TRIBUNALE DI ROMA

IV^SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ing. Simone De Liberis, nell'Esecuzione Immobiliare 826/2023 del R.G.E. - Giudice dott. Romolo Ciufolini.

promossa da

******* Omissis*******

contro

******* Omissis*******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) – via dei Due Ponti n. 196, interno 3, piano T, 1° e 2°. 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 10
Stima / Formazione lotti 12
ELENCO ALLEGATI: 14

INCARICO

Il sottoscritto ing. Simone De Liberis, con studio in Roma (RM), PEC s.deliberis@pec.ording.roma.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito di fronte al Giudice Raffaele Russo.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) – via dei Due Ponti n. 196, interno 3, piano T, 1° e 2°.

DESCRIZIONE

L'unità abitativa pignorata è situata in via dei Due Ponti n. 196 nel Comune di Roma, più precisamente, nel quadrante nord della città, all'interno dei confini del XV° Municipio.

L'appartamento pignorato è parte di un fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori terra e un piano seminterrato.

L'ingresso all'appartamento pignorato contraddistinto coll'int. n. 3 -censito in catasto al fg 210, part 71, sub 2- avviene da un vano-scala al piano terra (vano di proprietà esclusiva dell'appartamento stesso) tramite un ballatoio comune con accesso appunto dal civico 196 di via dei Due Ponti.

In particolare, l'appartamento pignorato, è composto, al piano terra, da un ingresso e da un vano-scala interno (che collega verticalmente tra di loro i piani dell'immobile pignorato), al primo piano, da un soggiorno con camino, da una cucina, da un corridoio, da tre camere da letto, da un bagno e da due balconi a livello e, al secondo piano, da un terrazzo di copertura di proprietà esclusiva dell'appartamento pignorato (che -come detto- è collegato col primo piano tramite il vano-scala) e un locale tecnico costruito in aderenza al vano-scala prima citato; la superficie di questo terrazzo è perlopiù coperta con una tettoia con struttura in legno.

È stata redatta la rappresentazione planimetrica dell'immobile pignorato e prodotta la relativa documentazione fotografica (vedi allegati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) – VIA DEI DUE PONTI N. 196, INTERNO 3, PIANO T, 1° E 2°.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene a:

- ***Omissis**** (piena proprietà di 1/1), esecutato.

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

- ***Omissis**** (piena proprietà di 1/1).

CONFINI

L'unità abitativa di via dei Due Ponti n. 196, int. 3 (fg 210, part 71, sub 2) confina, salvo se con altri, nel suo complesso con il ballatoio comune dello stabile di cui è parte il bene pignorato che prospetta via dei due Ponti, con distacco verso il fabbricato di via dei Due Ponti n. 194/B e con altro distacco prospettante la predetta via.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
Abitazione	115,6 mq	1,00	115,6 mq		1°
Balconi	8,1 mq	0,30	2,4 mq		1°
Terrazzo di copertura (lastrico solare)	104,8 mq	0,15	15,7		2°
Totale superficie convenzionale:			**133,8 mq**		
Incidenza condominiale:			**0,0**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:			**134,0 mq**		

Sulla base del rilievo effettuato nel corso del sopralluogo del 3/6/2025, la superficie commerciale convenzionale lorda complessiva dell'appartamento pignorato, in cifra tonda, è risultata di 134 mq, avendo considerato al 100% le superfici calpestabili coperte dell'appartamento, al 100% l'area di sedime dei tramezzi e dei pilastri interni, al 30% la superficie dei balconi, al 15% la superficie del lastrico solare in accordo ai criteri del Sistema Italiano di Misurazione), al 100% la superficie delle pareti perimetrali di proprietà esclusiva (fino a uno spessore massimo di 50 cm) e al 50% quella delle pareti perimetrali a confine con altre proprietà (fino a uno spessore massimo di 25 cm). La scala interna è stata calcolata una sola volta, nella sua proiezione orizzontale, riferita al piano abitabile. Infine, la superficie del locale tecnico situato in copertura è stata considerata come quella del lastrico solare perché il locale è un volume non assentito (si veda paragrafo Regolarità Edilizia).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2003	***Omissis**** nato a il ***Omissis****.	**Catasto Fabbricati** Fg. 210, Part. 71, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A/4 Cl. 6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale: 132 mq; escluse aree scoperte 116 mq. Rendita € 624,91 Piano T-1°-2° int. 3.

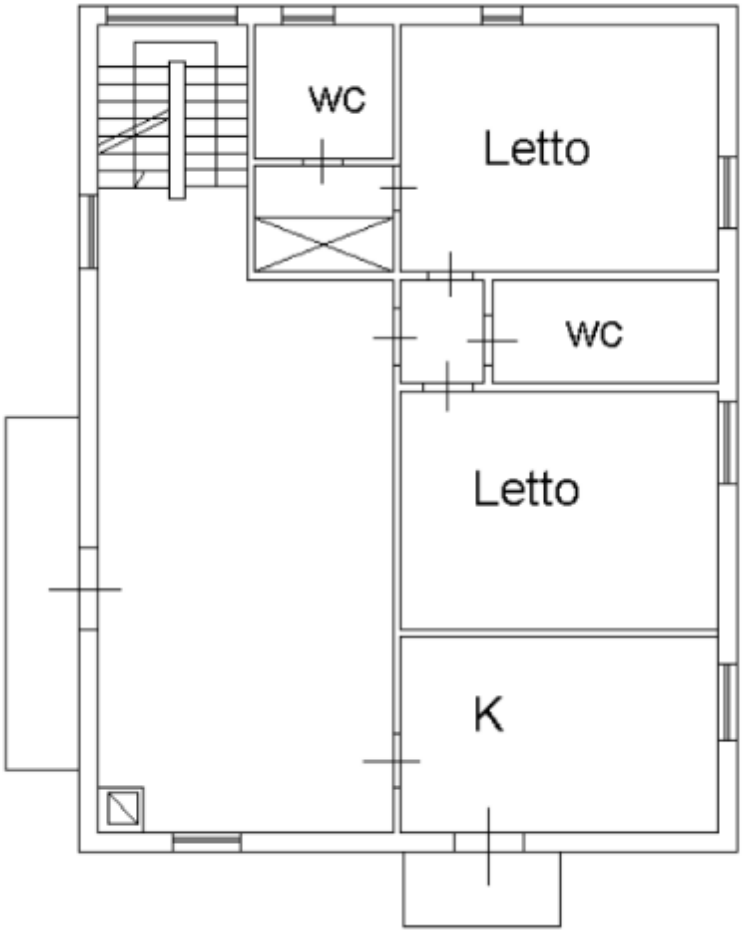
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	210	71	2	6	A/4	6	5,5 vani	Totale: 132 mq Totale: escluse aree scoperte:116 mq	624,91 €	T, 1°, 2°	

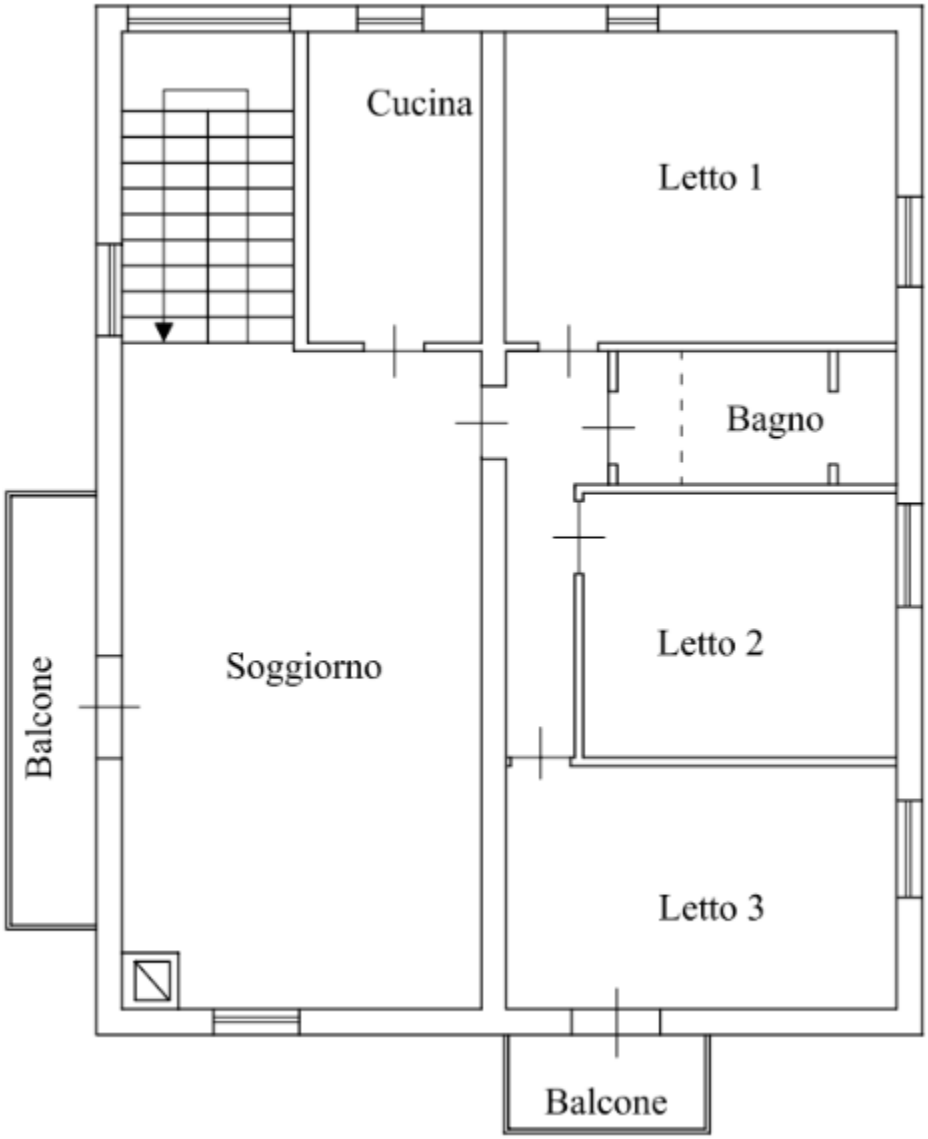
Corrispondenza catastale: l'ultima planimetria catastale dell'immobile pignorato (presentata in Catasto in data 04/03/2011) non è conforme con lo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo.

Infatti, rispetto alla rappresentazione della planimetria del 2011, ho rilevato durante il sopralluogo che l'appartamento pignorato aveva una diversa distribuzione interna dei vani. Qui di seguito si riportano sia lo stralcio della predetta planimetria catastale dell'appartamento pignorato, che quello derivante dal rilievo effettuato nel sopralluogo.

Infine, sul lastrico solare è stata edificata una tettoia di circa 78 mq con struttura in legno, non rappresentata nella predetta planimetria catastale.



(Stralcio della planimetria catastale – 1° piano)



(Stralcio planimetrico rappresentante lo stato dei luoghi al 1° piano rilevato nel sopralluogo del 3/6/2025)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono state effettuate sia la visura aggiornata presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, sia la relativa ispezione ipotecaria sull'immobile pignorato.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo del 3/6/2025 l'immobile pignorato si presentava complessivamente in mediocri condizioni manutentive. In particolare, ho riscontrato che vi erano segni di pregresse infiltrazioni d'acqua sui soffitti della cucina e del bagno.

Inoltre, sempre in sede di sopralluogo, ho rilevato che le pareti del bagno erano, in parte, rivestite in ceramica e, in parte, intonacate e tinteggiate; mentre quelle dei restanti vani erano intonacate e tinteggiate. I pavimenti erano in parquet.

La caldaia alimentata a gas, per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento dell'appartamento, era posizionata nel vano tecnico del lastrico solare condominiale.

Si segnala, infine, che per l'immobile pignorato l'esecutato non aveva copia (né le ha prodotte successivamente) delle dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, gas, idrico, ecc.). Non è stata redatta l'APE perché l'esecutato non disponeva della documentazione obbligatoria da allegare, cioè il libretto della caldaia per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria e i rapporti di controllo tecnico per la sua manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale per quanto è stato dichiarato dall'esecutato stesso (si veda verbale redatto dal custode giudiziario 3/6/2025).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, è stato realizzato con struttura mista in blocchetti di tufo e in conglomerato cementizio armato negli anni '50 del secolo scorso. Il fabbricato è costituito da 3 piani fuori terra e da una copertura piana. Più in dettaglio, da quel che si legge nella relazione statica allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria, gli impalcati piani del fabbricato sono in latero-cemento. Inoltre, le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio pignorato è occupato dal debitore esecutato che vi abita con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1997 al 14/06/2003	***Omissis**** (piena proprietà per 1/1).	**Atto di compravendita**			
			Data	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Omissis*	***Omissis****	***Omissis****	***Omissis****
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	***Omissis****		***Omissis****
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal 14/06/2003	***Omissis**** (piena proprietà 1/1).	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Omissis*	***Omissis****	***Omissis****	***Omissis****

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	***Omissis****		***Omissis****
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

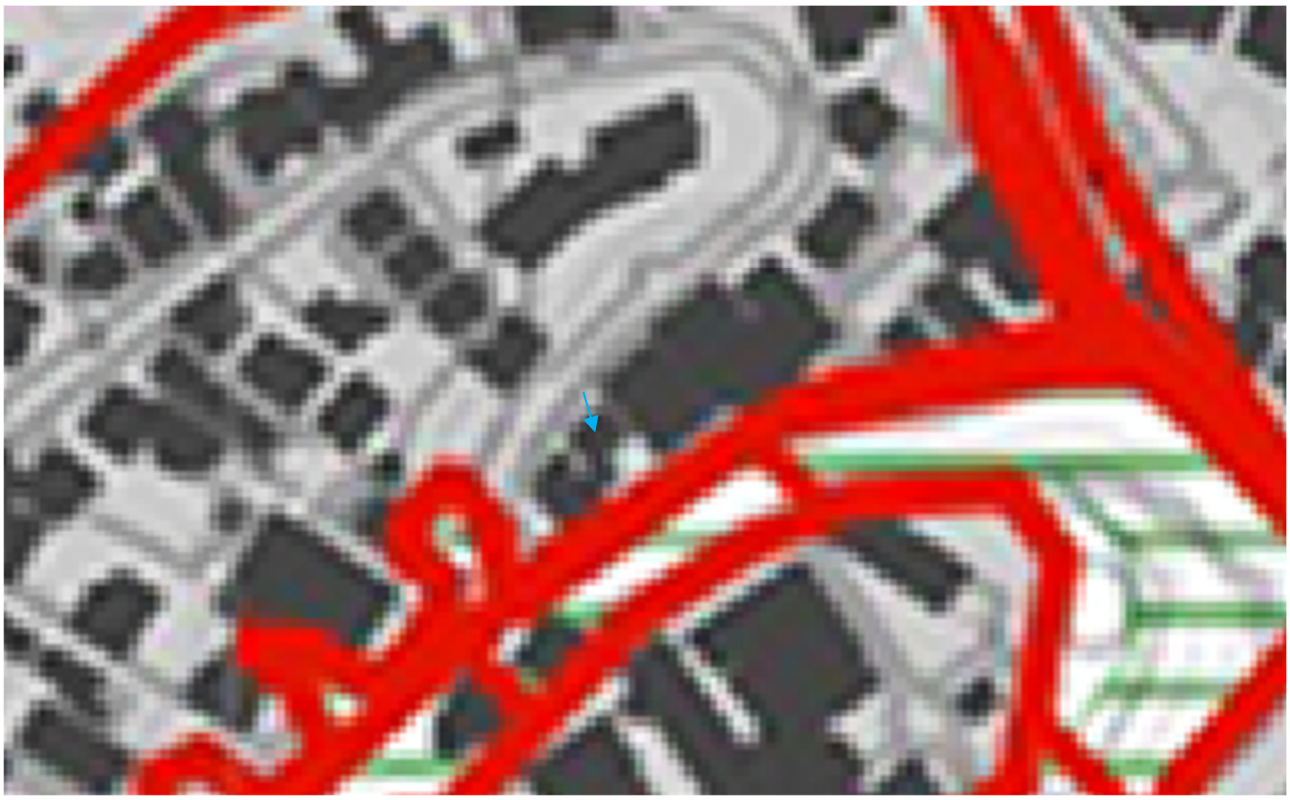
- Iscrizione del ***Omissis**** - Registro Particolare ***Omissis**** Registro Generale ***Omissis****. Pubblico ufficiale ***Omissis****, repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
- Trascrizione del ***Omissis**** - Registro Particolare ***Omissis**** Registro Generale ***Omissis****. Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
- Trascrizione del ***Omissis**** - Registro Particolare ***Omissis**** Registro Generale ***Omissis****. Pubblico ufficiale Tribunale di Roma, repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
- Iscrizione del ***Omissis**** - Registro Particolare ***Omissis**** Registro Generale ***Omissis**** Pubblico ufficiale ***Omissis****, repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
- Trascrizione del ***Omissis**** - Registro Particolare ***Omissis**** Registro Generale ***Omissis****. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma, repertorio ***Omissis**** del ***Omissis****. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente Piano Regolatore Generale della Città di Roma colloca il fabbricato di cui è parte il bene pignorato nella tavola 10, foglio 210, nel sistema insediativo “Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali” (Norme Tecniche di Attuazione: artt. 51, 52 e 53).

L’area ove è stato realizzato detto fabbricato non è sottoposta ai vincoli del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR); si riporta qui di seguito lo stralcio della tavola B (fonte: Geoportale della Regione Lazio).


66,4
Via
dei
Due
Ponti
69,2



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile pignorato è stato realizzato e completato senza titolo edilizio, così come si legge, ad esempio, nell'atto di compravendita del 13/06/2003 a rogito del Notaio ***Omissis**** "*è stata rilasciata concessione in sanatoria in data* ***Omissis**** *numero* ***Omissis****", in forza del quale atto l'esecutato aveva acquistato il bene pignorato.

Infatti, il dante causa dell'esecutato aveva presentato domanda di concessione in sanatoria al Comune di Roma il ***Omissis**** (protocollata dalla XV^ Ripartizione col n. ***Omissis**** il ***Omissis****) ai sensi della Legge 47/1985.

Questa domanda riguardava la sanatoria di 91,50 mq di superficie utile abitativa e di 2,70 mq di superficie a destinazione non residenziale per un immobile edificato nel 1957 in assenza di titolo edilizio in via dei Due Ponti n. 196. La domanda era stata corredata dalla planimetria catastale del solo primo piano dell'int. 3, dal certificato catastale, dalla perizia giurata, dal certificato di idoneità statica, dalla documentazione fotografica, dall'atto notorio dell'abuso e dal versamento di pagamento dell'oblazione (vedi allegati).

Va precisato che il dante causa dell'esecutato aveva presentato sempre il ***Omissis**** domanda di concessione in sanatoria anche per le altre 2 unità immobiliari costituenti il fabbricato di cui è parte l'int. 3 pignorato (si veda l'allegato modulo 47-85 R).

Successivamente, esso ha venduto a terzi dette due unità immobiliari. Ciò ha comportato nel 1997 il deposito di una integrazione documentale presso l'Ufficio Speciale Condono Edilizio (USCE) del Comune di Roma.

Infatti, è stata depositata una domanda di riesame (prot. ***Omissis**** del 15 giugno 1998) con allegata una relazione tecnica nella quale veniva descritto l'intero fabbricato. In particolare, in questa relazione tecnica si legge che "[...] *al piano terra (int. 2) si accede tramite una passerella che da via Dei Due Ponti immette su un ballatoio che serve sia il piano terra che l'ingresso della scala del piano primo; la scala quindi è ad uso esclusivo del piano primo (int. 3) e accede al torrino e al terrazzo di copertura che fungono da lavatoio e stenditoio dell'int. 3"*.

L'USCE ha poi accolto la predetta domanda di riesame suddividendo così l'originaria domanda di concessione in sanatoria in tre distinte domande (fornendo cioè il sotto-numero 2 e 3 per le altre due unità immobiliari che -come detto- erano state frattanto alienate a terzi dal dante causa dell'esecutato).

In definitiva, l'USCE ha rilasciato il 15 giugno 1998 la concessione edilizia n. ***Omissis**** (con prot. n. ***Omissis****), di cui alla domanda con protocollo ***Omissis****, per l'appartamento int. 3 in via dei Due Ponti n. 196 con destinazione d'uso residenziale di 93,12 mq e con riferimento all'accatastamento n. **93424** (cioè la planimetria catastale dell'appartamento int. 3 presentata il 22/10/1985; vedi allegato).

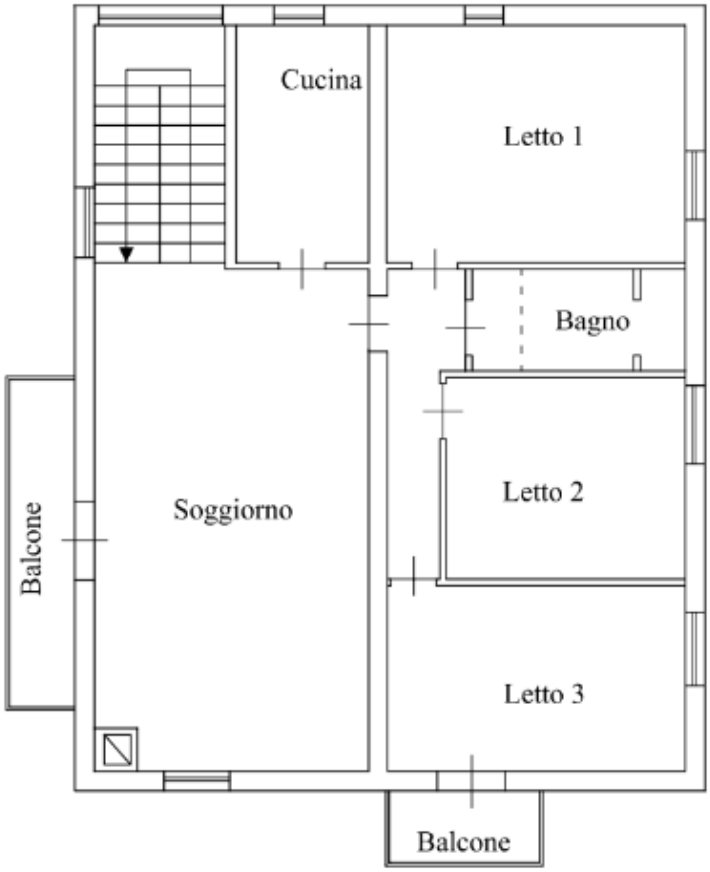
In definitiva, dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi dell'int. 3 e la prima citata planimetria catastale del 22/10/1985 (di seguito si riportano sia lo stralcio planimetrico del rilievo effettuato nel bene pignorato, sia quello catastale del 1985) ho riscontrato che l'appartamento in esame:

1) ha una diversa distribuzione interna dei vani;
2) nel bagno è stato realizzato un soppalco (non abitabile) di circa 1,5 mq di superficie;
3) nel soggiorno era stato realizzato un camino, la cui canna fumaria emerge oltre la tettoia lignea del sovrastante terrazzo di proprietà esclusiva dell'appartamento pignorato.

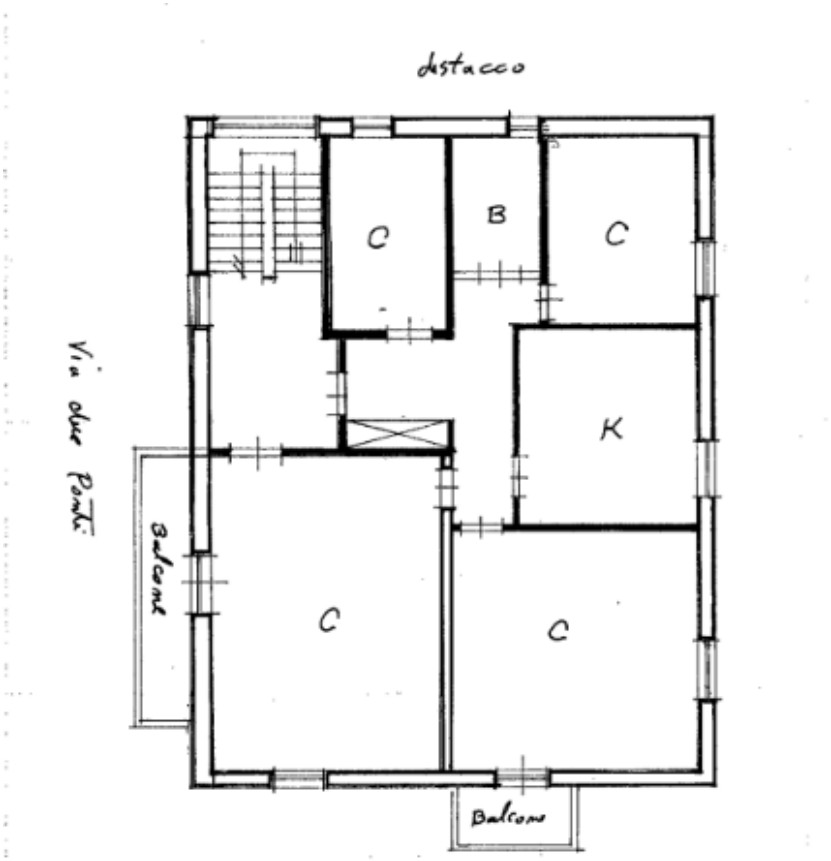
Inoltre, ho riscontrato che sul lastrico solare di proprietà esclusiva dell'appartamento pignorato è stata edificata senza alcun titolo edilizio una tettoia di circa 78 mq con struttura in legno. Infine, anche il locale tecnico del lastrico solare di circa 6 mq di superficie è stato realizzato abusivamente. Questo

volume tecnico, visibile nella documentazione fotografica allegata alla predetta domanda di concessione edilizia in sanatoria del 1985, non è stato condonato né nel 1985, né successivamente.

Segnalo che sulla questione della legittimità dei volumi tecnici in assenza di titolo edilizio, c'è ampia e contraddittoria giurisprudenza; in particolare, in alcune sentenze si legge che per evitare la demolizione si deve dimostrare che il volume tecnico non può avere autonomia funzionale, cioè deve ospitare solamente impianti tecnologici indispensabili per il funzionamento dell'edificio principale, in contraddizione però con la Legge 47/1985, la quale in riferimento alle superfici sanabili e su cui si dovevano conseguentemente pagare le relative oblazioni (definite tramite gli artt. 2 e 3 del D.M. 10 maggio 1977) includeva anche "*centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze*" .



(Stralcio planimetrico rappresentante lo stato dei luoghi al 1° piano rilevato nel sopralluogo del 3/6/2025)



(stralcio della planimetria catastale del 1985)

In definitiva, per sanare le difformità prima elencate si dovrà presentare una SCIA in sanatoria, che includa anche il ripristino dello stato assentito dei luoghi, cioè la rimozione della tettoia in legno del terrazzo e la demolizione del locale tecnico, essendo -come detto- entrambe le opere state realizzate abusivamente.

L'onere di detta SCIA (che include le oblazioni, l'aggiornamento catastale e il compenso dei professionisti) e quello delle opere edili da eseguire sul lastrico solare ammontano orientativamente a circa 20.000 euro; il cui importo verrà detratto dal valore di stima (vedi paragrafo Stima/Formazione dei Lotti).

Infine, si segnala che non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità dell'intero fabbricato di cui è parte il bene pignorato. Di conseguenza, per l'appartamento pignorato nella presente stima sarà applicata anche una ulteriore detrazione rispetto al suo valore di mercato proprio per la mancanza del suo certificato di agibilità (si veda paragrafo Stima/Formazione lotti).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma in via dei Due Ponti n. 196, interno 3, piano T, 1° e 2°. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

  Per stimare l'attuale più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il metodo sintetico relativo, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto sintetico con quello di altre unità immobiliari simili per caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato conservativo, prospicienza, orientamento, altezza di piano, ecc.) ed estrinseche

(Comune, fascia urbana di ubicazione del fabbricato, ecc.) a quella in esame, compravendute di recente.

Il valore unitario impiegato in questa stima è stato determinato attraverso un'indagine di mercato effettuata consultando alcuni listini specialistici del settore; più precisamente, è stato preso a riferimento il valore medio del Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma (vedi scheda allegata), che fornisce i valori correnti di mercato degli immobili di Roma e Provincia.

Sulla base di un valore medio unitario, da me individuato coi suddetti criteri, pari a **2.450,00** € / mq e della superficie commerciale prima calcolata, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, nella ipotesi che l'immobile fosse libero da persone e cose, in normale stato manutentivo e che avesse la piena liceità edilizio/urbanistica, sarebbe oggi per ciò pari a complessivi € **329.000** in cifra tonda.

A conferma del valore unitario prima individuato, ho anche stimato l'attuale più probabile valore di mercato del bene pignorato confrontandolo con quello di unità immobiliari comparabili, che consiste nell'individuare il valore in questione per confronto con quello di altre unità immobiliari (i c.d. comparabili), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, appartenenti allo stesso segmento di mercato di quella pignorata e compravendute di recente.
Nel nostro caso, sono stati utilizzati i dati ricavati dalla banca dati di *Comparabilitalia*, che fornisce i corrispettivi dichiarati degli immobili, compravenduti negli ultimi mesi, che appartengono allo stesso segmento di mercato del bene pignorato, che sono stati scelti per confronto col bene pignorato sia per la loro ubicazione, sia per le loro caratteristiche simili. Per il nostro segmento di mercato, è risultato che sono stati compravenduti di recente i seguenti immobili:

1) Immobile in categoria catastale A/2, compravenduto in data 05/2024, al prezzo di € 192.000,00, ubicato nel Comune di Roma, in via dei Due Ponti n. 225, identificato al Catasto dei Fabbricati fg 213, part 321, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di 73,95 mq (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).

2) Immobile in categoria catastale A/2, compravenduto in data 04/2024, al prezzo di € 220.000,00, ubicato nel Comune di Roma, in via Carlo Pirzio Biroli n. 58, identificato al Catasto dei Fabbricati fg 210, part 569, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di 109,67 mq (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).

3) Immobile in categoria catastale A/2, compravenduto in data 09/2024, al prezzo di € 411.500,00, ubicato nel Comune di Roma, in via San Godenzo n. 103 identificato al Catasto dei Fabbricati fg 213, part 43, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di 136,90 mq (misurata ai sensi dell'allegato C del DPR 138/1998).

Il valore medio unitario in cifra tonda corrisposto per l'acquisto dei detti tre immobili è pari a **2.500** €/mq, valore sostanzialmente in linea con quello del metodo sintetico relativo prima esposto.

Da ultimo, in accordo con i criteri di cui all'art. 568 c.p.c., al valore prima calcolato, a mio avviso, va detratto un importo per la mancanza di una garanzia per vizi, per lo stato d'uso e manutenzione, per l'attuale stato di occupazione dell'immobile pignorato (complessivamente e sinteticamente stimabile nel 10%), un importo per la mancanza di parte della documentazione edilizio-urbanistica (cioè la licenza di agibilità) e uno per gli oneri di ripristino edilizio e di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale, incluso il compenso dei professionisti (complessivamente e indicativamente stimabili in € 30.000,00).

Valore della piena proprietà del bene pignorato	**329.000,00 €**
Deprezzamenti art. 568 cpc	
Mancanza di una garanzia per vizi, stato d'uso e manutenzione e stato di occupazione (10%).	32.900,00 €
Documentazione mancante (certif. agibilità), oneri regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale e oneri opere edili di ripristino.	30.000,00 €
Valore della piena proprietà del bene pignorato	**266.100,00 €**
Valore della piena proprietà del bene pignorato in c.t.	**266.000,00 €**

In conclusione, dopo tali detrazioni, il bene pignorato ha un valore di stima in c.t. pari a € 266.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Roma, via via dei Due Ponti n. 196, interno 3.	134,0 mq	1985,1 €/mq	266.000,00€	100,00%	266.000.00€
				Valore di stima:	**266.000,00 €**

Valore finale di stima: **€ 266.000,00**

Roma, 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Simone De Liberis

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza del Notaio ***Omissis**** del 2003.
2. Atto di compravendita del Notaio ***Omissis**** del 1997.
3. Visura catastale storica e planimetria catastale attuale (2011) e quella della 1985.
4. Documentazione edilizia-urbanistica (fascicolo costituito da 11 documenti ricevuto dall'Ufficio Condono Edilizio relativo alla concessione edilizia in sanatoria n. ***Omissis**** del ***Omissis****).
5. Planimetria rappresentate lo stato di fatto dell'unità immobiliare riscontrato nel sopralluogo.
6. Ispezione ipotecaria.
7. Scheda "Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma, I° semestre 2025".
8. Schede di compravendita degli immobili comparabili dalla banca dati di *Comparabilitalia*.
9. Documentazione fotografica.