Via Brates Circo. XIV; Visto il parere favorevole all'approvazione del progetto allegato alla presente istanza espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 20-12-97

Visto che l'istanza ai sensi dell'art. 3 comma 2 della delib. C.C. n. 3 del 13 e 16-1-1997 non è stata sottoposta all'esame della C.E.;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in data 20-12-97;

Visto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. 2328 del 19-2-2000;

Visto il nulla osta della Soprintendenza

Vista reversale n. 2328 del 19-2-2000 di 24724/257 relativa al pagamento effettuato presso

la Tesoreria Comunale a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione ai sensi della deliberazione C.C. n. 316 del 26-9-1991

del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto N.O. A.T.A. Anime n° 472/98 del 9-10-98 visto tipo di realizzazione prot. 61248/98

Visto ammontare contributo commisurato al costo della costruzione di L che dovrà essere corrisposto

secondo le seguenti modalità

ed il cui pagamento è garantito da S. L. e po al Legali Reppresantante ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10

del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visto atto al obbligo di pagamento di cui al art. 11 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

del 28 gennaio 1977 e della deliberazione del 28 gennaio 1977 e della deliberazione del 28 gennaio 1977 e della deliberazione

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 6 agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Visto lo Statuto del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del C.C. n. 316 del 26/9/1991;

Vista la motivata proposta formulata dal funzionario responsabile tecnico del procedimento di cui all'art. 2 legge 662/96;

RILASCI A CONCESSIONE IN SANATORIA - EX LEGE 47/85 - ART. 13

alla S. L. e po al Legali Reppresantante

con domicilio in ROMA Via Dobbiaco - Via Brates n. 2328 a concessione di eseguire

titolo per i lavori di realizzazione, ex lege 47/85-art 13, di variante edilizia

edilizia

In conformità al progetto approvato, che costituisce parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza di tutta la normativa vigente in materia ed in particolare alle seguenti specifiche condizioni

del regolamento e targa esportata

Qualora i lavori non siano iniziati entro il termine di un anno la presente concessione s'intende senz'altro decaduta e dovrà, pertanto, essere richiesta nuova concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine retro stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Le date di inizio e di ultimazione dei lavori debbono essere contemporaneamente comunicate dal titolare della presente concessione ai competenti uffici comunali.

Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante con caratteri a stampa ben visibili, anche dall'esterno, gli estremi e i termini di validità del presente provvedimento, i nomi del proprietario, dell'Architetto o dell'Ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.

La presente concessione, insieme con gli elaborati grafici originali approvati, dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della Forza Pubblica.

È fatto obbligo al concessionario di comunicare gli estremi della presente concessione alle Aziende erogatrici dei pubblici servizi alle quali è fatta richiesta per allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

L'inosservanza della normativa vigente, delle disposizioni e obbligazioni contenute nel presente provvedimento comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Quietanza n. 847856 per L. 248900

Roma, il 123 FEB 2000

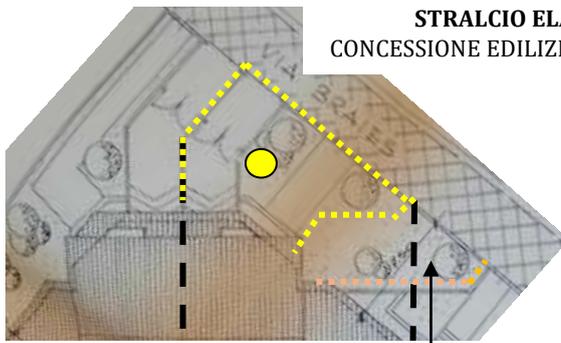
IL DIRIGENTE

Il sottoscritto si obbliga alla osservanza di tutte le prescrizioni e alla esecuzione degli adempimenti contenuti nella presente concessione.

24 FEB. 2000

IL CONCESSIONARIO

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA IMMOBILE PIGNORATO:



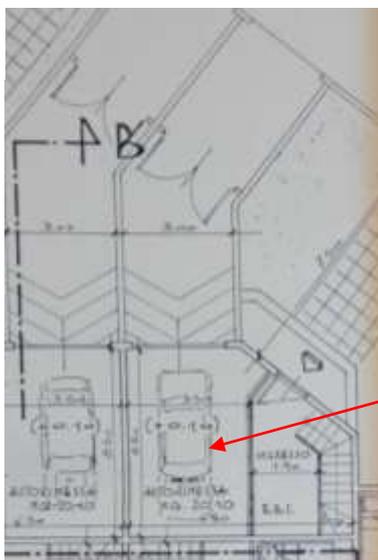
STRALCIO ELABORATO GRAFICO
CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/CS DEL 23/02/2000

DAL CONFRONTO TRA PROGETTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI EMERGE CHE LA PERIMETRAZIONE DELLA CORTE ESTERNA PREVISTA NEL PROGETTO RISULTA SOSTANZIALMENTE DIFFORME RISPETTO ALLO STATO DI FATTO E ALLE RISULTANZE CATASTALI

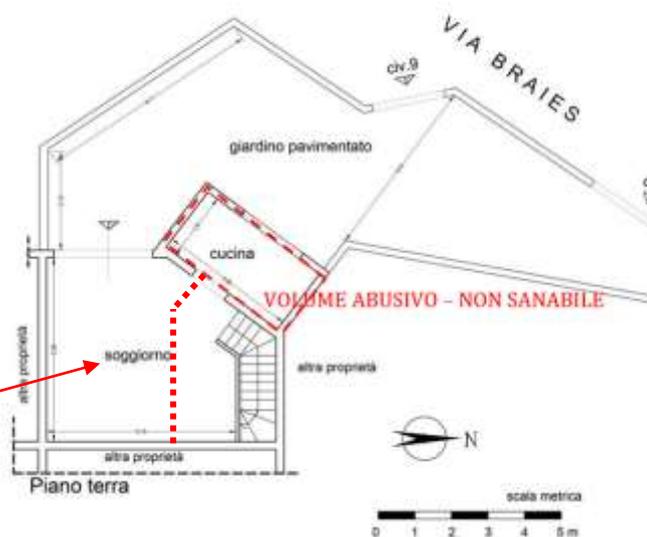


STATO DI FATTO IMMOBILE CORTE ESTERNA DI PERTINENZA DELL'IMMOBILE- GEOSIT

STATO DEI LUOGHI COME DA SOPRALLUOGO EFFETTUATO



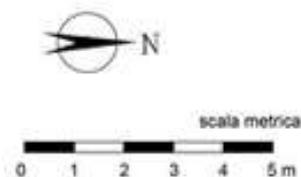
STRALCIO ELABORATO GRAFICO - PIANO TERRA
CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/CS DEL 23/02/2000



DAL CONFRONTO TRA PROGETTO ASSENTITO E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI EMERGE CHE LA DESTINAZIONE D'USO LEGITTIMATA DAL TITOLO EDILIZIO DI CIRCA 2/3 DELL'ATTUALE LOCALE SOGGIORNO CORRISPONDE A QUELLA DI AUTORIMESSA



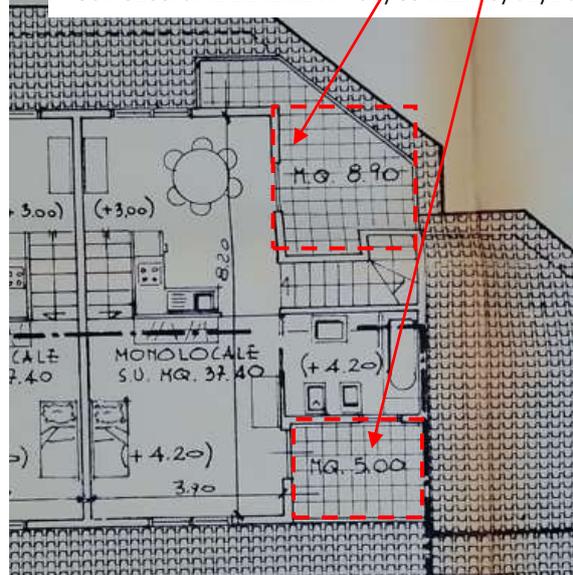
AL PIANO PRIMO E' STATO REALIZZATO ILLEGITTIMAMENTE UN CONSISTENTE INCREMENTO VOLUMETRICO CON LA REALIZZAZIONE DI DUE LOCALI IGIENICI SU QUELLI CHE - DA PROGETTO ASSENTITO - AVREBBERO DOVUTO ESSERE DEI TERRAZZINI ESTERNI:



STATO DI FATTO IMMOBILE:



**STRALCIO ELABORATO GRAFICO - PIANO PRIMO
CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/CS DEL 23/02/2000**



**SOFFITTA - NON ABITABILE
(ATTUALMENTE DESTINATA ILLEGITTIMAMENTE A CAMERA DA LETTO)**

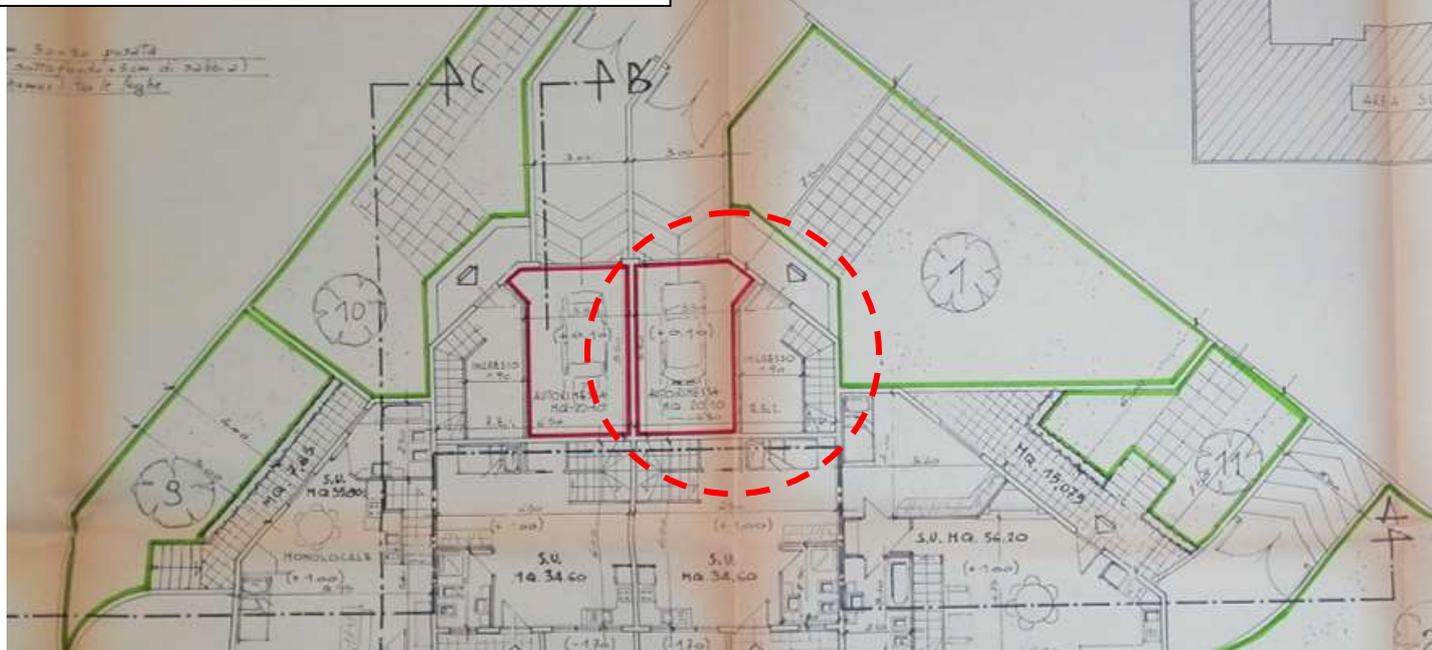
IL PROGETTO ASSENTITO PREVEDEVA LA POSSIBILITA' DI REALIZZARE COME VOLUMETRIA ABITATIVA, OLTRE AL PICCOLO INGRESSO AL P.T., UN MONOLOCALE AL P. 1° DELLA S.U. DI MQ 37,40.

LA DESTINAZIONE D'USO AD AUTORIMESSA, LEGITTIMATA DAL TITOLO EDILIZIO, DI UNA CONSISTENTE PORZIONE DEL P.T. SI EVINCE ANCHE DALL'ELABORATO GRAFICO ALLEGATO AGLI ATTI D'OBBLIGO EDILIZIO SOTTOSCRITTI DALLA SOCIETÀ CHE HA COSTRUITO L'INTERO FABBRICATO IN CUI RICADE IL BENE PIGNORATO (CFR. ATTI D'OBBLIGO ALLEGATI), NONCHÉ DAL PRIMO ACCATASTAMENTO DELLO STESSO (CFR. DOC. CATASTALE ALLEGATA):



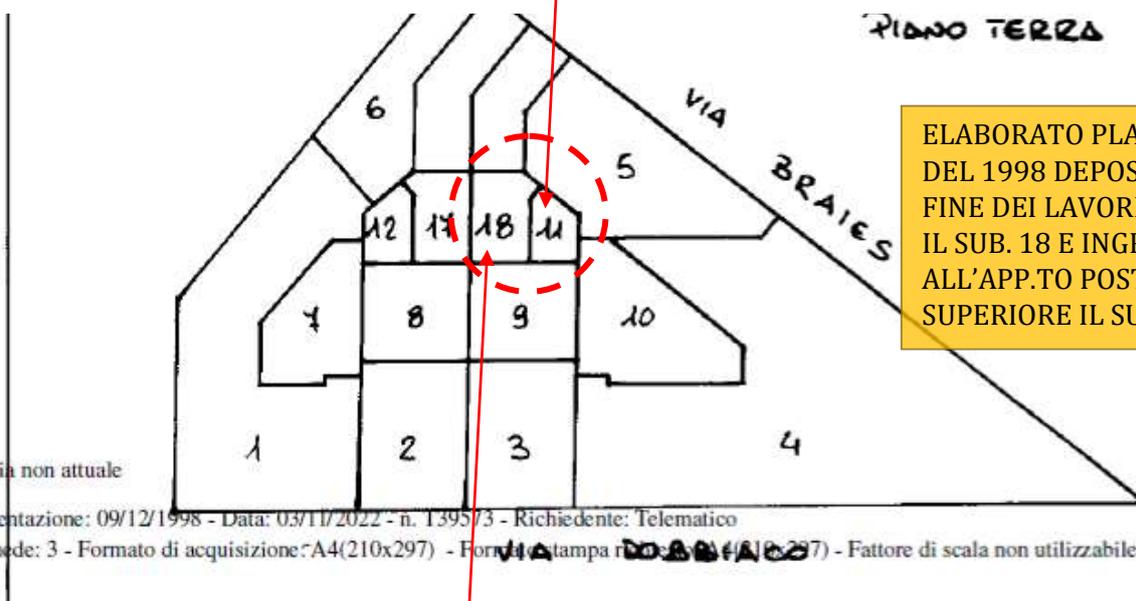
STRALCIO ELABORATO GRAFICO ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE del 07/09/1999 - Registro Particolare 44125 Registro Generale 71037 Pubblico ufficiale ANDERLINI LEONELLO Repertorio 35835 del 03/09/1999



Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1117	1703	5 11	6		A/7	6	2,5 vani		L. 1.000.000	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/07/1999 in atti dal 22/07/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE DEFINITO (n. B01517.1/1999)



ELABORATO PLANIMETRICO DEL 1998 DEPOSITATO ALLA FINE DEI LAVORI: BOX- AUTO IL SUB. 18 E INGRESSO ALL'APP.TO POSTO AL PIANO SUPERIORE IL SUB. 11

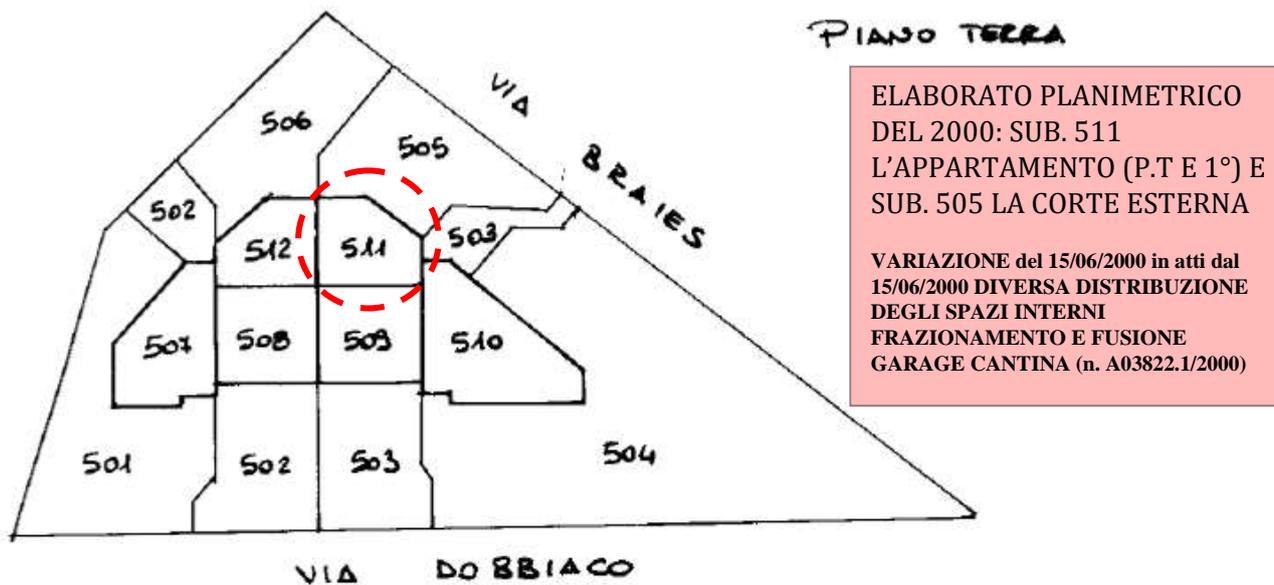
Planimetria non attuale

Data presentazione: 09/12/1998 - Data: 03/11/2022 - n. 139573 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: B0(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1117	1703	18	6		C/6	12	20 m²		L. 156.000	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/07/1999 in atti dal 22/07/1999 IN CORSO DI COSTRUZIONE DEFINITO (n. B01517.1/1999)

Qualche mese prima di effettuare la vendita della porzione immobiliare in esame, facente parte del fabbricato realizzato dalla XXXXXXXXXXXXXXX (compravendita trascritta il 30/10/2000 rogante notaio ANDERLINI LEONELLO), quest'ultima ha effettuato, senza alcun titolo edilizio che la legittimasse, una **variazione catastale (con la attribuzione degli attuali subalterni, accorpendo gli ex subb. 18 e 11) modificando la destinazione d'uso del box-auto in residenziale**, e trasformando - rispetto a quanto previsto nell'elaborato di cui alla concessione edilizia n. 30/cs del 23/02/2000 - **sia la ripartizione degli spazi interni ed esterni che della volumetria e dei prospetti del fabbricato:**



ELABORATO PLANIMETRICO DEL 2000: SUB. 511 L'APPARTAMENTO (P.T E 1°) E SUB. 505 LA CORTE ESTERNA

VARIAZIONE del 15/06/2000 in atti dal 15/06/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE GARAGE CANTINA (n. A03822.1/2000)

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 3, di 3

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n. del		
ROMA			1117	1703			
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
1703	S01	VIA DOBBIACO	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA SUB S07
1703	S02	VIA DOBBIACO	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA SUB S08
1703	S03	VIA DOBBIACO	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA SUB S09
1703	S04	VIA DOBBIACO-VIA BRAIES	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA SUB S10
1703	S05	VIA BRAIES	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA SUB S11
1703	S06	VIA BRAIES	SNC	T			CORTE ESCLUSIVA SUB S12
1703	S07	VIA DOBBIACO	SNC	S1.T			ABITAZIONE
1703	S08	VIA DOBBIACO	SNC	S1.T			ABITAZIONE
1703	S09	VIA DOBBIACO	SNC	S1.T			ABITAZIONE
1703	S10	VIA DOBBIACO-VIA BRAIES	SNC	S1.T			ABITAZIONE
1703	S11	VIA BRAIES	SNC	T.1			ABITAZIONE
1703	S12	VIA BRAIES	SNC	T.1			ABITAZIONE

Rispetto a quanto legittimato dal titolo edilizio, sono state sostanzialmente apportate le seguenti modifiche, illegittime e non sanabili: ampliamento per la realizzazione del vano cucina al piano terra e



dei bagni al piano primo; trasformazione del garage (ex sub. 18) in soggiorno (porzione dell'attuale sub. 511); realizzazione del piano sottotetto non previsto nel progetto; variazione dei prospetti.

Per tali variazioni sostanziali all'originario progetto assentito dal Comune di Roma è stata presentata la domanda di concessione edilizia in sanatoria prot. 21820 del 16/02/2004, per la quale, come si dirà di seguito, considerati i vincoli urbanistici gravanti sull'area, l'Ufficio Condono ha inviato un preavviso di diniego:

STRALCIO ISTANZA DI CONDONO DEL 2004 prot. 502984/04:

ALLEGATI

1. Attestazione del versamento dell'Onorario **RATA UNICA**
2. Attestazione dell'iscrizione degli Oneri Coesistenti **RATA UNICA**
3. Dichiarazione ai sensi dell'Art. 4 della legge 4 agosto 1984 n. 47
4. Documentazione fotografica
5. Fotocopia di una nota di deposito o copia marcata a spina
6. Altro (specificare): **TITOLO DI PROPRIETA'**

INVIATA ALLA PROPRIETA'

DATA DI NASCITA / / **COGNOME** **PROF.**

Indirizzo di Residenza **VIA BRAGIS** n. civico **9** CAP **00142**

C.F. _____ P.I. _____

Data / / Firma _____

NOTE

Al fine di agevolare l'istruttoria e consentire un rapido contatto con l'Ufficio, si prega di indicare una delle voci riportate nel seguente prospetto:

Indirizzo E-Mail _____

Fax _____

Telefono _____

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

NUMERO PROGETTO: **502984**

RISERVATO AL COMUNE

REGIONE _____ PROV. _____ CANTONE _____

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO
 16 FEB 2004
 Prot. **21820**
 Aut. _____

DATI RELATIVI ALL'ILLECITO EDILIZIO

LOCALIZZAZIONE:
 Comune di Roma **VIA BRAGIS n° 9-t**

CATEGORIA CATASTALE **A/3**

CALCOLO FABBRICATO: Superficie di superficie **277,16** per cento **17,00** su **500**

CONDIZIONE TERRENO: Superficie di superficie _____ metri di superficie _____

SANABILE ANNESSO A VEICOLI DI TUTELA NO

AREA EDIFICABILE NO

DESTINAZIONE D'USO: Sanzionata Non Sanzionata Altri _____

DATA DI ULTIMAZIONE / / Tipologia di lavori **1**

Descrizione sintetica dell'opera autorizzata: **AMPLIAMENTO VANO CUCINA E BAGNI, MODIFICA GARAGE AL PIANO TERRA A VIGGIANARA, REALIZZAZIONE PIANO SOTTERRANEO.**
AMPLIAMENTO mc 52,08, Superficie utile convenzionale mc 35,07, piano superficie mc 46,50 x 0,60 = mc 9,90

DATA DI LAVORAZIONE DATA DEL: **21/03/2007**

CALCOLO DELLA QUANTITÀ

TABELLA 1.A IMMOBILI RESIDENZIALI
 Tipologia di abuso con valore dell'abitazione espressa in valori al mq

1- Superficie Utile Residenziale (mq)	2- Superficie Utile Non Residenziale (mq)	3- Superficie Completiva (mq)	4- Tipologia dell'Abuso	5- Minori Obblighi (mq)	6- Importo Totale dell'abitazione (€)
000.000,00	000.000,00	000.000,00	1	000,00	000.000,00
000.000,00	000.000,00	000.000,00	2	000,00	000.000,00
000.000,00	000.000,00	000.000,00	3	000,00	000.000,00
TOTALE					000.000,00

La superficie utile convenzionale (mq) deve essere moltiplicata per il coefficiente (K) e la superficie completa (mq) e deve essere moltiplicata per il coefficiente (L) e la superficie utile convenzionale (mq)

TABELLA 1.B IMMOBILI NON RESIDENZIALI - ALTRO
 Tipologia di abuso con valore dell'abitazione espressa in valori al mq

1- Superficie Utile (mq)	2- Superficie Prezziata (mq)	3- Superficie Completiva (mq)	4- Tipologia dell'Abuso	5- Minori Obblighi (mq)	6- Importo Totale dell'abitazione (€)
000.000,00	000.000,00	000.000,00	1	000,00	000.000,00
000.000,00	000.000,00	000.000,00	2	000,00	000.000,00
000.000,00	000.000,00	000.000,00	3	000,00	000.000,00
TOTALE					000.000,00

TABELLA 2 TIPOLOGIE DI ABUSI CON VALORE FISSO

1- Tipologia dell'abus	2- Importo Totale
4	000.000,00
5	000.000,00
6	000.000,00
TOTALE	

CALCOLO DEL CONGUAGLIO DEGLI ONERI CONCESSORI

TABELLA 3 NUOVE COSTRUZIONI - AMPLIAMENTI
 Minore dell'abitazione degli oneri convenuti espressa in valori al mq

1- Numero abissi	2- Minore dell'abitazione (mq)	3- Superficie Completiva (mq)	4- Importo totale dell'abitazione (€)
Oltre 300.000	000,00	000.000,00	000.000,00

TABELLA 4 RISTRUTTURAZIONI - MODIFICHE - AMPLIAMENTI

1- Numero abissi	2- Minore dell'abitazione (mq)	3- Superficie Completiva (mq)	4- Importo totale dell'abitazione (€)
Oltre 300.000	000,00	000.000,00	000.000,00

DATI RELATIVI AL VERSAMENTO

TABELLA 1.A/B ORLAZIONE

TOTALE DA VERSARE: 000.000,00 x 0,30 = 000.000,00
 TOTALE VERSATI: 000.000,00
 DIFFERENZA DA VERSARE: 000.000,00 / 2
 IMPORTO RATE: 000.000,00

SECONDA RATE: 000.000,00
 TERZA RATE: 000.000,00

TABELLA 2 ORLAZIONE

TOTALE DA VERSARE: 000.000,00
 TOTALE VERSATI: 000.000,00

TABELLA 3 ONERI CONCESSORI

TOTALE DA VERSARE: 000.000,00 x 0,30 = 000.000,00
 TOTALE VERSATI: 000.000,00
 DIFFERENZA DA VERSARE: 000.000,00 / 2
 IMPORTO RATE: 000.000,00

SECONDA RATE: 000.000,00
 TERZA RATE: 000.000,00

TABELLA 4 ONERI CONCESSORI

TOTALE DA VERSARE: 000.000,00 x 0,30 = 000.000,00
 TOTALE VERSATI: 000.000,00
 DIFFERENZA DA VERSARE: 000.000,00 / 2
 IMPORTO RATE: 000.000,00

SECONDA RATE: 000.000,00
 TERZA RATE: 000.000,00

CON ACCESSO AGLI ATTI ESEGUITO DAL SOTTOSCRITTO PRESSO L'UFFICIO CONDONO EDILIZIO DEL COMUNE DI ROMA È STATA ACQUISITA, TRA LE ALTRE COSE, COME GIÀ DETTO, LA MISSIVA DEL COMUNE CON CUI VIENE COMUNICATO IL PREAVVISO DI RIGETTO DELLA SUDETTA ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO (cfr. allegati), DI CUI SI RIPORTA DI SEGUITO UNO STRALCIO:

L. 326/03-L.R. LAZIO 12/04
VALUTAZIONE PRELIMINARE SU ISTANZE DI CONDONO
SOTTOPOSTE A REGIME VINCOLISTICO

Sezione a cura della Linea Istruttoria

ISTANZA DI CONDONO PROT. 502984 SOTT. N° 1

TIPOLOGIA ABUSO ACCERTATA IN SEDE DI ISTRUTTORIA: 1

- Vista la scheda urbanistica redatta il 19/09/13 e allegata alla presente valutazione
- Foglio n. 1117 P.lla n. 1203
- Vista la descrizione dell'abuso agli atti: AMPLIAMENTO RESIDENZIALE
- Fatta salva la verifica, in sede istruttoria, di eventuale ulteriore documentazione presente agli atti (Sentenze T.A.R., pareri Enti, applicazione norme tecniche di P.R.G. in riferimento alla destinazione urbanistica), che costituiscono cause ostative fuori dai termini vincolistici

DATA 19/09/13 FIRMA DEL RICHIEDENTE

U.O. Condono Edilizio - Risorse Rpr Spa
Responsabile Linea Istruttoria 6
Relezioni e Ricostruzioni
Maria Simone

Visto l'art.3 della L.R. 12/04 preliminarmente(1) si partecipa che

- L'istanza può proseguire l'iter istruttorio tecnico in quanto l'abuso non ricade nelle cause ostative dell'art. di legge sopra citato.
- L'istanza può proseguire l'iter istruttorio previa acquisizione di relazione asseverata attestante che l'abuso non abbia in alcun modo modificato l'aspetto esteriore dell'edificio preesistente
- L'istanza può proseguire l'iter istruttorio previa acquisizione di relazione asseverata attestante che l'abuso è conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati e/o adottati al 31/03/2003;
- L'istanza non può proseguire l'iter istruttorio tecnico e dovrà essere avviata la reelezione in quanto l'abuso ricade nelle cause ostative di cui all'art. di legge citato.
- L'istanza è sospesa per:

U.O. Condono Edilizio
Ufficio Istruttore Vincoli
Susanna Meli

U.O. Condono Edilizio
Il Responsabile
(Dott. Cosimo D. Apostolo)

DATA 30/9/13

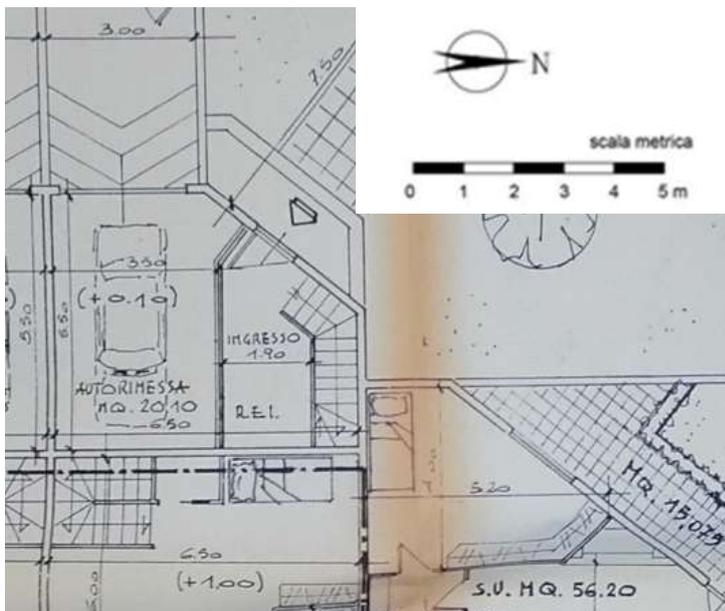
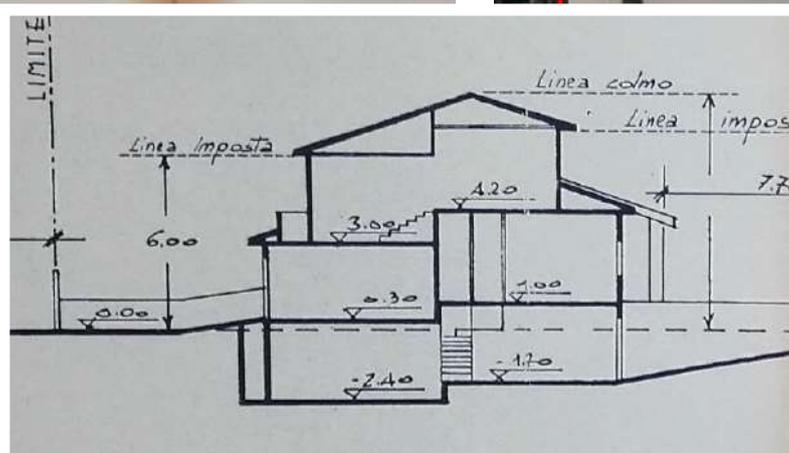
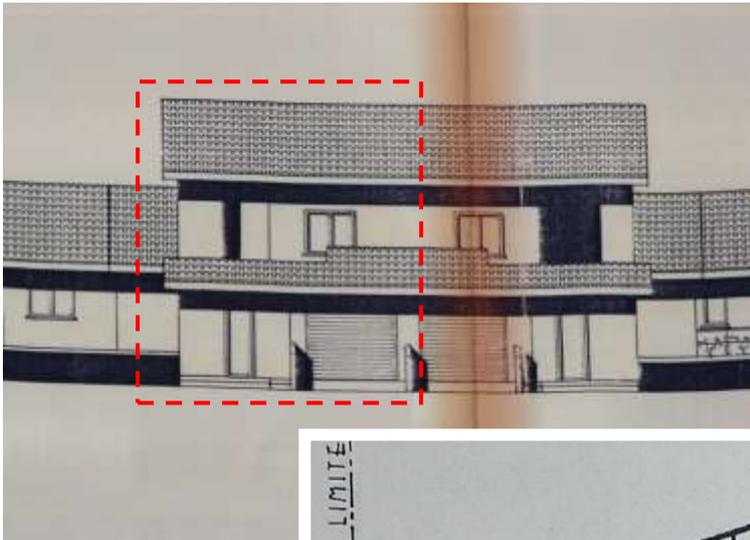
(1) La suddetta partecipazione non è vincolante per l'istruttoria, che potrà essere trattata difformemente, in presenza di congrua documentazione attestante pregiudiziali di segno opposto

Sull'immobile pignorato è stato, inoltre, realizzato abusivamente un ulteriore **aumento volumetrico (non ricompreso nella suddetta istanza, e comunque non sanabile)**, consistente nella realizzazione di una **CANTINA TOTALMENTE INTERRATA**, di cui si riportano di seguito alcune immagini fotografiche acquisite nel corso del sopralluogo:

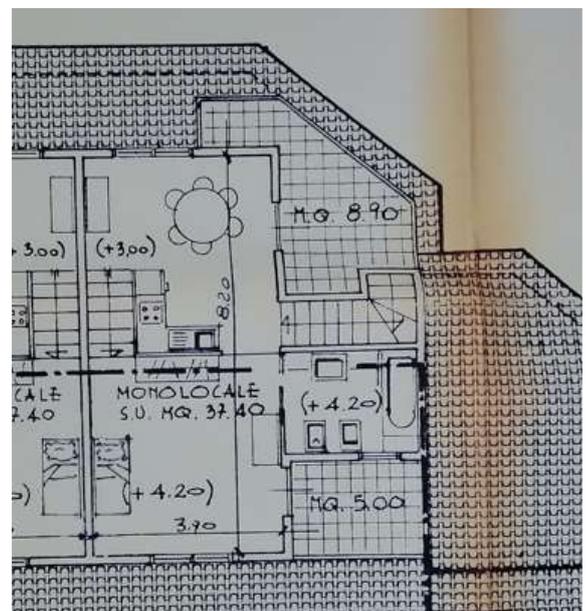


Nella sostanza, l'aggiudicatario del lotto di vendita, per ripristinare la legittimità urbanistica/edilizia del bene conformemente a quanto previsto dalla concessione edilizia n.30/CS/2000, dovrà eseguire interventi edilizi ed impiantistici volti a trasformare l'attuale stato dei luoghi, demolendo tutte le porzioni dell'immobile realizzate abusivamente, compresi gli interventi conseguenti e correlati.

Si riportano di seguito alcuni stralci dell'elaborato grafico dell'ultima variante al progetto assentito, ed una fotografia dell'attuale prospetto:



scala metrica



PIANO TERRA

PIANO PRIMO



L'immobile pignorato è sprovvisto di certificato di agibilità.

Considerati sia il vincolo paesaggistico che quello archeologico gravanti sul lotto di terreno in cui ricade il bene, si esclude la possibilità di sanare le opere abusive attraverso un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del TU 380/01 (ex art. 13 della L 47/85).

Appare, a questo punto, opportuno rilevare che la giurisprudenza amministrativa relativa alle opere abusive, statuisce che: “in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori, ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente, sicché non può ammettersi la prosecuzione dei lavori abusivi a completamento di opere che, fino al momento di eventuali sanatorie, devono ritenersi comunque abusive, con conseguente obbligo del Comune di ordinarne la demolizione” (cfr. Consiglio di Stato, Sezione 6, 18.02.2021 n. 1468).

L'art. 7, comma 3, della l. n. 47/1985, abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 31 dello stesso d.P.R., stabilisce che “se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune”; il successivo comma 5 dispone che “l'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali”.

Quindi la legge prevede che venga concessa la possibilità, entro una prefissata tempistica, di demolire quanto realizzato illecitamente ripristinando lo *status quo ante*.

Nella prima fase, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di idoneo titolo edilizio, ovvero la realizzazione delle opere in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, notifica al proprietario e/o al responsabile dell'abuso l'ingiunzione a demolire le opere (o a rimuovere gli effetti degli interventi posti in essere senza la realizzazione di trasformazioni fisiche), indicando l'area che, in caso di inottemperanza all'ordine, sarà acquisita al patrimonio del Comune ai sensi del comma 3.



Se non si provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla notificazione dell'ingiunzione a demolire, si apre la eventuale seconda fase della procedura sanzionatoria, contemplata dai commi da 3 a 6 dell'art. 31 d.P.R. n. 380/2001 (ex art. 7 della legge 47/85). Nella sostanza, se non si provvede alla demolizione, l'area di sedime (nonché quella necessaria, secondo le prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive) sono acquisiti, di diritto e gratuitamente, al patrimonio del Comune (comma 3 dell'art. 31 d.P.R. n. 380 del 2001 – ex art. 7 della legge 47/85).

L'atto con cui si accerta l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire entro il termine di novanta giorni costituisce, previa notifica all'interessato, titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari (comma 4 dell'art. 31 d.P.R. n. 380 del 2001).

Ai sensi dell'art. 31 co. 3, d.P.R. n. 380/2001 (ex art. 7 della legge 47/85), l'acquisizione concerne ordinariamente non solo il bene e la relativa area di sedime, ma anche l'area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive (nel limite massimo, tuttavia, del decuplo della complessiva superficie utile abusivamente costruita). Nella chiara configurazione normativa, l'acquisizione di tale area ulteriore è una sanzione che l'ordinamento pone come conseguenza automatica e doverosa dell'inottemperanza all'ordine demolitorio dell'opera abusiva (salvo i casi in cui venga ad incidere sui diritti dei terzi o su porzioni di manufatti legittimi, nel qual caso l'acquisizione è limitata al manufatto abusivo e alla sua sola area di sedime) e non è, come tale, soggetta a specifici obblighi motivazionali in ordine alle ragioni di pubblico interesse.

Quanto sopra, fino a quando non sarà ripristinata - a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto di vendita - la legittimità urbanistico/edilizia del bene conformemente a quanto assentito dal Comune di Roma con la concessione edilizia n.30/CS/2000, avrà inevitabilmente una ricaduta negativa sulla futura commerciabilità dello stesso.

La sopra descritta situazione urbanistico/edilizia dell'immobile pignorato verrà tenuta in debita considerazione nella redazione della stima del valore dello stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (cfr. allegato).
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata fornita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI/ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Villino ubicato a Roma (RM) - via Braies 7/9, piano T-1-2

Il procedimento utilizzato nella presente relazione estimativa per determinare il valore di mercato (V_m) del lotto di vendita, si basa sul metodo sintetico-comparativo oltre che su quello analitico. La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto, sia delle indagini di mercato svolte – prendendo in esame immobili analoghi, considerando tutte le peculiari caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche degli immobili oggetto della stima – sia dei valori unitari forniti dalla Borsa Immobiliare di Roma che di quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, oltre alla pubblicazione di studi/elaborazioni dell'Agenzia. Tra le attività svolte dall'Osservatorio risultano anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici ed applicativi, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una importante fonte di informazioni riferite al mercato immobiliare, proponendosi come un utile strumento per i tecnici stimatori, ricercatori e studiosi del settore immobiliare.

Il listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma – organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma nel 1989 – è il risultato dell'attività di indagine statistica e di rilevamento delle compravendite (gestite dalle molteplici agenzie immobiliari accreditate) entrambe finalizzate alla determinazione delle quotazioni immobiliari dell'area romana.

La determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica che, dividendo il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione, permette di risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:

$V_i = C_m / R$, in cui:

V_i = Valore immobile

C_m = reddito medio netto annuo (già detratta l'incidenza del 30% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse, ecc.)

R = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito, in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto, la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio. La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.



VALORE DI RIFERIMENTO 1: FONTE TECNOBORSA - ZONA Z30

Z30 Castel Fusano - Infernetto (Municipio: X - ex Municipio XIII)		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	1750.97		
Abitazioni censite:			
Occupate	2113		
Non occupate	783		
Totale	2896		
Abitazioni occupate:			
In proprietà	81.60%		
In locazione	10.00%		
Altro	8.40%		
		Euro\mq	Euro\mq mese
	     		
	Abitazioni - I fascia	1.950,00 ↑	5,50 →
	Abitazioni - II fascia	1.650,00 ↑	4,50 →
	Uffici	1.500,00 →	5,00 →
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1.800,00 →	8,50 →
	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1.400,00 →	5,50 →
	Locali - complessi attività terziarie industriali	nq →	nq →
	Locali - complessi attività turistiche	nq →	nq →
	Boxes e posti auto	950,00 ↓	5,00 →

VALORE DI RIFERIMENTO 2: Fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO(VIA WOLF FERRARI) – cod. Zona E94

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2700	L	8	11,3
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2450	L	7,3	10,5
Box	NORMALE	950	1400	L	5,3	7,8
Posti auto coperti	NORMALE	700	1050	L	4,5	6,5
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	3	4
Ville e Villini	NORMALE	2300	3300	L	8,5	11,8

VALORE DI RIFERIMENTO 3:

Fonte: RICERCHE DI MERCATO – ANNUNCI IMMOBILIARI



Villetta a schiera in via Curon Venosta,...

329.000 € ~~339.000 €~~ ↓ 3%

Garage/posto auto compreso

3 locali 112 m2

VIA CURON VENOSTA - In contesto riservato curato e tranquillo, proponiamo la vendita di un villino su quattro

[Vedi il telefono](#) [Contatta](#)





Quadrilocale via Pietro Castrucci, Infernetto, Roma

€ 299.000 4 locali 100 m² superficie 2 bagni R piano

BEN RIFINITA, GUARDA ANCHE IL VIDEO TOUR COLOSSEA!
 ROMA - INFERNETTO - DUPLEZ INFERIORE - VIA CASTRUCCI. riservato, in ottima posizione e in perfetto stato. 2 LIVELLI: PIANO RIALZATO: salone, cucina abitabile, camera media, bagno, giardino di 90 mq circa con posto auto scoperto. PIANO SEMINTERRATO: camera matrimoniale con grande stanza armadi, altra camera matrimoniale, bagno. è possibile visitare l'immobile con almeno un giorno di preavviso: ...

STIMA PREZZO BASE D'ASTA:

Criterio di valutazione analitico

Totale superficie commerciale	(tab.)	mq.	73,00	
Reddito annuo presunto	€	150,00	73,00	€ 10.950,00
Saggio di capitalizzazione applicato = 5 %				
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:				
Valore immobile =	€	10.950,00	0,05	€ 219.000,00 (B)
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:				
(A) + (B) / 2 =			€	208.050,00
<u>DECURTAZIONI PER PROBLEMATICHE URBANISTICO/EDILIZIE - TOT. 35%:</u>				
Ripristino legittimità urbanistico/edilizia del bene conformemente a quanto assentito dal Comune di Roma con la concessione edilizia n.30/CS/2000 (decurtaz. 30 %)				
Assenza del certificato di Agibilità (decurtaz.5%)				
			€	135.232,50
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.				
			TOTALE	€ 121.709,25
PREZZO DI VENDITA (arrotondato per eccesso)			€	122.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00

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

Roma, li 17/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossetti Andrea
(documento firmato digitalmente)

ELENCO ALLEGATI:

-  ATTESTAZIONI INVIO RELAZIONE ALLE PARTI.pdf
-  RELAZIONE VERSIONE PRIVACY.pdf

-  ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.pdf
-  ATTI DI COMPRAVENDITA 2000 e 2007.pdf
-  ATTO DI PROVENIENZA 14.11.2014.pdf
-  ATTO D'OBBLIGO 2002 - NOTA DI TRASCRIZIONE.pdf
-  ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO giugno 1999.pdf
-  ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO Registro Particolare 55110 - 2002.pdf
-  ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO settembre 1999 CON ALLEGATI.pdf
-  CERTIFICATO ESISTENZA OPERE URB. PRIMARIA.pdf
-  DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE 1987 - TERRENO .pdf
-  DOCUM. ACQUISITI ACCESSO AGLI ATTI DIP. PAU.pdf
-  DOCUM. ACQUISITI ACCESSO AGLI ATTI UFF. CONDONO.pdf
-  DOCUMENTAZIONE CATASTALE.pdf
-  DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.rar
-  GeoSit_SOVRAPPOSIZ. CATAST. E FOTO AEREA.pdf
-  ISPEZIONE IPOTECARIA IMMOBILE.pdf
-  ISPEZIONE IPOTECARIA TERRENO ORIGINARIO - FGL 1117, P.LLA 612.pdf
-  PROGETTO APPROVATO CON CONC. 30_CS.pdf
-  RILIEVO STATO ATTUALE DI LUOGHI.pdf
-  TITOLI EDILIZI - CONC. 549-1992 E 30-2000.pdf
-  VERBALE DI ACCESSO.pdf
-  VISURA STORICA CATASTALE SUB. 11 soppresso - APP.TO 2,5 VANI.pdf
-  VISURA STORICA CATASTALE SUB. 18 soppresso - BOX AUTO.pdf



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00

Bene N° 1 - Villino con corte esterna			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Braies 7/9, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino in edificio plurifamiliare Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1117, Part. 1703, Sub. 505, Zc. 6, Categoria A7, Graffato 511	Superficie commerciale	73 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Il bene pignorato è costituito da una villetta facente parte di un fabbricato plurifamiliare che si eleva per tre piani fuori terra ed uno interrato. Il cespite è composto da: cucina (illegittima urbanisticamente) e soggiorno al piano terra, due camere da letto, due bagni ed un disimpegno al primo piano, un ambiente unico al piano secondo ed una cantina al piano seminterrato (anch'essa illegittima urbanisticamente). Dell'immobile fa inoltre parte un giardino di proprietà esclusiva. L'accesso al lotto è possibile attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile accessibili direttamente da Via Braies.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

