

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 983/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa .....	7
Descrizione .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1.....	8
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T.....	9
Lotto Unico .....	9
Completezza documentazione ex art. 567 .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	10
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1.....	11
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T.....	11
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	12
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	12



Consistenza.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1 .....	14
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1 .....	17
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	18
Dati Catastali .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	20
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	21
Precisazioni.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	22
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1 .....	22
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	22
Patti .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	23



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	23
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	23
Stato conservativo .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	23
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	24
Parti Comuni.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	24
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	25
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	25
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	28



<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	28
Stato di occupazione .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	29
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	30
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1 .....	30
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	30
Provenienze Ventennali .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	34
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	36
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1 .....	38
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	40
Formalità pregiudizievoli .....	42
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	42
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	45
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	48
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	50
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1 .....	53
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	56
Normativa urbanistica .....	58
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	59
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	59
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	59
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1 .....	59
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1 .....	60
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T .....	60
Regolarità edilizia .....	60
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2.....	60



<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	61
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	62
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	62
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	63
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	64
Vincoli od oneri condominiali.....	64
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2.....	64
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	65
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	65
<b>Bene N° 4</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	65
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	65
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	65
Stima / Formazione lotti.....	65
Riepilogo bando d'asta.....	75
<b>Lotto Unico</b> .....	75
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 983/2021 del R.G.E. ....	78
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.130.515,46</b> .....	78
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	82
<b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2.....	82
<b>Bene N° 2</b> - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	82
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1 .....	82
<b>Bene N° 5</b> - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1 .....	82
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T .....	82



## INCARICO

---

All'udienza del 21/06/2022, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T-1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

Villa sita in Roma, località Trigatoria, Via di Trigatoria n. 191, piani T-1-2-S1, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 1, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 17,5 vani, superficie catastale 393 mq, (totale escluse aree scoperte 361 mq), rendita 3.072,92 €. Superficie residenziale lorda (PT, P1 e P2) 397,00 mq, superficie residenziale netta (PT, P1 e P2) 318,68 mq, superficie non residenziale netta (P1, P2 e S1) 408,60 mq, superficie convenzionale 560,66 mq. E' distribuito su n. 4 livelli collegati internamente con vano scala e ascensore interni ed è composto da: al piano terra ingresso, studio, soggiorno doppio su due livelli, n. 2 disimpegni, n. 2 wc, camera, cucina, pranzo, portico e n. 3 balconi su tre livelli; al piano primo n. 2 disimpegni, n. 3 camere di cui una doppia, n. 4 bagni di cui tre in camera, un ripostiglio, un locale sottotetto, n. 2 balconcini e un balcone; al piano secondo, collegato col primo mediante scala a chiocciola interna, un disimpegno, una camera, un bagno, e n. 3 locali sottotetto; al piano seminterrato cantine adibite, senza titolo, a n. 4 uffici, una sala cinema, un deposito, un ripostiglio, un locale tecnico, n. 2 wc e secondo ingresso. La villa è inserita e circondata su tutti il lati dal terreno alla part. 1451; il piano S1 confina a nord con locale garage adibito senza titolo a deposito con servizi (sub. 3) e un locale laboratorio, un locale tecnico e n. 2 ripostigli (sub. 4 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994; Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999 per trasformazione in superficie residenziale 30,68 mq al piano secondo. Stato di occupazione: occupata con contratto di locazione opponibile alla procedura.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---



Piccolo deposito sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita 5,06 €. Superficie utile lorda 3,30, superficie netta 2,40 mq, superficie ponderata 0,82 mq. Confina a nord ed est con locale tecnico non accatastato, a sud con garage (modificato senza titolo e adibito a deposito con wc), a ovest con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Garage, modificato senza titolo e adibito a deposito con wc, sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 60 mq, superficie catastale 59 mq, rendita 207,62 €. Superficie utile lorda 52,00 mq, superficie netta 47,40 mq. Confina a nord con locale tecnico non accatastato e con deposito al sub. 2, a est con terrapieno, a sud e ovest con piano S1 della villa al sub. 1. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

L'immobile in oggetto non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accettazione dell'eredità Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426, e, dagli stessi, venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di compravendita Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426; risulta ancora intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; non è oggetto del pignoramento di cui alla procedura. E' però parte integrante del fabbricato in cui sono siti gli immobili alla part. 1126, subb. 1, 2 e 3, oggetto di pignoramento; ricade nel terreno alla part. 1451, oggetto di pignoramento; non è compravendibile separatamente dagli altri beni. Per questo motivo si è proceduto comunque alla stima del bene, rimandando la decisione sulla vendibilità del bene all'Ill.mo G.E.

Deposito sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 4, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 4, consistenza 78 mq, superficie catastale 87 mq, rendita 145,02 €. Superficie utile lorda 84,40, superficie netta 72,60 mq, superficie ponderata 21,10 mq. Confina a nord con terreno alla part. 1451, a est con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1 e con ingresso al piano S1 della villa al sub. 1, a sud con locali al piano S1 della villa al sub. 1, a ovest con terrapieno. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

---

Villetta sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, piani T-1, realizzata all'inizio degli anni Sessanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1133, sub. 501, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq, rendita 5.866,95 €. Superficie lorda autorizzata 169,67 mq, volumetria autorizzata 538,43 mc. E' distribuito su n. 2 livelli. Si presenta in uno stato di conservazione pessimo: è pericolante e inagibile. Il villino è inserito e circondato su tutti i lati dal terreno alla part. 1451. Titoli edilizi: progetto n.





17982/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 470/AR del 11/04/1961; Domanda di Condonò 86/39940, sot. 3 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 144442 del 18/11/1998; Domanda di Condonò 0/41097, sot. 0, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000; è stata presentata anche Domanda di Condonò n. 0/523386, sot. 0, che risulta ancora in lavorazione. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

Terreno sito in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191. Dati catastali Fg. 1155, part. 1451, qualità seminativo, classe 4, superficie 1 ha, 56 are, 42 ca, reddito dominicale 121,18 €, agrario 52,51 €. Stato conservativo del terreno e delle colture è mediocre: la parte più estesa di terreno è lasciata incolta, la parte restante è destinata a oliveto e frutteto. Vi sono coltivati circa 86 ulivi e 14 alberi da frutto. Confina a nord con part. 1453, a est con partt. 1452 e 121, a sud con part. 121 e a ovest con Via di Trigoria. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

## **LOTTO UNICO**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

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

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

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

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**



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

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

---

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

La villa è inserita e circondata su tutti il lati dal terreno alla part. 1451; il piano S1 confina a nord con locale garage adibito senza titolo a deposito con servizi (sub. 3) e un locale laboratorio, un locale tecnico e n. 2 ripostigli (sub. 4 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---



Confina a nord ed est con locale tecnico non accatastato, a sud con garage (modificato senza titolo e adibito a deposito con wc), a ovest con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Confina a nord e ovest con locale tecnico non accatastato, a sud con garage (modificato senza titolo e adibito a deposito con wc), a ovest con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Confina a nord con terreno alla part. 1451, a est con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1 e con ingresso al piano S1 della villa al sub. 1, a sud con locali al piano S1 della villa al sub. 1, a ovest con terrapieno.

### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

Il villino è inserito e circondato su tutti i lati dal terreno alla part. 1451.

### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

Confina a nord con part. 1453, a est con partt. 1452 e 121, a sud con part. 121 e a ovest con Via di Trigoria.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	170,00 mq	208,00 mq	1	208,00 mq	3,00 m	T
Portico (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0.3	7,50 mq	3,00 m	T
Portico (eccedente 25 mq)	60,30 mq	60,30 mq	0.1	6,03 mq	3,00 m	T
Balconi (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0.3	7,50 mq	3,00 m	T
Balconi (eccedente 25 mq)	106,20 mq	106,20 mq	0.1	10,62 mq	3,00 m	T
Abitazione	118,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,97 m	1
Balconi (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0.3	7,50 mq	0,00 m	1
Balconi (eccedente 25 mq)	55,10 mq	55,10 mq	0.1	5,51 mq	0,00 m	1
Abitazione	30,68 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,21 m	2
Disimpegno	8,00 mq	8,00 mq	0.5	4,00 mq	2,21 m	2
Cantina	204,00 mq	230,00 mq	0.5	115,00 mq	2,44 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>560,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>560,66 mq</b>	
--	------------------	--

I coefficienti moltiplicatori applicati sono quelli indicati dal DPR 138/1998, Allegato C.

Sono stati esclusi dal calcolo della consistenza i sottotetti ai piani 1 e 2 di altezza inferiore a 1,50 m, ai sensi del DPR 138/1998, Allegato C.

Il disimpegno al piano 2, è escluso dalla Superficie residenziale condonata con Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999, pertanto è stato calcolato come accessorio indiretto comunicante.

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Deposito	2,40 mq	3,30 mq	0,25	0,82 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>0,82 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,82 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di deposito a servizio della villa, viene considerata, ai fini della stima, la superficie ponderata data dalla superficie rilevata x coefficiente moltiplicatore.

Il coefficiente moltiplicatore applicato è quello indicato dal DPR 138/1998, Allegato C, per i "vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti".

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Box	47,40 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,46 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>52,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>52,00 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Deposito	72,60 mq	84,40 mq	0.25	21,10 mq	2,23 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattandosi di deposito a servizio della villa, viene considerata, ai fini della stima, la superficie ponderata data dalla superficie rilevata x coefficiente moltiplicatore.

Il coefficiente moltiplicatore applicato è quello indicato dal DPR 138/1998, Allegato C, per i "vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non comunicanti".

#### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	126,67 mq	126,67 mq	1	126,67 mq	3,00 m	T
Abitazione	35,72 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,80 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>169,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I dati delle superfici sono stati estratti da elaborati grafici della Domanda di Condo 86/39940, sot. 3 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 144442 del 18/11/1998 (Piano terra) e della Domanda di Condo 0/41097, sot. 0, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000 (Piano 1).



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15919,00 mq	15919,00 mq	1	15919,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15919,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15919,00 mq</b>		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 27/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Piano S1-T-1-2
Dal 27/01/1997 al 19/09/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 17,5 vani Rendita € 3.072,92 Piano S1-2
Dal 19/09/1998 al 01/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 17,5 vani Rendita € 3.072,92 Piano S1-2
Dal 01/06/2004 al 07/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.5, Cons. 17,5 vani Superficie catastale 393 mq totali, 361 mq escluse aree scoperte mq Rendita € 3.072,92 Piano S1-2

L'immobile è stato costituito con Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nelle note di trascrizione della accettazione tacita di eredità e nell'atto di vendita del 01/06/2004, Notaio Bernardino CORSI, rep. 35344, racc. 14426, è identificata con il doppio nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nelle visure storiche catastali è invece identificata con il solo nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 19/09/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 2 mq Piano S1
Dal 19/09/1998 al 01/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 2 mq Rendita € 5,06 Piano S1
Dal 01/06/2004 al 07/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 2 mq Superficie catastale 3 mq mq Rendita € 5,06 Piano S1

L'immobile è stato costituito con Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 19/09/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 60 mq Piano S1
Dal 19/09/1998 al 01/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 60 mq Rendita € 207,62 Piano S1
Dal 01/06/2004 al 07/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 60 mq Superficie catastale 59 mq Rendita € 207,62 Piano S1

L'immobile è stato costituito con Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1990 al 01/12/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. ,, , Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 4, Zc. 6 Categoria C2





		Cl.4, Cons. 78 mq Superficie catastale 87 mq Rendita € 145,02 Piano S1
--	--	---

L'immobile è stato costituito con Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986.

### BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 18/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1133, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Piano T
Dal 18/01/1997 al 19/09/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1133, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.012,26 Piano T-1
Dal 19/09/1998 al 01/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1133, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.012,26 Piano T-1
Dal 01/06/2004 al 12/10/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1133, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.012,26 Piano T-1
Dal 12/10/2005 al 07/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1155, Part. 1133, Sub. 501, Zc. 6 Categoria A10 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 182 mq Rendita € 5.866,95 Piano T-1

L'immobile è stato costituito con Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986.

E' stato poi variato per ampliamento il 18/01/1997 (n. P00127.1/1997) a seguito di Domanda di Condono 0/41097, sot. 0, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n.246700 del 09/11/2000, in cui è riportata variazione n. P00127.1/1997.

In data 12/10/2005 viene soppresso il sub. 1 (cat. A7) e costituito il sub. 501 (cat. A10), con DOCFA 725985 per variazione della destinazione d'uso da abitazione a ufficio, a seguito di Domanda di Condono 0/523386, sot. 0, ancora in lavorazione.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nelle note di trascrizione della accettazione tacita di eredità e nell'atto di vendita del 01/06/2004, Notaio Bernardino CORSI, rep. 35344, racc. 14426, è identificata con il doppio nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nelle visure storiche catastali è invece identificata con il solo nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/1980 al 02/01/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1155, Part. 119 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3 ha 92 are 20 ca
Dal 02/01/1985 al 12/03/1988	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1155, Part. 119 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 3 ha 88 are 25 ca
Dal 12/03/1988 al 21/12/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1155, Part. 119 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 ha 59 are 19 ca
Dal 21/12/2001 al 01/06/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1155, Part. 1451 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 ha 56 are 42 ca Reddito dominicale € 121,18 Reddito agrario € 52,51
Dal 01/06/2004 al 07/07/2022	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1155, Part. 1451 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 1 ha 56 are 42 ca Reddito dominicale € 121,18 Reddito agrario € 52,51

La part. 119 viene frazionata con frazionamento del 02/01/1985 n. 201185, con cui vengono variate anche le partt. 964, 965, 966, 967 e 968. Viene ulteriormente frazionata con frazionamento del 12/03/1988 n. 12801.1/1988, con cui viene variata anche la part. 1147.

La part. 1451 viene costituita con frazionamento della part. 119 del 21/12/2001 n. 9161.1/2001 con cui vengono soppresse le partt. 119, 140, 141 e variate le partt. 1452, 1453, 1454, 1455 e 1456.

La sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che nelle note di trascrizione della accettazione tacita di eredità e nell'atto di vendita del 01/06/2004, Notaio Bernardino CORSI, rep. 35344, racc. 14426, è identificata con il doppio nome \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nelle visure storiche catastali è invece identificata con il solo nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con il C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Le visure storiche catastali non riportano il passaggio dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* agli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* avvenuto alla morte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\*\*.

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1155	1126	1	6	A7	5	17,5 vani	393 mq totali, 361 mq escluse aree scoperte mq	3072,92 €	S1-2	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è stato costituito con Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986.

E' stato poi variato per ampliamento in data 27/01/1997 con DOCFA, P00173/97 (IRREPERIBILE). Trattasi presumibilmente dell'ampliamento oggetto di istanza di condono n. 41103 del 1995 per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999.

Negli atti del catasto è presente però un'unica planimetria catastale che riporta, indicata a penna, la data del primo accatastamento (08/07/1986) e, come data informatizzata di presentazione, quella della variazione per ampliamento (27/01/1997) e vi è, inoltre, apposto un timbro "Annullata".

Considerati l'irreperibilità del DOCFA del 1997 per ampliamento, l'indicazione delle diverse date sull'unica planimetria attualmente in atti, l'apposizione del timbro "Annullata", possiamo desumere che: l'attuale planimetria catastale è la prima planimetria presentata (1986), annullata a seguito della presentazione di nuova planimetria per ampliamento (1997) che oggi risulta irreperibile.

Tutto ciò premesso, lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale per:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni (presenza dello studio al piano terra; diversa suddivisione dei locali al piano S1; leggera difformità nell'andamento del tramezzo di separazione tra camera da letto al primo piano e adiacente locale sottotetto; spostamento del vano di accesso dal disimpegno al piano 2 e l'adiacente locale sottotetto);

- 2) realizzazione di scala a chiocciola di collegamento interna tra piano 1 e 2;

- 3) trasformazione di n. 2 locali al piano 2 in bagno e camera da letto.

I costi per la variazione planimetrica DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1155	1126	2	6	C2	6	2 mq	3 mq mq	5,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del catasto).

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1155	1126	3	6	C6	11	60 mq	59 mq	207,62 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria (prima e unica) agli atti del catasto perché l'immobile è stato modificato senza titolo e adibito a deposito e wc. Nello specifico si rilevano le seguenti difformità:

- 1) modifica del prospetto esterno con parziale chiusura del vano unico per accesso carrabile e trasformazione dello stesso in porta e finestra;
- 2) realizzazione di tramezzi per divisione interna in n. 2 depositi e locale wc;
- 3) riduzione della superficie interna mediante avanzamento di porzione di muro controterra.

I costi per la variazione planimetrica DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

### BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1155	1126	2	6	C2	6	2 mq	3 mq mq	5,06 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto, unica in atti per:  
- realizzazione di tramezzo che crea un altro locale deposito adiacente a locale tecnico;  
- diversa indicazione dell'altezza interna.

I costi per la variazione planimetrica DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

### BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1155	1133	501	6	A10	1	8 vani	182 mq	5866,95 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Visto lo stato pericolante e inagibile in cui versa il fabbricato, in occasione dei sopralluoghi non è stato possibile accedere ai locali interni. Si è, pertanto, proceduto con un'ispezione a vista e misurazione di due dei fronti del fabbricato. In base a quanto rilevato si può dichiarare una generale corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria in atti.

Considerato il fatto che la domanda di condono n. 0/523386, per cambio di destinazione d'uso da A7 ad A10, è ancora in lavorazione, non concessionata, e che, per quanto prescritto dalla L 326/2003 art. 32, comma 27, lett. d), si ritiene improbabile che venga rilasciata concessione edilizia in sanatoria (cfr. "Regolarità edilizia"), ai fini della stima, si terrà in considerazione la destinazione d'uso residenziale (cat. A7) ultima urbanisticamente autorizzata.

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T

Catasto terreni (CT)											



Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1155	1451				Seminativo	4	1 ha 56 are 42 ca mq	121,18 €	52,51 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il terreno è catastalmente seminativo. La parte più estesa di terreno è lasciata incolta, la parte restante è destinata a oliveto e frutteto.

### **PRECISAZIONI**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

Nulla.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Nulla.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Nulla.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

L'immobile in oggetto non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accettazione dell'eredità Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426, e, dagli stessi, venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di compravendita Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426; risulta ancora intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; non è oggetto del pignoramento di cui alla procedura.

#### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

Nulla.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**



Nulla.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

Cfr. Atti d'obbligo riportati in "Formalità pregiudizievoli".

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Cfr. Atti d'obbligo riportati in "Formalità pregiudizievoli".

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Cfr. Atti d'obbligo riportati in "Formalità pregiudizievoli".

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Cfr. Atti d'obbligo riportati in "Formalità pregiudizievoli".

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

---

Cfr. Atti d'obbligo riportati in "Formalità pregiudizievoli".

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

---

Cfr. Atti d'obbligo riportati in "Formalità pregiudizievoli".

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato e dell'interno dell'immobile è buono.

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato è buono.  
Lo stato conservativo dell'interno dell'immobile è discreto.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato è buono.  
Lo stato conservativo dell'interno dell'immobile è discreto.



#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato è buono.  
Lo stato conservativo dell'interno dell'immobile è discreto.

#### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

---

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione pessimo: è pericolante e inagibile. E' inaccessibile a causa della vegetazione che è cresciuta a ridosso del fabbricato; il rivestimento delle facciate si è distaccato in alcuni punti; porzione del tetto è crollata.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

---

Lo stato conservativo del terreno e delle colture è mediocre. La parte più estesa di terreno è lasciata incolta, la parte restante è destinata a oliveto e frutteto. Gli ulivi sono a tutt'oggi sfruttati per produzione di olio.

### **PARTI COMUNI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

Si rilevano le seguenti parti comuni con gli altri immobili oggetto di stima: cancello carrabile elettrificato di ingresso da Via di Trigoria 191; viale di ingresso; area di parcheggio. Tutte ricadono sul terreno censito alla part. 1451.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Si rilevano le seguenti parti comuni con gli altri immobili oggetto di stima: cancello carrabile elettrificato di ingresso da Via di Trigoria 191; viale di ingresso; area di parcheggio. Tutte ricadono sul terreno censito alla part. 1451.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Si rilevano le seguenti parti comuni con gli altri immobili oggetto di stima: cancello carrabile elettrificato di ingresso da Via di Trigoria 191; viale di ingresso; area di parcheggio. Tutte ricadono sul terreno censito alla part. 1451.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Si rilevano le seguenti parti comuni con gli altri immobili oggetto di stima: cancello carrabile elettrificato di ingresso da Via di Trigoria 191; viale di ingresso; area di parcheggio. Tutte ricadono sul terreno censito alla part. 1451.

#### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

---

Si rilevano le seguenti parti comuni con gli altri immobili oggetto di stima: cancello carrabile elettrificato di ingresso da Via di Trigoria 191; viale di ingresso; area di parcheggio. Tutte ricadono sul terreno censito alla





part. 1451.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

---

Si rilevano le seguenti parti comuni con gli altri immobili oggetto di stima: cancello carrabile elettrificato di ingresso da Via di Trigoria 191; viale di ingresso; area di parcheggio. Tutte ricadono sul terreno censito alla part. 1451.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

Non risultano trascritti servitù né usi civici

**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

---

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

---

Non risultano trascritti servitù né usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1155, part. 1126, sub. 1, è sito in una villa monofamiliare ubicata alla periferia sud di Roma, lungo Via di Trigoria, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta, costituita di n. 3 piani fuoriterra e uno seminterrato. Ha struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai laterocementizi e copertura a falde rivestite di tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e dotate di ampie finestre soprattutto al piano terra.

L'accesso alla villa avviene da Via di Trigoria 191 mediante cancello metallico carrabile elettrificato che apre su viale asfaltato costeggiato da pini marittimi, per il primo tratto, e da ulivi, per il secondo tratto. Al termine del viale alberato, sulla destra, si trova un'area di parcheggio pavimentata in blocchetti di tufo e, sulla sinistra, un



vialeto pedonale conduce alla scala cordonata, pavimentata in cotto, di accesso al portico della villa.

Al sub. 1 si accede sia al piano terra, dal fronte est del portico, sia al piano S1, da ingresso coperto, pavimentato in bollettonato di porfido, sito su fronte nord della villa.

Il sub. 1 è distribuito su n. 4 livelli collegati internamente con vano scala e ascensore interni ed è composto da: al piano terra ingresso, studio, soggiorno doppio su due livelli, n. 2 disimpegni, n. 2 wc, camera, cucina, pranzo, portico e n. 3 balconi su tre livelli; al piano primo n. 2 disimpegni, n. 3 camere di cui una doppia, n. 4 bagni di cui tre in camera, un ripostiglio, un locale sottotetto, n. 2 balconcini e un balcone; al piano secondo, collegato col primo mediante scala a chiocciola interna, un disimpegno, una camera, un bagno, e n. 3 locali sottotetto; al piano seminterrato cantine adibite, senza titolo, a n. 4 uffici, una sala cinema, un deposito, un ripostiglio, un locale tecnico, n. 2 wc e secondo ingresso.

Il piano S1 ha un'altezza interna utile variabile tra 2,44 m e 3,23 m; il piano terra un'altezza interna utile variabile tra 2,80 m e 3,00 m, tranne il soggiorno a doppia altezza che arriva a un'altezza massima di 5,40 m; il piano 1 ha un'altezza interna utile di 2,97 m; il piano 2 un'altezza interna utile variabile tra 1,50 m e 2,92 m.

Mostra un livello di conservazione buono e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: al piano terra ingresso, studio, soggiorno doppio su due livelli, disimpegno e scale interne in parquet tipo noce montato a correre; un wc in piastrelle monocottura 20x20 cm; un wc, disimpegno, camera, cucina e pranzo in lastre di marmo; portico e n. 3 balconi su tre livelli in cotto. Al piano primo n. 2 disimpegni e una camera e camera doppia in parquet montato a spina italiana; una camera in moquette; n. 3 bagni in marmo; un bagno in parquet con cornice in marmo; il ripostiglio in piastrelle monocottura; balconcini e balcone in cotto. Al piano secondo disimpegno e camera in listelli di parquet montati a correre; bagno in piastrelle di ceramica 10x10 cm. Al piano seminterrato cantine adibite, senza titolo, a n. 4 uffici in listoni di parquet prefinito montato a correre; sala cinema in moquette; deposito, ripostiglio e wc in piastrelle di gres; locale tecnico in marmo; scale e secondo ingresso in marmo.

Pareti: al piano terra ingresso, studio, soggiorno doppio su due livelli e n. 2 disimpegni, tinteggiate a smalto bianco; camera, cucina e pranzo tinteggiati in tinta lavabile; un wc in piastrelle monocottura 20x20 cm; un wc in lastre di marmo. Al piano primo n. 2 disimpegni e n. 3 camere tinteggiate a smalto; n. 4 bagni in lastre di marmo; ripostiglio tinteggiato in tinta lavabile. Al piano secondo disimpegno e camera in tinta lavabile; un bagno in piastrelle di ceramica 10x10 cm con decori. Al piano seminterrato cantine adibite, senza titolo, a n. 4 uffici, un deposito, un ripostiglio, un locale tecnico e e secondo ingresso in tinta lavabile; una sala cinema in tinta lavabile nera; n. 2 wc in piastrelle di gres.

Soffitti: in tinta lavabile.

Infissi esterni: finestre e porte finestre in legno con vetro singolo; n. 2 portoncini blindati.

Infissi interni: in legno tamburato verniciato lucido o opaco liscio.

Impianti: impianto elettrico sotto traccia; quadro elettrico dotato di interruttore magnetotermico salvavita; impianto a gas; impianto di riscaldamento autonomo n. 2 caldaie a gas metano site nel locale tecnico non accatastato al piano S1, n. 2 unità VRV II Daikin site nel locale deposito al sub 4 al piano S1; n. 48 pannelli fotovoltaici sulla falda a sud; impianto citofonico; ascensore interno; allaccio a tutte le utenze per il normale esercizio.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1155, part. 1126, sub. 2, è sito al piano S1 di una villa monofamiliare ubicata alla periferia sud di Roma, lungo Via di Trigoria, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta, costituita di n. 3 piani fuoriterza e uno seminterrato. Ha struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai laterocementizi e copertura a falde rivestite di tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e dotate di ampie finestre soprattutto al piano terra.

L'accesso alla villa avviene da Via di Trigoria 191 mediante cancello metallico carrabile elettrificato che apre su viale asfaltato costeggiato da pini marittimi, per il primo tratto, e da ulivi, per il secondo tratto. Al termine del viale alberato, sulla destra, si trova un'area di parcheggio pavimentata in blocchetti di tufo e, sulla sinistra, un vialetto pedonale conduce alla scala cordonata, pavimentata in cotto, di accesso al portico della villa.

Al sub. 2 si accede da ingresso coperto al piano S1, pavimentato in bollettonato di porfido, sito su fronte nord



della villa.

Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato.

Pareti: piastrelle monocottura 20x20 cm.

Soffitti: in tinta lavabile.

Infissi esterni: porta di ingresso metallica con parte superiore a doghe per aerazione.

Impianti: impianto illuminazione in canalina.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1155, part. 1126, sub. 3, è sito al piano S1 di una villa monofamiliare ubicata alla periferia sud di Roma, lungo Via di Trigoria, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta, costituita di n. 3 piani fuoriterza e uno seminterrato. Ha struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai laterocementizi e copertura a falde rivestite di tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e dotate di ampie finestrate soprattutto al piano terra.

L'accesso alla villa avviene da Via di Trigoria 191 mediante cancello metallico carrabile elettrificato che apre su viale asfaltato costeggiato da pini marittimi, per il primo tratto, e da ulivi, per il secondo tratto. Al termine del viale alberato, sulla destra, si trova un'area di parcheggio pavimentata in blocchetti di tufo e, sulla sinistra, un vialetto pedonale conduce alla scala cordonata, pavimentata in cotto, di accesso al portico della villa.

Al sub. 3 si accede da ingresso coperto al piano S1, pavimentato in bollettonato di porfido, sito su fronte nord della villa. E' costituito da n. 2 depositi e un locale wc.

Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: n. 2 depositi in lastre di marmo; wc in piastrelle di gres porcellanato 20x20 cm.

Pareti: n. 2 depositi in tinta lavabile; wc in piastrelle monocottura 20x20 cm.

Soffitti: in tinta lavabile.

Infissi esterni: portoncino blindato di ingresso; finestra in pvc con vetrocamera e finestre alte in legno.

Infissi interni: porte in legno tamburato

Impianti: impianto elettrico in traccia con quadro elettrico; impianto di riscaldamento a radiatori; impianto di raffrescamento con n. 2 split; citofono.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1155, part. 1126, sub. 4, è sito al piano S1 di una villa monofamiliare ubicata alla periferia sud di Roma, lungo Via di Trigoria, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta, costituita di n. 3 piani fuoriterza e uno seminterrato. Ha struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai laterocementizi e copertura a falde rivestite di tegole. Le facciate sono intonacate e tinteggiate e dotate di ampie finestrate soprattutto al piano terra.

L'accesso alla villa avviene da Via di Trigoria 191 mediante cancello metallico carrabile elettrificato che apre su viale asfaltato costeggiato da pini marittimi, per il primo tratto, e da ulivi, per il secondo tratto. Al termine del viale alberato, sulla destra, si trova un'area di parcheggio pavimentata in blocchetti di tufo e, sulla sinistra, un vialetto pedonale conduce alla scala cordonata, pavimentata in cotto, di accesso al portico della villa.

Al sub. 4 è sito sotto il grande balcone ovale del piano terra, e vi si accede da ingresso coperto al piano S1, pavimentato in bollettonato di porfido, sito su fronte nord della villa, mediante cancello in ferro e vetro.

Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato.

Pareti: piastrelle monocottura 20x20 cm.

Soffitti: in tinta lavabile.

Infissi esterni: cancello in ferro e vetro.

Impianti: impianto elettrico e di illuminazione in canalina; impianto di condizionamento con uno split.

Nel locale ricavato con nuova tramezzatura interna sono posizionate n. 2 macchine VRV II Daikin a servizio



della villa.

#### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

L'immobile di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1155, part. 1133, sub. 501, è una villetta monofamiliare ubicata alla periferia sud di Roma, lungo Via di Trigoria, realizzata all'inizio degli anni Sessanta, costituita di n. 2 piani fuoriterza: un piano terra e uno sottotetto. Ha struttura in muratura portante e copertura in legno, a falde rivestite di tegole e coppi. Le facciate sono rivestite con tasselli ceramici e cortina di laterizio.

L'accesso alla villa avviene da Via di Trigoria 191 mediante cancello metallico carrabile elettrificato che apre su viale asfaltato costeggiato da pini marittimi, per il primo tratto, e da ulivi, per il secondo tratto. Al termine del viale alberato, sulla destra, si trova un'area di parcheggio pavimentata in blocchetti di tufo e, subito dopo, il piccolo lotto in cui è sita la villetta in oggetto. La villetta è circondata da un giardino recintato, rispetto al resto del lotto, con rete metallica, a cui si accede mediante un cancello metallico dal lato nord e un cancelletto pedonale in ferro e legno da Via della Monotype.

Si presenta in uno stato di conservazione pessimo: è pericolante e inagibile, tanto che non è stato possibile accedere ai locali interni per ispezionarli.

Dall'analisi dei titoli edilizi si rilevano le seguenti consistenze:

- piano terra (Domanda di Condono 86/39940, sot. 3, Concessione Edilizia in sanatoria n. 144442 del 18/11/1998)

SUL 126,67 mq; altezza interna 3,00 m; cubatura 418,00 mc.

Costituito da un corridoio, n. 2 camere, un soggiorno, una camera da pranzo, una cucina e un bagno.

- piano primo (Domanda di Condono 0/41097, sot. 0, Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000)

Superficie netta 35,72 mq; SUL 43,00 mq; altezza interna media 2,30 m nelle camere e 1,90 m nel bagno; cubatura indicata nella domanda di condono 120,40 mc.

Collegato al piano terra mediante scala a chiocciola e costituito da un disimpegno, n. 2 camere e un bagno.

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

Il terreno di cui trattasi, identificato in catasto al Fg. 1155, part. 1451, è sito alla periferia sud di Roma, lungo Via di Trigoria.

L'accesso al terreno avviene da Via di Trigoria 191 mediante cancello metallico carrabile elettrificato che apre su viale asfaltato costeggiato da pini marittimi, per il primo tratto, e da circa 39 ulivi, per il secondo tratto. La porzione di terreno a sinistra del viale è occupata da circa 10 alberi da frutto, la porzione a destra è prevalentemente incolta e vi è installata una piscina di forma irregolare e allungata, priva di titolo edilizio e quindi da smantellare. Al termine del viale alberato, sulla destra, si trovano un'area di parcheggio pavimentata in blocchetti di tufo e la villetta alla part. 1133, sulla sinistra la villa alla part. 1126. Tra la villa alla part. 1126 e la piscina sono piantati circa 6 ulivi, un altro è vicino all'ingresso della villa, altri 30 circa sono piantati in filari nella porzione di terreno a nord della villa. Una piccola porzione di terreno, collegata con la villa, è pavimentata in cotto, ha forma circolare ed è scavata con un leggero dislivello come a creare una piccola arena. La parte più estesa di terreno, quella compresa tra la villa e Via di Trigoria, è lasciata incolta, vi è piantato solo un filare di cipressi.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2025
- Scadenza disdetta: 30/10/2024

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

L'immobile è locato ad uso abitativo con contratto 4+4 del 30/04/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Latina il 30/5/2017, serie 3T n. 4797 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, marito dell'amministratrice della società debitrice.

#### **STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE**

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di locazione variabili tra un minimo di 6,34 €/mq e un massimo di 9,67 €/mq. Valore medio 8,00 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA) - cod. E62 - Microzona 218 - Residenziale - Ville e villini - stato conservativo, normale indica un valore di locazione minimo pari a 7,00 €/mq/mese e massimo pari a 10,50 €/mq/mese. Valore medio 8,75 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 8,37 €/mq/mese (Otto/37).

La locazione dell'immobile di consistenza di 445,66 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 8,37 €/mq/mese, è, quindi, stimata 3.370,17 €/mese (Tremilatrecentosettanta/17).

In base alla stima così effettuata, il canone di locazione fissato con il contratto del 30/04/2017 a 500,00 €/mese è da considerarsi vile.

#### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

nella disponibilità della parte debitrice.



**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

Il terreno è nella disponibilità della parte debitrice.

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>16/05/1973</b> al <b>20/06/1973</b>	**** Omissis ****	<b>Domanda giudiziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/05/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	01/06/1973	39836	33097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>20/06/1973</b> al	**** Omissis ****	<b>Sentenza Tribunale di Pescara</b>			



05/11/1979		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/06/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/10/1988	88542	52667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/1979 al 07/07/1980	**** Omissis ****	<b>Atto di citazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/11/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/11/1979	64874	48355
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 07/07/1980 al 19/09/1988	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. MARINO	07/07/1980	529	75
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	11/07/1980	49504	37533
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/09/1988 al 01/06/2004	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardino CORSI	19/09/1998	35344	14426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58691	37945
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



Dal <b>01/06/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardino CORSI	01/06/2004	35344	14426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58692	37946
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La Domanda giudiziale del 16/05/1973, Sentenza del Tribunale di Pescara del 20/06/1973, Atto di citazione del 05/11/1979 e Compravendita del 07/07/1980, riguardano 1/2 di proprietà del "terreno e annesso costruzioni rurali" censite alla part. 119, attuale part. 1451.

L'Accettazione dell'eredità e la Compravendita del 01/06/2004 riguardano la piena proprietà del terreno alla part. 1451, del sub. 1 (attualmente, dal 12/10/2005, sub 501) della part. 1133 e dei subb. 1, 2 e 3 della part. 1126. Il sub. 4 della part. 1126 non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dagli stessi venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risulta infatti ancora intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nelle trascrizioni sussiste una discrepanza inerente alla data di nascita del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma nella nota di trascrizione della Sentenza del 20/06/1973 e trascritta il 12/03/1976 rg. 11754, rp. 8901 non relativa alla presente relazione, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è generalizzato come nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. Relazione notarile).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data \*\*\*\*\*, la coniuge superstite, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Paride MARINI ELISEI, del 04/03/1999, rep. 341 (cfr. Relazione notarile). Gli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettano eredità con Accettazione tacita, Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>16/05/1973</b> al <b>20/06/1973</b>	**** Omissis ****	<b>Domanda giudiziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/05/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	01/06/1973	39836	33097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Dal 20/06/1973 al 05/11/1979	**** Omissis ****	<b>Sentenza Tribunale di Pescara</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/06/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/10/1988	88542	52667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/1979 al 07/07/1980	**** Omissis ****	<b>Atto di citazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/11/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/11/1979	64874	48355
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/1980 al 19/09/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. MARINO	07/07/1980	529	75
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	11/07/1980	49504	37533
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/09/1998 al 01/06/2004	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardino CORSI	19/09/1998	35344	14426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58691	37945



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardino CORSI	01/06/2004	35344	14426
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	03/06/2004	58692	37946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La Domanda giudiziale del 16/05/1973, Sentenza del Tribunale di Pescara del 20/06/1973, Atto di citazione del 05/11/1979 e Compravendita del 07/07/1980, riguardano 1/2 di proprietà del "terreno e annesso costruzioni rurali" censite alla part. 119, attuale part. 1451.

L'Accettazione dell'eredità e la Compravendita del 01/06/2004 riguardano la piena proprietà del terreno alla part. 1451, del sub. 1 (attualmente, dal 12/10/2005, sub 501) della part. 1133 e dei subb. 1, 2 e 3 della part. 1126. Il sub. 4 della part. 1126 non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dagli stessi venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risulta infatti ancora intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nelle trascrizioni sussiste una discrepanza inerente alla data di nascita del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma nella nota di trascrizione della Sentenza del 20/06/1973 e trascritta il 12/03/1976 rg. 11754, rp. 8901 non relativa alla presente relazione, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è generalizzato come nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. Relazione notarile).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data \*\*\*\*\*, la coniuge superstite, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Paride MARINI ELISEI, del 04/03/1999, rep. 341 (cfr. Relazione notarile). Gli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettano eredità con Accettazione tacita, Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1973 al 20/06/1973	**** Omissis ****	Domanda giudiziale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/05/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/06/1973	39836	33097



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/06/1973 al 05/11/1979	**** Omissis ****	Sentenza Tribunale di Pescara			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/06/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/10/1988	88542	52667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/1979 al 07/07/1980	**** Omissis ****	Atto di citazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	13/11/1979	64874	48355
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/1980 al 19/09/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. MARINO	07/07/1980	529	75
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/07/1980	49504	37533
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/1998 al 01/06/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bernardino CORSI	19/09/1998	35344	14426
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58691	37945
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 01/06/2004</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardino CORSI	01/06/2004	35344	14426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58692	37946
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La Domanda giudiziale del 16/05/1973, Sentenza del Tribunale di Pescara del 20/06/1973, Atto di citazione del 05/11/1979 e Compravendita del 07/07/1980, riguardano 1/2 di proprietà del "terreno e annesso costruzioni rurali" censite alla part. 119, attuale part. 1451.

L'Accettazione dell'eredità e la Compravendita del 01/06/2004 riguardano la piena proprietà del terreno alla part. 1451, del sub. 1 (attualmente, dal 12/10/2005, sub 501) della part. 1133 e dei subb. 1, 2 e 3 della part. 1126. Il sub. 4 della part. 1126 non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dagli stessi venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risulta infatti ancora intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nelle trascrizioni sussiste una discrepanza inerente alla data di nascita del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma nella nota di trascrizione della Sentenza del 20/06/1973 e trascritta il 12/03/1976 rg. 11754, rp. 8901 non relativa alla presente relazione, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è generalizzato come nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. Relazione notarile).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data \*\*\*\*, la coniuge superstite, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Paride MARINI ELISEI, del 04/03/1999, rep. 341 (cfr. Relazione notarile). Gli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettano eredità con Accettazione tacita, Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426.

#### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 16/05/1973 al 20/06/1973</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Domanda giudiziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/05/1973		
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	01/06/1973	39836	33097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/06/1973 al 05/11/1979	**** Omissis ****	<b>Sentenza Tribunale di Pescara</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/06/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/10/1988	88542	52667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/1979 al 07/07/1980	**** Omissis ****	<b>Atto di citazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/11/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/11/1979	64874	48355
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/1980 al 19/09/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. MARINO	07/07/1980	529	75
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	11/07/1980	49504	37533
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



La Domanda giudiziale del 16/05/1973, Sentenza del Tribunale di Pescara del 20/06/1973, Atto di citazione del 05/11/1979 e Compravendita del 07/07/1980, riguardano 1/2 di proprietà del "terreno e annesso costruzioni rurali" censite alla part. 119, attuale part. 1451.

L'Accettazione dell'eredità e la Compravendita del 01/06/2004 riguardano la piena proprietà del terreno alla part. 1451, del sub. 1 (attualmente, dal 12/10/2005, sub 501) della part. 1133 e dei subb. 1, 2 e 3 della part. 1126. Il sub. 4 della part. 1126 non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dagli stessi venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Risulta infatti ancora intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nelle trascrizioni sussiste una discrepanza inerente alla data di nascita del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma nella nota di trascrizione della Sentenza del 20/06/1973 e trascritta il 12/03/1976 rg. 11754, rp. 8901 non relativa alla presente relazione, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è generalizzato come nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. Relazione notarile).

### BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1973 al 20/06/1973	**** Omissis ****	<b>Domanda giudiziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/05/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	01/06/1973	39836	33097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/06/1973 al 05/11/1979	**** Omissis ****	<b>Sentenza Tribunale di Pescara</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/06/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/10/1988	88542	52667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/1979 al 07/07/1980	**** Omissis ****	<b>Atto di citazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/11/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Roma 1	13/11/1979	64874	48355
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/1980 al 19/09/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. MARINO	07/07/1980	529	75
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	11/07/1980	49504	37533
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/09/1998 al 01/06/2004	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardino CORSI	19/09/1998	35344	14426
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58691	37945
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/06/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardino CORSI	01/06/2004	35344	14426
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58692	37946
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

La Domanda giudiziale del 16/05/1973, Sentenza del Tribunale di Pescara del 20/06/1973, Atto di citazione del 05/11/1979 e Compravendita del 07/07/1980, riguardano 1/2 di proprietà del "terreno e annesse



costruzioni rurali" censite alla part. 119, attuale part. 1451.

L'Accettazione dell'eredità e la Compravendita del 01/06/2004 riguardano la piena proprietà del terreno alla part. 1451, del sub. 1 (attualmente, dal 12/10/2005, sub 501) della part. 1133 e dei subb. 1, 2 e 3 della part. 1126.

Nelle trascrizioni sussiste una discrepanza inerente alla data di nascita del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma nella nota di trascrizione della Sentenza del 20/06/1973 e trascritta il 12/03/1976 rg. 11754, rp. 8901 non relativa alla presente relazione, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è generalizzato come nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. Relazione notarile).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data \*\*\*\*, la coniuge superstite, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Paride MARINI ELISEI, del 04/03/1999, rep. 341 (cfr. Relazione notarile). Gli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettano eredità con Accettazione tacita, Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426.

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1973 al 20/06/1973	**** Omissis ****	<b>Domanda giudiziale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			16/05/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	01/06/1973	39836	33097
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/06/1973 al 05/11/1979	**** Omissis ****	<b>Sentenza Tribunale di Pescara</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			20/06/1973		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	24/10/1988	88542	52667
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/11/1979 al 07/07/1980	**** Omissis ****	<b>Atto di citazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			05/11/1979		





		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	13/11/1979	64874	48355
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/07/1980 al 19/09/1998	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio F. MARINO	07/07/1980	529	75
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	11/07/1980	49504	37533
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/09/1998 al 01/06/2004	**** Omissis ****	<b>Accettazione tacita eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardino CORSI	19/09/1998	35344	14426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58691	37945
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 01/06/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bernardino CORSI	01/06/2004	35344	14426
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 1	03/06/2004	58692	37946
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



La Domanda giudiziale del 16/05/1973, Sentenza del Tribunale di Pescara del 20/06/1973, Atto di citazione del 05/11/1979 e Compravendita del 07/07/1980, riguardano 1/2 di proprietà del "terreno e annesso costruzioni rurali" censite alla part. 119, attuale part. 1451.

L'Accettazione dell'eredità e la Compravendita del 01/06/2004 riguardano la piena proprietà del terreno alla part. 1451, del sub. 1 (attualmente, dal 12/10/2005, sub 501) della part. 1133 e dei subb. 1, 2 e 3 della part. 1126.

Nelle trascrizioni sussiste una discrepanza inerente alla data di nascita del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ma nella nota di trascrizione della Sentenza del 20/06/1973 e trascritta il 12/03/1976 rg. 11754, rp. 8901 non relativa alla presente relazione, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è generalizzato come nato il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (cfr. Relazione notarile).

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data \*\*\*\*\*, la coniuge superstite, sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha rinunciato all'eredità con atto a rogito del Notaio Paride MARINI ELISEI, del 04/03/1999, rep. 341 (cfr. Relazione notarile). Gli eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* accettano eredità con Accettazione tacita, Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 17/06/2004  
Reg. gen. 65302 - Reg. part. 16113  
Importo: € 1.725.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.150.000,00  
Interessi: € 575.000,00  
Percentuale interessi: 4,125 %  
Rogante: Notaio Bernardino CORSI  
Data: 16/06/2004  
N° repertorio: 35399  
N° raccolta: 14456  
Note: Interessata: - part. 1451; - part. 1133, sub. 1; - part. 1126, subb. 1, 2, 3 (e non sub. 4).

#### **Trascrizioni**

- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma 1 il 20/03/1981  
Reg. gen. 21866 - Reg. part. 16807  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "a) vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 50.074 mq di sua proprietà al servizio della costruzione progettata [...]; b) destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale la superficie di 594 mq edifici A, B, C, D, E, e accessori [...] 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 60 cm, nonché a porre a dimora n. 25 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e a mantenere le alberature esistenti sul lotto [...]; c) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato e degli accessori a servizio della costruzione principale e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/07/1987

Reg. gen. 73107 - Reg. part. 44369

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto e al piano interrato a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra".

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 29/09/1987

Reg. gen. 84565 - Reg. part. 50750

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente una superficie di 88,64 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché di porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e si impegna a vincolare il lotto del terreno di 9.000 mq al servizio della costruzione."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28809 - Reg. part. 17337

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente, di 16.367 mq, al servizio delle progettate costruzioni. 2) vincolare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai 4 piani sottotetto e ai 4 piani seminterrati e dei 4 accessori che dovranno essere di pertinenza alla 4 costruzioni principali [...]. 3) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 600 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28810 - Reg. part. 17338

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 21.809 mq al servizio delle progettate costruzioni. 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 700 mq a parcheggio condominiale al



servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 11/08/1989

Reg. gen. 80099 - Reg. part. 46770

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 10.494 mq al servizio della progettata costruzione [...]; 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 28,81 mq a parcheggio condominiale e a sistemare 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 60 cm, nonché a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti al piano scantinato, al piano sottotetto e dell'accessorio che deve essere di pertinenza della costruzione principale [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90538 - Reg. part. 50970

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "destinare permanentemente e irrevocabilmente una superficie di 5.490 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere a giardini gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, senza porre a dimora gli alberi in quanto già esistenti sul lotto in numero superiore alle norme."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90536 - Reg. part. 50968

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 48.670 mq al servizio delle progettate costruzioni."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90537 - Reg. part. 50969

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'accessorio di pertinenza della costruzione principale a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano terra."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 14/09/2020

Reg. gen. 89538 - Reg. part. 61900

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

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

Note: Riguarda il progetto n. 43127 del 16/03/2015 per la realizzazione di edifici, ai sensi degli artt. 3, comma 1-5 e 4 L.R. 21/09 e smi, sulla part. 1451 (ex 119). La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbliga a vincolare l'area occorrente di 3.289,26 a servizio della progettata costruzione, vincolando la premialità maturata



in applicazione dell'art. 3 della L.R. 21/09 sull'esistente villa unifamiliare, alla realizzazione del fabbricato B. Da quanto rilevato presso i luoghi, suddetto edificio B non è stato realizzato.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021

Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734

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

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

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 17/06/2004

Reg. gen. 65302 - Reg. part. 16113

Importo: € 1.725.000,00

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

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

Capitale: € 1.150.000,00

Interessi: € 575.000,00

Percentuale interessi: 4,125 %

Rogante: Notaio Bernardino CORSI

Data: 16/06/2004

N° repertorio: 35399

N° raccolta: 14456

Note: Interessa: - part. 1451; - part. 1133, sub. 1; - part. 1126, subb. 1, 2, 3 (e non sub. 4).

### **Trascrizioni**

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 20/03/1981

Reg. gen. 21866 - Reg. part. 16807

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "a) vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 50.074 mq di sua proprietà al servizio della costruzione progettata [...]; b) destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale la superficie di 594 mq edifici A, B, C, D, E, e accessori [...] 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 60 cm, nonché a porre a dimora n. 25 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e a mantenere le alberature esistenti sul lotto [...]; c) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato e degli accessori a servizio della costruzione principale e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra [...]."



- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/07/1987

Reg. gen. 73107 - Reg. part. 44369

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto e al piano interrato a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra".

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 29/09/1987

Reg. gen. 84565 - Reg. part. 50750

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente una superficie di 88,64 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché di porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e si impegna a vincolare il lotto del terreno di 9.000 mq al servizio della costruzione."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28809 - Reg. part. 17337

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente, di 16.367 mq, al servizio delle progettate costruzioni. 2) vincolare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai 4 piani sottotetto e ai 4 piani seminterrati e dei 4 accessori che dovranno essere di pertinenza alla 4 costruzioni principali [...]. 3) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 600 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28810 - Reg. part. 17338

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 21.809 mq al servizio delle progettate costruzioni. 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 700 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 11/08/1989

Reg. gen. 80099 - Reg. part. 46770

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 10.494 mq al servizio della progettata costruzione [...]; 2)



mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 28,81 mq a parcheggio condominiale e a sistemare 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 60 cm, nonché a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti al piano scantinato, al piano sottotetto e dell'accessorio che deve essere di pertinenza della costruzione principale [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90538 - Reg. part. 50970

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "destinare permanentemente e irrevocabilmente una superficie di 5.490 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere a giardini gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, senza porre a dimora gli alberi in quanto già esistenti sul lotto in numero superiore alle norme."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90536 - Reg. part. 50968

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 48.670 mq al servizio delle progettate costruzioni."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90537 - Reg. part. 50969

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'accessorio di pertinenza della costruzione principale a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano terra."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 14/09/2020

Reg. gen. 89538 - Reg. part. 61900

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

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

Note: Riguarda il progetto n. 43127 del 16/03/2015 per la realizzazione di edifici, ai sensi degli artt. 3, comma 1-5 e 4 L.R. 21/09 e smi, sulla part. 1451 (ex 119). La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbliga a vincolare l'area occorrente di 3.289,26 a servizio della progettata costruzione, vincolando la premialità maturata in applicazione dell'art. 3 della L.R. 21/09 sull'esistente villa unifamiliare, alla realizzazione del fabbricato B. Da quanto rilevato presso i luoghi, suddetto edificio B non è stato realizzato.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021

Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734

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

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



## BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 17/06/2004  
Reg. gen. 65302 - Reg. part. 16113  
Importo: € 1.725.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.150.000,00  
Interessi: € 575.000,00  
Percentuale interessi: 4,125 %  
Rogante: Notaio Bernardino CORSI  
Data: 16/06/2004  
N° repertorio: 35399  
N° raccolta: 14456  
Note: Interessata: - part. 1451; - part. 1133, sub. 1; - part. 1126, subb. 1, 2, 3 (e non sub. 4).

### Trascrizioni

- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma 1 il 20/03/1981  
Reg. gen. 21866 - Reg. part. 16807  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Interessata anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "a) vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 50.074 mq di sua proprietà al servizio della costruzione progettata [...]; b) destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale la superficie di 594 mq edifici A, B, C, D, E, e accessori [...] 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 60 cm, nonché a porre a dimora n. 25 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e a mantenere le alberature esistenti sul lotto [...]; c) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato e degli accessori a servizio della costruzione principale e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra [...]."
- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma 1 il 30/07/1987  
Reg. gen. 73107 - Reg. part. 44369  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Interessata anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto e al piano interrato a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra".
- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma 1 il 29/09/1987





Reg. gen. 84565 - Reg. part. 50750

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente una superficie di 88,64 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché di porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e si impegna a vincolare il lotto del terreno di 9.000 mq al servizio della costruzione."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28809 - Reg. part. 17337

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente, di 16.367 mq, al servizio delle progettate costruzioni. 2) vincolare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai 4 piani sottotetto e ai 4 piani seminterrati e dei 4 accessori che dovranno essere di pertinenza alla 4 costruzioni principali [...]. 3) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 600 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28810 - Reg. part. 17338

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 21.809 mq al servizio delle progettate costruzioni. 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 700 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 11/08/1989

Reg. gen. 80099 - Reg. part. 46770

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 10.494 mq al servizio della progettata costruzione [...]; 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 28,81 mq a parcheggio condominiale e a sistemare 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 60 cm, nonché a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti al piano scantinato, al piano sottotetto e dell'accessorio che deve essere di pertinenza della costruzione principale [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90538 - Reg. part. 50970

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



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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "destinare permanentemente e irrevocabilmente una superficie di 5.490 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere a giardini gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, senza porre a dimora gli alberi in quanto già esistenti sul lotto in numero superiore alle norme."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90536 - Reg. part. 50968

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 48.670 mq al servizio delle progettate costruzioni."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90537 - Reg. part. 50969

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'accessorio di pertinenza della costruzione principale a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano terra."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 14/09/2020

Reg. gen. 89538 - Reg. part. 61900

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

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

Note: Riguarda il progetto n. 43127 del 16/03/2015 per la realizzazione di edifici, ai sensi degli artt. 3, comma 1-5 e 4 L.R. 21/09 e smi, sulla part. 1451 (ex 119). La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbliga a vincolare l'area occorrente di 3.289,26 a servizio della progettata costruzione, vincolando la premialità maturata in applicazione dell'art. 3 della L.R. 21/09 sull'esistente villa unifamiliare, alla realizzazione del fabbricato B. Da quanto rilevato presso i luoghi, suddetto edificio B non è stato realizzato.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021

Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734

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

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

## **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Trascrizioni**

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 20/03/1981

Reg. gen. 21866 - Reg. part. 16807



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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "a) vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 50.074 mq di sua proprietà al servizio della costruzione progettata [...]; b) destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale la superficie di 594 mq edifici A, B, C, D, E, e accessori [...] 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 60 cm, nonché a porre a dimora n. 25 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e a mantenere le alberature esistenti sul lotto [...]; c) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato e degli accessori a servizio della costruzione principale e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/07/1987

Reg. gen. 73107 - Reg. part. 44369

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto e al piano interrato a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra".

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 29/09/1987

Reg. gen. 84565 - Reg. part. 50750

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente una superficie di 88,64 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché di porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e si impegna a vincolare il lotto del terreno di 9.000 mq al servizio della costruzione."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28810 - Reg. part. 17338

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 21.809 mq al servizio delle progettate costruzioni. 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 700 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28809 - Reg. part. 17337

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente, di 16.367 mq, al servizio delle progettate costruzioni. 2) vincolare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai 4 piani sottotetto e ai 4 piani



seminterrati e dei 4 accessori che dovranno essere di pertinenza alla 4 costruzioni principali [...]. 3) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 600 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 11/08/1989

Reg. gen. 80099 - Reg. part. 46770

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 10.494 mq al servizio della progettata costruzione [...]; 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 28,81 mq a parcheggio condominiale e a sistemare 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 60 cm, nonché a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti al piano scantinato, al piano sottotetto e dell'accessorio che deve essere di pertinenza della costruzione principale [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90538 - Reg. part. 50970

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "destinare permanentemente e irrevocabilmente una superficie di 5.490 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere a giardini gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, senza porre a dimora gli alberi in quanto già esistenti sul lotto in numero superiore alle norme."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90537 - Reg. part. 50969

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'accessorio di pertinenza della costruzione principale a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano terra."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90536 - Reg. part. 50968

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 48.670 mq al servizio delle progettate costruzioni."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 14/09/2020

Reg. gen. 89538 - Reg. part. 61900

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

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

Note: Riguarda il progetto n. 43127 del 16/03/2015 per la realizzazione di edifici, ai sensi degli artt. 3,



comma 1-5 e 4 L.R. 21/09 e smi, sulla part. 1451 (ex 119). La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbliga a vincolare l'area occorrente di 3.289,26 a servizio della progettata costruzione, vincolando la premialità maturata in applicazione dell'art. 3 della L.R. 21/09 sull'esistente villa unifamiliare, alla realizzazione del fabbricato B. Da quanto rilevato presso i luoghi, suddetto edificio B non è stato realizzato.

## **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 17/06/2004  
Reg. gen. 65302 - Reg. part. 16113  
Importo: € 1.725.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.150.000,00  
Interessi: € 575.000,00  
Percentuale interessi: 4,125 %  
Rogante: Notaio Bernardino CORSI  
Data: 16/06/2004  
N° repertorio: 35399  
N° raccolta: 14456  
Note: Interesse: - part. 1451; - part. 1133, sub. 1 (sub 501 dal 12/10/2005); - part. 1126, subb. 1, 2, 3 (e non sub. 4).

### **Trascrizioni**

- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma il 04/02/1961  
Reg. gen. 11665 - Reg. part. 117  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Allegato al fascicolo di progetto n. 17982/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 470/AR del 11/04/1961. Interesse terreno F. 1155, partt. 12 e 13. Si obbligano a vincolare l'area occorrente di 6.350,00 al servizio della progettata costruzione. Rettificato con Atto di rettifica del 01/03/1961 con cui si vincolano 6.912,00 mq, anziché 6.350,00, al servizio della progettata costruzione.
- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma 1 il 20/03/1981  
Reg. gen. 21866 - Reg. part. 16807  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Interesse anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "a) vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 50.074 mq di sua proprietà al servizio della costruzione progettata [...]; b) destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale la superficie di 594 mq edifici A, B, C, D, E, e accessori [...] 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 60 cm, nonché a porre a dimora n. 25 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e a mantenere le alberature esistenti sul lotto [...]; c) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato e degli accessori a servizio della costruzione principale e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/07/1987

Reg. gen. 73107 - Reg. part. 44369

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto e al piano interrato a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra".

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 29/09/1987

Reg. gen. 84565 - Reg. part. 50750

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente una superficie di 88,64 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché di porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e si impegna a vincolare il lotto del terreno di 9.000 mq al servizio della costruzione."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28809 - Reg. part. 17337

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente, di 16.367 mq, al servizio delle progettate costruzioni. 2) vincolare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai 4 piani sottotetto e ai 4 piani seminterrati e dei 4 accessori che dovranno essere di pertinenza alla 4 costruzioni principali [...]. 3) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 600 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28810 - Reg. part. 17338

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 21.809 mq al servizio delle progettate costruzioni. 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 700 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."



- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 11/08/1989

Reg. gen. 80099 - Reg. part. 46770

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 10.494 mq al servizio della progettata costruzione [...]; 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 28,81 mq a parcheggio condominiale e a sistemare 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 60 cm, nonché a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti al piano scantinato, al piano sottotetto e dell'accessorio che deve essere di pertinenza della costruzione principale [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90538 - Reg. part. 50970

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "destinare permanentemente e irrevocabilmente una superficie di 5.490 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere a giardini gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, senza porre a dimora gli alberi in quanto già esistenti sul lotto in numero superiore alle norme."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90536 - Reg. part. 50968

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 48.670 mq al servizio delle progettate costruzioni."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90537 - Reg. part. 50969

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'accessorio di pertinenza della costruzione principale a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano terra."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 14/09/2020

Reg. gen. 89538 - Reg. part. 61900

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

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

Note: Riguarda il progetto n. 43127 del 16/03/2015 per la realizzazione di edifici, ai sensi degli artt. 3, comma 1-5 e 4 L.R. 21/09 e smi, sulla part. 1451 (ex 119). La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbliga a vincolare l'area occorrente di 3.289,26 a servizio della progettata costruzione, vincolando la premialità maturata in applicazione dell'art. 3 della L.R. 21/09 sull'esistente villa unifamiliare, alla realizzazione del fabbricato B. Da quanto rilevato presso i luoghi, suddetto edificio B non è stato realizzato.



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021  
Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 07/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma 1 il 17/06/2004  
Reg. gen. 65302 - Reg. part. 16113  
Importo: € 1.725.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.150.000,00  
Interessi: € 575.000,00  
Percentuale interessi: 4,125 %  
Rogante: Notaio Bernardino CORSI  
Data: 16/06/2004  
N° repertorio: 35399  
N° raccolta: 14456  
Note: Interessa: - part. 1451; - part. 1133, sub. 1; - part. 1126, subb. 1, 2, 3 (e non sub. 4).

### **Trascrizioni**

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 20/03/1981  
Reg. gen. 21866 - Reg. part. 16807  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "a) vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 50.074 mq di sua proprietà al servizio della costruzione progettata [...]; b) destinare e mantenere permanentemente a parcheggio condominiale la superficie di 594 mq edifici A, B, C, D, E, e accessori [...] 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 60 cm, nonché a porre a dimora n. 25 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e a mantenere le alberature esistenti sul lotto [...]; c) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi e al piano interrato e degli accessori a servizio della costruzione principale e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/07/1987  
Reg. gen. 73107 - Reg. part. 44369





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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto e al piano interrato a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie a portico del piano terra".

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 29/09/1987

Reg. gen. 84565 - Reg. part. 50750

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente una superficie di 88,64 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato, nonché di porre a dimora n. 4 alberi di altezza non inferiore a 4,50 m e si impegna a vincolare il lotto del terreno di 9.000 mq al servizio della costruzione."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28809 - Reg. part. 17337

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente, di 16.367 mq, al servizio delle progettate costruzioni. 2) vincolare permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali ai 4 piani sottotetto e ai 4 piani seminterrati e dei 4 accessori che dovranno essere di pertinenza alla 4 costruzioni principali [...]. 3) destinare e mantenere permanentemente una superficie di 600 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 30/03/1988

Reg. gen. 28810 - Reg. part. 17338

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 21.809 mq al servizio delle progettate costruzioni. 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 700 mq a parcheggio condominiale al servizio dell'edificio, 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 60 cm, nonché di porre a dimora n. 25 alberi con altezza non inferiore a 4,5 m."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 11/08/1989

Reg. gen. 80099 - Reg. part. 46770

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "1) vincolare l'area occorrente di 10.494 mq al servizio della progettata costruzione [...]; 2) mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso ai 5 piani sottotetto e ai 5 piani seminterrati e dai 5 accessori che dovranno essere di pertinenza alle 5 costruzioni principali [...]. 3) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 28,81 mq a parcheggio condominiale e a



sistemare 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 60 cm, nonché a mantenere la destinazione d'uso dei locali siti al piano scantinato, al piano sottotetto e dell'accessorio che deve essere di pertinenza della costruzione principale [...]."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90538 - Reg. part. 50970

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "destinare permanentemente e irrevocabilmente una superficie di 5.490 mq a parcheggio privato a servizio dell'edificio, nonché a sistemare e mantenere a giardini gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, senza porre a dimora gli alberi in quanto già esistenti sul lotto in numero superiore alle norme."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90536 - Reg. part. 50968

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di 48.670 mq al servizio delle progettate costruzioni."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 12/11/1991

Reg. gen. 90537 - Reg. part. 50969

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

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

Note: Interessa anche la part. 119, attuale 1451. Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si impegna per sé e aventi causa a: "mantenere permanentemente e irrevocabilmente la destinazione d'uso dell'accessorio di pertinenza della costruzione principale a servizio dell'edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie del portico del piano terra."

- **Atto d'obbligo**

Trascritto a Roma 1 il 14/09/2020

Reg. gen. 89538 - Reg. part. 61900

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

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

Note: Riguarda il progetto n. 43127 del 16/03/2015 per la realizzazione di edifici, ai sensi degli artt. 3, comma 1-5 e 4 L.R. 21/09 e smi, sulla part. 1451 (ex 119). La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si obbliga a vincolare l'area occorrente di 3.289,26 a servizio della progettata costruzione, vincolando la premialità maturata in applicazione dell'art. 3 della L.R. 21/09 sull'esistente villa unifamiliare, alla realizzazione del fabbricato B. Da quanto rilevato presso i luoghi, suddetto edificio B non è stato realizzato.

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021

Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734

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

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



### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A);
- Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6);
- Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G);
- Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C);
- Filari alberature (Tav. C).

### **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A);
- Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6);
- Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G);
- Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C);
- Filari alberature (Tav. C).

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A);
- Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6);
- Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G);
- Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C);
- Filari alberature (Tav. C).

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A);
- Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6);
- Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G);
- Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C);



- Filari alberature (Tav. C).

#### **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità.

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A);
- Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6);
- Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G);
- Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C);
- Filari alberature (Tav. C).

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

Il terreno in oggetto ricade da PRG in:

- Sistemi e Regole - "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3";
- Rete ecologica - Lambito da filari alberati.

Non è censito nella Carta per la Qualità.

(Cfr. Certificato di destinazione urbanistica allegato)

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A);
- Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/02, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6);
- Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G);
- Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C);
- Filari alberature (Tav. C).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994; Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999 per trasformazione in superficie residenziale 30,68 mq al piano secondo.

Il fascicolo progettuale 54348/1984 risulta, dagli archivi del Dip. PAU del Comune di Roma, con stato "Non trovato".

Sono invece state reperite sia la concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988, sia l'agibilità n. 50 del 25/07/1994.

Il fascicolo dell'agibilità comprende anche collaudo statico e Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986 di costituzione



catastale.

La consistenza dell'immobile è coerente con quanto descritto nel collaudo statico e nella agibilità n. 50 del 25/07/1994.

E' stata reperita anche la domanda di condono 0/41103/0 per cui è stata rilasciata Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999. Il fascicolo risulta privo di elaborati grafici e di planimetria catastale variata (cfr. paragrafo "Dati catastali"). E' però allegata documentazione fotografica che mostra gli oggetti della sanatoria: la realizzazione di scala a chiocciola di collegamento interna tra piano 1 e 2 e la trasformazione di n. 2 locali al piano 2 in bagno e camera da letto.

La documentazione reperita relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile, benché coerente con quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi, è priva di elaborati grafici, per questo motivo, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, si assume come stato legittimo dei luoghi la planimetria catastale di impianto, unica in atti (cfr. paragrafo "Dati catastali"). Oltre a quanto rappresentato in suddetta planimetria sarà preso in considerazione, in ordine alla regolarità edilizia, anche quanto sanato con Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999, e cioè la realizzazione di scala a chiocciola di collegamento interna tra piano 1 e 2 e la trasformazione di n. 2 locali al piano 2 in bagno e camera da letto.

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto desumibile dai titoli edilizi come sopra descritti per sole opere di diversa distribuzione degli spazi interni, nello specifico: presenza dello studio al piano terra; diversa suddivisione dei locali al piano S1; leggera difformità nell'andamento del tramezzo di separazione tra camera da letto al primo piano e adiacente locale sottotetto; spostamento del vano di accesso dal disimpegno al piano 2 e l'adiacente locale sottotetto.

Suddette difformità devono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01.

I costi per la sanatoria edilizia delle difformità saranno decurtati dalla stima finale.

## **BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994.

Il fascicolo progettuale 54348/1984 risulta, dagli archivi del Dip. PAU del Comune di Roma, con stato "Non trovato".

Sono invece state reperite sia la concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988, sia l'agibilità n. 50 del 25/07/1994.

Il fascicolo dell'agibilità comprende anche collaudo statico e Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986 di costituzione catastale.

La consistenza dell'immobile è coerente con quanto descritto nel collaudo statico e nella agibilità n. 50 del 25/07/1994.

La documentazione reperita relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile, benché coerente con quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi, è priva di elaborati grafici, per questo motivo, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, si assume come stato legittimo dei luoghi la planimetria catastale di impianto, unica in atti (cfr. paragrafo "Dati catastali").



Lo stato dei luoghi è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto, unica in atti.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994.

Il fascicolo progettuale 54348/1984 risulta, dagli archivi del Dip. PAU del Comune di Roma, con stato "Non trovato".

Sono invece state reperite sia la concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988, sia l'agibilità n. 50 del 25/07/1994.

Il fascicolo dell'agibilità comprende anche collaudo statico e Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986 di costituzione catastale.

La consistenza dell'immobile è coerente con quanto descritto nel collaudo statico e nella agibilità n. 50 del 25/07/1994.

La documentazione reperita relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile, benché coerente con quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi, è priva di elaborati grafici, per questo motivo, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, si assume come stato legittimo dei luoghi la planimetria catastale di impianto, unica in atti (cfr. paragrafo "Dati catastali").

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto, unica in atti per:

- 1) modifica del prospetto esterno con parziale chiusura del vano unico per accesso carrabile e trasformazione dello stesso in porta e finestra;
- 2) realizzazione di tramezzi per divisione interna in n. 2 depositi e locale wc;
- 3) riduzione della superficie interna mediante avanzamento di porzione di muro controterra.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) costituiscono cambio di destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988, e dichiarato abitabile con agibilità n. 50 del 25/07/1994, in cui viene indicata 1 autorimessa privata al piano S1. La destinazione d'uso a box auto deve essere ripristinata.

La difformità di cui al punto 3) non può essere ripristinata senza pregiudicare la staticità del fabbricato soprastante: il filo del muro controterra corrisponde al filo esterno del locale cucina al piano terra e degli altri superiori. Deve pertanto essere sanata con SCIA in alternativa al PDC in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

I costi per i ripristini e la sanatoria urbanistico-edilizia saranno decurtati dalla stima finale.

### **BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994.



Il fascicolo progettuale 54348/1984 risulta, dagli archivi del Dip. PAU del Comune di Roma, con stato "Non trovato".

Sono invece state reperite sia la concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988, sia l'agibilità n. 50 del 25/07/1994.

Il fascicolo dell'agibilità comprende anche collaudo statico e Mod. 55, n. 26282 del 23/12/1986 di costituzione catastale.

La consistenza dell'immobile è coerente con quanto descritto nel collaudo statico e nella agibilità n. 50 del 25/07/1994.

La documentazione reperita relativamente alla regolarità edilizia dell'immobile, benché coerente con quanto rilevato in occasione dei sopralluoghi, è priva di elaborati grafici, per questo motivo, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/01, si assume come stato legittimo dei luoghi la planimetria catastale di impianto, unica in atti (cfr. paragrafo "Dati catastali").

Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto, unica in atti per:  
Lo stato dei luoghi è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto, unica in atti per:  
1) realizzazione di tramezzo che crea un altro locale deposito adiacente a locale tecnico;  
2) diversa indicazione dell'altezza interna.

Le difformità di cui ai punti 1) e 2) devono essere sanate con pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01.

I costi per la sanatoria edilizia delle difformità saranno decurtati dalla stima finale.

## **BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

Titoli edilizi: progetto n. 17982/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 470/AR del 11/04/1961; Domanda di Condono 86/39940, sot. 3 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 144442 del 18/11/1998; Domanda di Condono 0/41097, sot. 0, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000.

Con Licenza edilizia n. 470/AR del 11/04/1961 (progetto n. 17982/1960) viene autorizzata la costruzione di una casa padronale con dipendenza (n. 2 gallinai, magazzino, garage, casa del contadino, camino, forno e ovile). L'immobile in oggetto corrisponde alla casa padronale di cui al progetto n. 17982/1960. Dagli elaborati grafici risulta una villetta costituita da: piano terra di SUL 119,75 mq, altezza interna utile di 3,00 m e altezza lorda di 3,30 m; sottotetto non abitabile di altezza lorda 2,50 m. Per una cubatura totale (riferita al solo piano terra) di 394,62 mc.

Con Concessione Edilizia in sanatoria n. 144442 del 18/11/1998 (Domanda di Condono 86/39940, sot. 3) viene sanata una difformità sulle misure generali del fabbricato che genera un aumento della superficie netta di 5,74 mq (come riportato nella concessione) e lorda di 6,92 mq (come si deduce dalle quote degli elaborati grafici). La SUL totale così sanata è quindi di 126,67 mq e la cubatura totale quindi di 418,03 mc.

Si precisa che le quote indicate negli elaborati grafici della Domanda di Condono 86/39940, sot. 3 corrispondono a quelle che si sono potute rilevare sul posto.

Con Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000 (Domanda di Condono 0/41097, sot. 0) viene sanata la trasformazione di parte dei locali soffitta in locali abitabili per una superficie netta di 35,72 (come



riportato negli elaborati grafici e nella concessione), una SUL di 43,00 mq e una volumetria di 120,40 mc (come riportato negli elaborati grafici). La concessione edilizia fa riferimento alla planimetria catastale presentata con variazione P00127.1.97 corrispondente a quella in atti del catasto presentata il 18/01/1997.

In data 20/05/2004 è stata presentata anche Domanda di Condono n. 0/523386, sot. 0, per cambio di destinazione d'uso da A7 ad A10 di 96,00 mq al piano terra della villetta. A seguito di suddetta domanda è stata presentata, con DOCFA 725985 del 12/10/2005, l'attuale planimetria catastale. La Domanda di Condono n. 0/523386, sot. 0, presentata ai sensi della L 326/2003, risulta ancora in lavorazione, non concessionata.

L'art. 32, comma 27, lett. d) recita: "Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: [...] d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici". Considerato il fatto che l'immobile ricade in zona vincolata ai sensi del Dlgs 42/04 (cfr. "Inquadramento urbanistico"), si ritiene improbabile che la concessione in sanatoria alla Domanda n. 0/523386, sot. 0, venga regolarmente rilasciata.

Pertanto:

- la destinazione urbanistica autorizzata è residenziale;
- l'ultimo titolo edilizio valido è Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000 con relativa planimetria catastale presentata con variazione P00127.1.97 del 18/01/1997.

Visto lo stato pericolante e inagibile in cui versa il fabbricato, in occasione dei sopralluoghi non è stato possibile accedere ai locali interni. Si è, pertanto, proceduto con un'ispezione a vista e misurazione di due dei fronti del fabbricato. In base a quanto rilevato si può dichiarare una generale corrispondenza dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata con variazione P00127.1.97 del 18/01/1997.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

---

Sul terreno, nella porzione sul fronte est della villa alla part. 1126, è installata una piscina di forma irregolare e allungata, priva di titolo edilizio e quindi da smantellare.

I costi per il ripristino saranno decurtati dalla stima finale.

## **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





**BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

---

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---



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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2

Villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, piani T-1-2-S1, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 1, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 17,5 vani, superficie catastale 393 mq, (totale escluse aree scoperte 361 mq), rendita 3.072,92 €. Superficie residenziale lorda (PT, P1 e P2) 397,00 mq, superficie residenziale netta (PT, P1 e P2) 318,68 mq, superficie non residenziale netta (P1, P2 e S1) 408,60 mq, superficie convenzionale 560,66 mq. E' distribuito su n. 4 livelli collegati internamente con vano scala e ascensore interni ed è composto da: al piano terra ingresso, studio, soggiorno doppio su due livelli, n. 2 disimpegni, n. 2 wc, camera, cucina, pranzo, portico e n. 3 balconi su tre livelli; al piano primo n. 2 disimpegni, n. 3 camere di cui una doppia, n. 4 bagni di cui tre in camera, un ripostiglio, un locale sottotetto, n. 2 balconcini e un balcone; al piano secondo, collegato col primo mediante scala a chiocciola interna, un disimpegno, una camera, un bagno, e n. 3 locali sottotetto; al piano seminterrato cantine adibite, senza titolo, a n. 4 uffici, una sala cinema, un deposito, un ripostiglio, un locale tecnico, n. 2 wc e secondo ingresso. La villa è inserita e circondata su tutti i lati dal terreno alla part. 1451; il piano S1 confina a nord con locale garage adibito senza titolo a deposito con servizi (sub. 3) e un locale laboratorio, un locale tecnico e n. 2 ripostigli (sub. 4 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994; Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999 per trasformazione in superficie residenziale 30,68 mq al piano secondo. Stato di occupazione: occupata con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 1.118.124,24

#### CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (ville e villini), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA) - cod. E62 - Microzona 218 - Residenziale - Ville e villini - stato conservativo normale. Si è poi applicato ai valori desunti da queste indagini un coefficiente di merito per la valutazione immobiliare, pari alla media di coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Si applica, in fine, il coefficiente di merito al valore unitario medio (€/mq) e si ottiene il valore unitario medio ponderato (€/mq), che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

#### PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 1.401,00 €/mq e un massimo di 2.151,00 €/mq. Valore medio 1.776,00 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 1.500,00 €/mq e massimo pari a 2.200,00 €/mq. Valore medio 1.850,00 €/mq. La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.813,00 €/mq (Milleottocentotredici/00).

Il coefficiente di merito relativo alle caratteristiche proprie dell'immobile è stato così di seguito calcolato:

piani - seminterrato-terra-primo-secondo - con ascensore 0%

stato di conservazione - buono 0%

luminosità - luminoso +5%

esposizione e vista - esterna +5%



vetustà edificio - 20-40 anni - buono 0%

La media dei coefficienti sopraelencati è pari a +10% (coefficiente di merito). Il valore unitario medio ponderato (valore medio unitario x coefficiente di merito) è, quindi, pari a 1.994,30 €/mq (Millenovecentonovantaquattro/30).

#### STIMA

L'immobile di consistenza di 560,66 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.994,30 €/mq, è, quindi, stimato 1.118.124,24 € (Unmilionecentodiciottomilacentoventiquattro/24).

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1

Piccolo deposito sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita 5,06 €. Superficie utile lorda 3,30, superficie netta 2,40 mq, superficie ponderata 0,82 mq. Confina a nord ed est con locale tecnico non accatastato, a sud con garage (modificato senza titolo e adibito a deposito con wc), a ovest con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.486,66

#### CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, soprattutto quelle relative alla superficie ponderata (cfr. "Consistenza immobile"), si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (ville e villini), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA) - cod. E62 - Microzona 218 - Residenziale - Ville e villini - stato conservativo normale. Moltiplicando la media dei valori così ottenuti per la consistenza/superficie ponderata (mq) dell'immobile, si ottiene come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

#### PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 1.401,00 €/mq e un massimo di 2.151,00 €/mq. Valore medio 1.776,00 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 1.500,00 €/mq e massimo pari a 2.200,00 €/mq. Valore medio 1.850,00 €/mq. La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.813,00 €/mq (Milleottocentotredici/00).

#### STIMA

L'immobile di superficie 3,30 mq, da cui consistenza/superficie ponderata di 0,82 mq (3,30\*0,25), valutato in base a quanto sopra descritto 1.813,00 €/mq, è, quindi, stimato 1.486,66 € (Millequattrocentottantasei/66).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1

Garage, modificato senza titolo e adibito a deposito con wc, sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 60 mq, superficie catastale 59



mq, rendita 207,62 €. Superficie utile lorda 52,00 mq, superficie netta 47,40 mq. Confina a nord con locale tecnico non accatastato e con deposito al sub. 2, a est con terrapieno, a sud e ovest con piano S1 della villa al sub. 1. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 55.380,00

#### CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse) Moltiplicando la media dei valori così ottenuti per la consistenza/superficie ponderata (mq) dell'immobile, si ottiene come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie. Si precisa che la Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA) - cod. E62 - Microzona 218 non fornisce dati relativi a box auto ma solo ad abitazioni.

#### PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 858,00 €/mq e un massimo di 1272,00 €/mq. Valore medio 1.065,00 €/mq (Millesessantacinque/00).

#### STIMA

L'immobile di consistenza 52,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.065,00 €/mq, è, quindi, stimato 55.380,00 € (Cinquantacinquemilatrecentottanta/00).

- **Bene N° 4 - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigatoria 191, piano S1**

L'immobile in oggetto non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accettazione dell'eredità Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426, e, dagli stessi, venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di compravendita Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426; risulta ancora intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; non è oggetto del pignoramento di cui alla procedura. E' però parte integrante del fabbricato in cui sono siti gli immobili alla part. 1126, subb. 1, 2 e 3, oggetto di pignoramento; ricade nel terreno alla part. 1451, oggetto di pignoramento; non è compravendibile separatamente dagli altri beni. Per questo motivo si è proceduto comunque alla stima del bene, rimandando la decisione sulla vendibilità del bene all'Ill.mo G.E. Deposito sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigatoria, Via di Trigatoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 4, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 4, consistenza 78 mq, superficie catastale 87 mq, rendita 145,02 €. Superficie utile lorda 84,40, superficie netta 72,60 mq, superficie ponderata 21,10 mq. Confina a nord con terreno alla part. 1451, a est con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1 e con ingresso al piano S1 della villa al sub. 1, a sud con locali al piano S1 della villa al sub. 1, a ovest con terrapieno. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 38.254,30

#### CRITERI DI STIMA

Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, soprattutto quelle relative alla superficie ponderata (cfr. "Consistenza immobile"), si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini



all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (ville e villini), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA) - cod. E62 - Microzona 218 - Residenziale - Ville e villini - stato conservativo normale. Moltiplicando la media dei valori così ottenuti per la consistenza/superficie ponderata (mq) dell'immobile, si ottiene come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

#### PROCESSO DI STIMA

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 1.401,00 €/mq e un massimo di 2.151,00 €/mq. Valore medio 1.776,00 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 1.500,00 €/mq e massimo pari a 2.200,00 €/mq. Valore medio 1.850,00 €/mq. La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari a 1.813,00 €/mq (Milleottocentotredici/00).

#### STIMA

L'immobile di superficie 84,40 mq, da cui consistenza/superficie ponderata di 21,10 mq (84,40\*0,25), valutato in base a quanto sopra descritto 1.813,00 €/mq, è, quindi, stimato 38.254,30 € (Trentottomiladuecentocinquantaquattro/30).

- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1

Villetta sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, piani T-1, realizzata all'inizio degli anni Sessanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1133, sub. 501, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq, rendita 5.866,95 €. Superficie lorda autorizzata 169,67 mq, volumetria autorizzata 538,43 mc. E' distribuito su n. 2 livelli. Si presenta in uno stato di conservazione pessimo: è pericolante e inagibile. Il villino è inserito e circondato su tutti i lati dal terreno alla part. 1451. Titoli edilizi: progetto n. 17982/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 470/AR del 11/04/1961; Domanda di Condono 86/39940, sot. 3 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 144442 del 18/11/1998; Domanda di Condono 0/41097, sot. 0, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000; è stata presentata anche Domanda di Condono n. 0/523386, sot. 0, che risulta ancora in lavorazione. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1133, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € 37.675,08

#### METODO DI STIMA

Considerato il pessimo stato di conservazione dell'immobile, pericolante e inagibile, si procede alla stima del più probabile valore venale dell'immobile con il metodo indiretto del calcolo del valore di trasformazione (Vt), "analizzando preventivamente il più probabile valore di mercato (Vm) che lo stesso potrà assumere una volta trasformato, a cui dovranno sottrarsi tutti i valori dei fattori della produzione (Fm) necessari alla trasformazione. Occorrerà calcolare altresì il tempo in anni (n) necessario affinché la trasformazione venga portata a termine onde inverare il valore di mercato (Vm)" (Agostino, A., "Estimo immobiliare urbano ed elementi di economia", Esculapio, 2015).

$$Vt=[Vm-(F1+F2+...+Fm)]/(1+r)^n$$

I fattori di produzione (Fm) considerati nella presente stima sono i seguenti:

Cd - Costi di demolizione del fabbricato esistente

Cc - Costi di costruzione

Cs - Costi per la sicurezza

Op - Oneri professionali di tecnici (ingegneri e/o architetti, e/o geometri, ecc.)



Pertanto si avrà:

$$V_t = [V_m - (C_d + C_c + C_s + O_p)] / (1+r)^n$$

dove

r - saggio di capitalizzazione

#### DATI GEOMETRICI

Il ricostruendo fabbricato dovrà rispettare le caratteristiche e le quantità (SUL e volumetria) autorizzate con i titoli edilizi ottenuti (cfr. "Regolarità edilizia"). Ai fini della stima si considerano:

SUL = 169,67 mq

Vol. = 538,43 mc

#### PROCESSO DI STIMA

Valore di mercato (Vm):

Si ottiene mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili nella zona (ville e villini), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA) - cod. E62 - Microzona 218 - Residenziale - Ville e villini - stato conservativo normale.

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 1.401,00 €/mq e un massimo di 2.151,00 €/mq. Valore medio 1.776,00 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 1.500,00 €/mq e massimo pari a 2.200,00 €/mq. Valore medio 1.850,00 €/mq. La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati, che è pari a 1.813,00 €/mq (Milleottocottotredici/00).

Il valore di mercato (Vm) dell'immobile di consistenza di 169,67 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.813,00 €/mq, è, quindi, stimato 307.611,71 € (Trecentosettemilaseicentoundici/71).

Vm = 307.611,71 € (Trecentosettemilaseicentoundici/71)

Costi di demolizione del fabbricato esistente (Cd)

Per la stima dei costi da sostenere per la demolizione del fabbricato esistente si fa riferimento ai prezzi indicati nel Prezzario DEI del primo semestre 2022 relativamente alla demolizione totale di fabbricati civili in muratura e legno e a relativi trasporti e compensi alle discariche.

Cd = 28.692,93 € (ventottomilaseicentonovantadue/93)

Costi di costruzione (Cc)

Per la stima dei costi di costruzione si è usufruito del servizio "Costi costruzione edilizia" sviluppato da CNAPPC di concerto con CRESME. Mediante l'inserimento di parametri quantitativi (SUL 169,67 mq) e qualitativi (residenza monofamiliare isolata, in muratura portante, a due piani con sottotetto abitabile e priva di piano seminterrato) del ricostruendo fabbricato che, come premesso, dovranno essere congruenti con quelli del fabbricato esistente, si ottiene il costo di costruzione.

Cc = 172.966,81 € (Centosettantaduemilanovecentosessantasei/81)

Costi per la sicurezza (Cs)

I costi per la sicurezza sono stimati pari al 5% dei lavori comprensivi di demolizione e costruzione.

$$C_s = (C_d + C_c) * 5 / 100$$

Cs = 10.082,98 € (Diecimilaottantadue/98)

Oneri professionali (Op)

Per la stima dei costi di costruzione si è usufruito del servizio "Calcolo preventivo - Parametri DM 140/2012" sviluppato da CNAPPC di concerto con CRESME. Mediante l'inserimento dei costi di demolizione e costruzione di edilizia, strutture e impianti ottenuti con l'individuazione del fattore Cc e



le prestazioni necessarie alla realizzazione dell'opera in tutte le fasi del processo edilizio, si ottiene il preventivo degli oneri professionali.

Op = 55.179,90 € (Cinquantacinquemilacentosettantanove/90)

Saggio di capitalizzazione (r)

Il saggio di capitalizzazione (r) è dato dal rapporto tra il reddito producibile da un immobile (R) e il prezzo dell'immobile stesso (P).

$$r = R/P$$

Il reddito (R) si ottiene con l'individuazione del prezzo di locazione annua, mediante metodo comparativo. Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di locazione variabili tra un minimo di 6,34 €/mq e un massimo di 9,67 €/mq. Valore medio 8,00 €/mq/mese. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA) - cod. E62 - Microzona 218 - Residenziale - Ville e villini - stato conservativo, normale indica un valore di locazione minimo pari a 7,00 €/mq/mese e massimo pari a 10,50 €/mq/mese. Valore medio 8,75 €/mq/mese. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 8,37 €/mq/mese (Otto/37).

La locazione di un immobile di consistenza di 169,67 mq, valutata in base a quanto sopra descritto 8,37 €/mq/mese, è, quindi, stimata 1.420,13 €/mese, che annuale è pari a 17.041,56 €.

R = 17.041,56 €

Il prezzo dell'immobile è uguale al valore di mercato già calcolato ed è pari a 307.611,71 €

P = 307.611,71 €

Quindi:

$$r = 17.041,56/307.611,71 = 0,055$$

Tempo di costruzione (n)

Per la realizzazione del nuovo fabbricato si stima una durata di circa un anno e mezzo.

n = 1,5

STIMA

Considerando i dati come sopra quantificati si ottiene:

$$Vt = [Vm - (Cd + Cc + Cs + Op)] / (1 + r)^n$$

$$Vt = [307.611,71 - (28.692,93 + 172.966,81 + 10.082,98 + 55.179,90)] / (1 + 0,055)^{1,5}$$

$$Vt = 37.675,08 \text{ € (Trentasettemilaseicentosettantacinque/08)}$$

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T

Terreno sito in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191. Dati catastali Fg. 1155, part. 1451, qualità seminativo, classe 4, superficie 1 ha, 56 are, 42 ca, reddito dominicale 121,18 €, agrario 52,51 €. Stato conservativo del terreno e delle colture è mediocre: la parte più estesa di terreno è lasciata incolta, la parte restante è destinata a oliveto e frutteto. Vi sono coltivati circa 86 ulivi e 14 alberi da frutto. Confina a nord con part. 1453, a est con partt. 1452 e 121, a sud con part. 121 e a ovest con Via di Trigoria. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1155, Part. 1451, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 48.712,14

CRITERI DI STIMA

Partendo dalle considerazioni sulle caratteristiche del terreno e delle sue colture (seminativo prevalentemente incolto, la cui fonte di produzione principale deriva dall'oliveto già piantato e avviato) e considerata l'assenza di altri indicatori di mercato certi, si è deciso di procedere alla stima del più probabile valore del bene mediante la combinazione dei Valori Agricoli Medi (VAM, €/Ha), determinati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Roma per l'anno 2022, per i terreni



seminativi e per gli uliveti. La media tra i due Valori, trasformata su base a mq (€/mq) e moltiplicata per la consistenza del terreno (mq) dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

Si precisa che i Valori Agricoli Medi potrebbero non corrispondere all'effettivo valore di mercato, ma, in assenza di altri dati relativi alle compravendite di beni simili nella zona, i VAM costituiscono un importante riferimento per la stima.

#### PROCESSO DI STIMA

Per la Regione Agraria n. 12 - Città di Roma, la Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Roma determina, per l'anno 2022, un VAM dei terreni seminati pari a 36.100,00 €/Ha e un VAM degli uliveti pari a 25.100 €/Ha.

La media tra i valori medi tra quelli sopra indicati è pari 30.600,00 €/Ha, che convertita su base al mq è pari a 3,06 €/mq (Tre/06).

#### STIMA

Il terreno di consistenza di 15.919,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 3,06 €/mq, è, quindi, stimato 48.712,14 € (Quarantottomilasettecentododici/14).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villa Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2	560,66 mq	1.994,30 €/mq	€ 1.118.124,24	100,00%	€ 1.118.124,24
<b>Bene N° 2</b> - Deposito Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1	0,82 mq	1.813,00 €/mq	€ 1.486,66	100,00%	€ 1.486,66
<b>Bene N° 3</b> - Garage Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1	52,00 mq	1.065,00 €/mq	€ 55.380,00	100,00%	€ 55.380,00
<b>Bene N° 4</b> - Deposito Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1	21,10 mq	1.813,00 €/mq	€ 38.254,30	100,00%	€ 38.254,30
<b>Bene N° 5</b> - Villetta Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1	169,67 mq	222,05 €/mq	€ 37.675,08	100,00%	€ 37.675,08
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T	15919,00 mq	3,06 €/mq	€ 48.712,14	100,00%	€ 48.712,14
				Valore di stima:	€ 1.299.632,42

Valore di stima: € 1.299.632,42

#### Deprezzamenti





<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
SANATORIA EDILIZIA - VILLA PART. 1126, SUB. 1 - Reversale (DAC 4/2017)	251,24	€
SANATORIA EDILIZIA - VILLA PART. 1126, SUB. 1 - Sanzione (art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01)	1000,00	€
SANATORIA EDILIZIA - VILLA PART. 1126, SUB. 1 - Parcella tecnico incaricato	5000,00	€
VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - VILLA PART. 1126, SUB. 1 - Reversale	50,00	€
VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - VILLA PART. 1126, SUB. 1 - Parcella tecnico incaricato	500,00	€
RIPRISTINI - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3)	10000,00	€
SANATORIA EDILIZIA - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3) - Reversale (DAC 4/2017)	401,24	€
SANATORIA EDILIZIA - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3) - Sanzione (DAC 44/2011)	3000,00	€
SANATORIA EDILIZIA - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3) - Parcella tecnico incaricato	5000,00	€
VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3) - Reversale	50,00	€
VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3) - Parcella tecnico incaricato	300,00	€
SANATORIA EDILIZIA - DEPOSITO PART. 1126, SUB. 4 (BENE 4) - Reversale (DAC 4/2017)	251,24	€
SANATORIA EDILIZIA - DEPOSITO PART. 1126, SUB. 4 (BENE 4) - Sanzione (art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01)	1000,00	€
SANATORIA EDILIZIA - DEPOSITO PART. 1126, SUB. 4 (BENE 4) - Parcella tecnico incaricato	2000,00	€
VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - DEPOSITO PART. 1126, SUB. 4 (BENE 4) - Reversale	50,00	€
VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - DEPOSITO PART. 1126, SUB. 4 (BENE 4) - Parcella tecnico incaricato	300,00	€
RIPRISTINO - TERRENO PART. 1451 (BENE 6) - Smantellamento piscina	10000,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

**Valore finale di stima: € 1.130.515,46**

#### SANATORIA EDILIZIA - VILLA PART. 1126, SUB. 1 (BENE 1)

Al fine di sanare la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata tra lo stato dei luoghi e lo stato ritenuto legittimo, sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01

Reversale (ai sensi della DAC 4/2017) - 251,24 €

Sanzione (ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01) - 1.000,00 €

Parcella tecnico incaricato - 5.000,00 €

#### VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - VILLA PART. 1126, SUB. 1 (BENE 1)

A seguito della sanatoria edilizia di cui al punto precedente, sarà necessario presentare opportuna variazione planimetrica catastale DOCFA

Reversale - 50,00 €

Parcella tecnico incaricato - 500,00 €

#### RIPRISTINI - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3)

Al fine di ripristinare la destinazione d'uso a box auto autorizzata con concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988, e dichiarato abitabile con agibilità n. 50 del 25/07/1994, sarà necessario ripristinare il vano unico per accesso carrabile e demolire i tramezzi interni.

Ripristini - 10.000,00 €



**SANATORIA EDILIZIA - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3)**

Al fine di sanare la difformità riscontrata tra lo stato dei luoghi e lo stato ritenuto legittimo (riduzione della superficie interna mediante avanzamento di porzione di muro controterra), sarà necessario presentare SCIA in alternativa al PDC in accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01.

Reversale (ai sensi della DAC 4/2017) - 401,24 €

Sanzione (ai sensi della DAC 44/2011) - 3.000,00 €

Parcella tecnico incaricato - 5.000,00 €

**VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - GARAGE PART. 1126, SUB. 3 (BENE 3)**

A seguito della sanatoria edilizia di cui al punto precedente, sarà necessario presentare opportuna variazione planimetrica catastale DOCFA

Reversale - 50,00 €

Parcella tecnico incaricato - 300,00 €

**SANATORIA EDILIZIA - DEPOSITO PART. 1126, SUB. 4 (BENE 4)**

Al fine di sanare la diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata tra lo stato dei luoghi e lo stato ritenuto legittimo, sarà necessario presentare pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01

Reversale (ai sensi della DAC 4/2017) - 251,24 €

Sanzione (ai sensi dell'art. 6bis, comma 5, del DPR 380/01) - 1.000,00 €

Parcella tecnico incaricato - 2.000,00 €

**VARIAZIONE CATASTALE DOCFA - DEPOSITO PART. 1126, SUB. 4 (BENE 4)**

A seguito della sanatoria edilizia di cui al punto precedente, sarà necessario presentare opportuna variazione planimetrica catastale DOCFA

Reversale - 50,00 €

Parcella tecnico incaricato - 500,00 €

**RIPRISTINO - TERRENO PART. 1451 (BENE 6)**

Sul terreno, nella porzione sul fronte est della villa alla part. 1126, vi è installata una piscina di forma irregolare e allungata, priva di titolo edilizio e quindi da smantellare.

Smantellamento piscina - 10.000,00 €

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 03/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lucantoni Eleonora



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2  
Villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, piani T-1-2-S1, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 1, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 17,5 vani, superficie catastale 393 mq, (totale escluse aree scoperte 361 mq), rendita 3.072,92 €. Superficie residenziale lorda (PT, P1 e P2) 397,00 mq, superficie residenziale netta (PT, P1 e P2) 318,68 mq, superficie non residenziale netta (P1, P2 e S1) 408,60 mq, superficie convenzionale 560,66 mq. E' distribuito su n. 4 livelli collegati internamente con vano scala e ascensore interni ed è composto da: al piano terra ingresso, studio, soggiorno doppio su due livelli, n. 2 disimpegni, n. 2 wc, camera, cucina, pranzo, portico e n. 3 balconi su tre livelli; al piano primo n. 2 disimpegni, n. 3 camere di cui una doppia, n. 4 bagni di cui tre in camera, un ripostiglio, un locale sottotetto, n. 2 balconcini e un balcone; al piano secondo, collegato col primo mediante scala a chiocciola interna, un disimpegno, una camera, un bagno, e n. 3 locali sottotetto; al piano seminterrato cantine adibite, senza titolo, a n. 4 uffici, una sala cinema, un deposito, un ripostiglio, un locale tecnico, n. 2 wc e secondo ingresso. La villa è inserita e circondata su tutti il lati dal terreno alla part. 1451; il piano S1 confina a nord con locale garage adibito senza titolo a deposito con servizi (sub. 3) e un locale laboratorio, un locale tecnico e n. 2 ripostigli (sub. 4 di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*). Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994; Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999 per trasformazione in superficie residenziale 30,68 mq al piano secondo. Stato di occupazione: occupata con contratto di locazione opponibile alla procedura. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A); - Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6); - Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G); - Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C); - Filari alberature (Tav. C).
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1  
Piccolo deposito sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita 5,06 €. Superficie utile lorda 3,30, superficie netta 2,40 mq, superficie ponderata 0,82 mq. Confina a nord ed est con locale tecnico non accatastato, a sud con garage (modificato senza titolo e adibito a deposito con wc), a ovest con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A); - Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04,



Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6); - Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G); - Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C); - Filari alberature (Tav. C).

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1  
Garage, modificato senza titolo e adibito a deposito con wc, sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 60 mq, superficie catastale 59 mq, rendita 207,62 €. Superficie utile lorda 52,00 mq, superficie netta 47,40 mq. Confina a nord con locale tecnico non accatastato e con deposito al sub. 2, a est con terrapieno, a sud e ovest con piano S1 della villa al sub. 1. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A); - Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6); - Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G); - Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C); - Filari alberature (Tav. C).
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1  
L'immobile in oggetto non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con accettazione dell'eredità Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426, e, dagli stessi, venduti alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con atto di compravendita Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426; risulta ancora intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; non è oggetto del pignoramento di cui alla procedura. E' però parte integrante del fabbricato in cui sono siti gli immobili alla part. 1126, subb. 1, 2 e 3, oggetto di pignoramento; ricade nel terreno alla part. 1451, oggetto di pignoramento; non è compravendibile separatamente dagli altri beni. Per questo motivo si è proceduto comunque alla stima del bene, rimandando la decisione sulla vendibilità del bene all'Ill.mo G.E. Deposito sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 4, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 4, consistenza 78 mq, superficie catastale 87 mq, rendita 145,02 €. Superficie utile lorda 84,40, superficie netta 72,60 mq, superficie ponderata 21,10 mq. Confina a nord con terreno alla part. 1451, a est con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1 e con ingresso al piano S1 della villa al sub. 1, a sud con locali al piano S1 della villa al sub. 1, a ovest con terrapieno. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2 Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A); - Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6); - Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G); - Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C); - Filari alberature (Tav. C).
- **Bene N° 5** - Villetta ubicata a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1  
Villetta sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, piani T-1, realizzata all'inizio degli anni



Sessanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1133, sub. 501, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq, rendita 5.866,95 €. Superficie lorda autorizzata 169,67 mq, volumetria autorizzata 538,43 mc. E' distribuito su n. 2 livelli. Si presenta in uno stato di conservazione pessimo: è pericolante e inagibile. Il villino è inserito e circondato su tutti il lati dal terreno alla part. 1451. Titoli edilizi: progetto n. 17982/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 470/AR del 11/04/1961; Domanda di Condono 86/39940, sot. 3 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 144442 del 18/11/1998; Domanda di Condono 0/41097, sot. 0, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000; è stata presentata anche Domanda di Condono n. 0/523386, sot. 0, che risulta ancora in lavorazione. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1133, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3". Non è censito nella Carta per la Qualità. Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A); - Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/04, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6); - Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G); - Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C); - Filari alberature (Tav. C).

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T  
Terreno sito in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191. Dati catastali Fg. 1155, part. 1451, qualità seminativo, classe 4, superficie 1 ha, 56 are, 42 ca, reddito dominicale 121,18 €, agrario 52,51 €. Stato conservativo del terreno e delle colture è mediocre: la parte più estesa di terreno è lasciata incolta, la parte restante è destinata a oliveto e frutteto. Vi sono coltivati circa 86 ulivi e 14 alberi da frutto. Confina a nord con part. 1453, a est con partt. 1452 e 121, a sud con part. 121 e a ovest con Via di Trigoria. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1155, Part. 1451, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il terreno in oggetto ricade da PRG in: - Sistemi e Regole - "CITTA' CONSOLIDATA - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3"; - Rete ecologica - Lambito da filari alberati. Non è censito nella Carta per la Qualità. (Cfr. Certificato di destinazione urbanistica allegato) Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (Tav. A); - Area tutelata per legge, ai sensi degli artt. 134, comma 1, lett. b) e 142, comma 1, del Dlgs 42/02, Protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto (Tav. B) ml\_0658 (Allegati E6); - Beni del Patrimonio Naturale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Tav. C) sp\_048 (Allegato G); - Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'uso del suolo) (Tav. C); - Filari alberature (Tav. C).

**Prezzo base d'asta: € 1.130.515,46**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 983/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.130.515,46**

<b>Bene N° 1 - Villa</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1-T-1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7	<b>Superficie</b>	560,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato e dell'interno dell'immobile è buono.		
<b>Descrizione:</b>	Villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, piani T-1-2-S1, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 1, zona censuaria 6, categoria A/7, classe 5, consistenza 17,5 vani, superficie catastale 393 mq, (totale escluse aree scoperte 361 mq), rendita 3.072,92 €. Superficie residenziale lorda (PT, P1 e P2) 397,00 mq, superficie residenziale netta (PT, P1 e P2) 318,68 mq, superficie non residenziale netta (P1, P2 e S1) 408,60 mq, superficie convenzionale 560,66 mq. E' distribuito su n. 4 livelli collegati internamente con vano scala e ascensore interni ed è composto da: al piano terra ingresso, studio, soggiorno doppio su due livelli, n. 2 disimpegni, n. 2 wc, camera, cucina, pranzo, portico e n. 3 balconi su tre livelli; al piano primo n. 2 disimpegni, n. 3 camere di cui una doppia, n. 4 bagni di cui tre in camera, un ripostiglio, un locale sottotetto, n. 2 balconcini e un balcone; al piano secondo, collegato col primo mediante scala a chiocciola interna, un disimpegno, una camera, un bagno, e n. 3 locali sottotetto; al piano seminterrato cantine adibite, senza titolo, a n. 4 uffici, una sala cinema, un deposito, un ripostiglio, un locale tecnico, n. 2 wc e secondo ingresso. La villa è inserita e circondata su tutti i lati dal terreno alla part. 1451; il piano S1 confina a nord con locale garage adibito senza titolo a deposito con servizi (sub. 3) e un locale laboratorio, un locale tecnico e n. 2 ripostigli (sub. 4 di proprietà **** Omissis ****). Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994; Concessione edilizia in sanatoria n. 207635 del 15/12/1999 per trasformazione in superficie residenziale 30,68 mq al piano secondo. Stato di occupazione: occupata con contratto di locazione opponibile alla procedura.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	0,82 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato è buono. Lo stato conservativo dell'interno dell'immobile è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Piccolo deposito sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 2, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 2 mq, superficie catastale 3 mq, rendita 5,06 €. Superficie utile lorda 3,30, superficie netta 2,40 mq, superficie ponderata 0,82 mq. Confina a nord ed est con locale tecnico non accatastato, a sud con garage (modificato senza titolo e adibito a deposito con wc), a ovest con area		



	coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	<b>Superficie</b>	52,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato è buono. Lo stato conservativo dell'interno dell'immobile è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Garage, modificato senza titolo e adibito a deposito con wc, sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 3, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 11, consistenza 60 mq, superficie catastale 59 mq, rendita 207,62 €. Superficie utile lorda 52,00 mq, superficie netta 47,40 mq. Confina a nord con locale tecnico non accatastato e con deposito al sub. 2, a est con terrapieno, a sud e ovest con piano S1 della villa al sub. 1. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	nella disponibilità della parte debitrice.		

<b>Bene N° 4 - Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1126, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	21,10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'esterno del fabbricato è buono. Lo stato conservativo dell'interno dell'immobile è discreto.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto non è compreso tra quelli ereditati e accettati dai sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, con accettazione dell'eredità Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426, e, dagli stessi, venduti alla **** Omissis ****, con atto di compravendita Notaio Bernardino CORSI, del 01/06/2004, rep. 35344, racc. 14426; risulta ancora intestato al sig. **** Omissis ****, non è oggetto del pignoramento di cui alla procedura. E' però parte integrante del fabbricato in cui sono siti gli immobili alla part. 1126, subb. 1, 2 e 3, oggetto di pignoramento; ricade nel terreno alla part. 1451, oggetto di pignoramento; non è compravendibile separatamente dagli altri beni. Per questo motivo si è proceduto comunque alla stima del bene, rimandando la decisione sulla vendibilità del bene all'ill.mo G.E. Deposito sito al piano S1 di villa sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, realizzata intorno alla metà degli anni Ottanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1126, sub. 4, zona censuaria 6, categoria C/2, classe 4, consistenza 78 mq, superficie catastale 87 mq, rendita 145,02 €. Superficie utile lorda 84,40, superficie netta 72,60 mq, superficie ponderata 21,10 mq. Confina a nord con terreno alla part. 1451, a est con area coperta ma fredda di ingresso agli immobili al piano S1 e con ingresso al piano S1 della villa al sub. 1, a sud con locali al piano S1 della villa al sub. 1, a ovest con terrapieno. Titoli edilizi: fascicolo progettuale 54348/1984 (non trovato dagli archivi del Comune di Roma) per cui sono state rilasciate concessione		



	edilizia n. 93/c del 23/03/1988 e agibilità n. 50 del 25/07/1994. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.

<b>Bene N° 5 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1155, Part. 1133, Sub. 501, Zc. 6, Categoria A10	<b>Superficie</b>	169,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato di conservazione pessimo: è pericolante e inagibile. E' inaccessibile a causa della vegetazione che è cresciuta a ridosso del fabbricato; il rivestimento delle facciate si è distaccato in alcuni punti; porzione del tetto è crollata.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta sita in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191, piani T-1, realizzata all'inizio degli anni Sessanta. Dati catastali Fg. 1155, part. 1133, sub. 501, zona censuaria 6, categoria A/10, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 182 mq, rendita 5.866,95 €. Superficie lorda autorizzata 169,67 mq, volumetria autorizzata 538,43 mc. E' distribuito su n. 2 livelli. Si presenta in uno stato di conservazione pessimo: è pericolante e inagibile. Il villino è inserito e circondato su tutti i lati dal terreno alla part. 1451. Titoli edilizi: progetto n. 17982/1960 per cui è stata rilasciata Licenza edilizia n. 470/AR del 11/04/1961; Domanda di Condono 86/39940, sot. 3 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 144442 del 18/11/1998; Domanda di Condono 0/41097, sot. 0, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 246700 del 09/11/2000; è stata presentata anche Domanda di Condono n. 0/523386, sot. 0, che risulta ancora in lavorazione. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.		

<b>Bene N° 6 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via di Trigoria 191, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1155, Part. 1451, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	15919,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo del terreno e delle colture è mediocre. La parte più estesa di terreno è lasciata incolta, la parte restante è destinata a oliveto e frutteto. Gli ulivi sono a tutt'oggi sfruttati per produzione di olio.		
<b>Descrizione:</b>	Terreno sito in Roma, località Trigoria, Via di Trigoria n. 191. Dati catastali Fg. 1155, part. 1451, qualità seminativo, classe 4, superficie 1 ha, 56 are, 42 ca, reddito dominicale 121,18 €, agrario 52,51 €. Stato conservativo del terreno e delle colture è mediocre: la parte più estesa di terreno è lasciata incolta, la parte restante è destinata a oliveto e frutteto. Vi sono coltivati circa 86 ulivi e 14 alberi da frutto. Confina a nord con part. 1453, a est con part. 1452 e 121, a sud con part. 121 e a ovest con Via di Trigoria. Stato di occupazione: nella disponibilità della parte debitrice.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		





**Stato di occupazione:**

Il terreno è nella disponibilità della parte debitrice.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1-T-1-2

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021  
Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021  
Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO S1

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021  
Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 5 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T-1

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021  
Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TRIGORIA 191, PIANO T

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 10/09/2021  
Reg. gen. 115895 - Reg. part. 80734  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

