
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellosi Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 241/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	12
Stato conservativo	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	14

Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	15
Provenienze Ventennali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	19
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	20
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	25
Stima / Formazione lotti.....	25

INCARICO

In data 01/10/2025, il sottoscritto Arch. Bellosi Tiziana, con studio in Roma (RM), email archiz@tiscali.it, PEC t.bellosi@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Appartamento in piena proprietà posto al primo piano con terrazzo al secondo livello, compreso in un piccolo edificio composto da quattro unità immobiliari, ubicato a Roma nella Zona XIV, Municipio VI (precedentemente Municipio VIII), località Borghesiana. L'accesso all'immobile avviene da via di Colle Trugli civico 80, attraverso una corte comune (B.C.N.C. – fg.1048/part.344/sub.515) condivisa con dieci posti auto scoperti e un secondo fabbricato che include altre due abitazioni.

Urbanisticamente, la costruzione venne realizzata sine titolo su area agricola dell'agro romano in assenza di piano e progetto di lottizzazione. Il complesso immobiliare si articolava inizialmente in un villino mono residenziale di 216,00 mq, organizzato su due livelli con corte esterna (fg.1048/part.344/sub.1-2), cantina (fg.1048/part.344/sub.3) e piccolo manufatto accessorio (fg.1048/part.761). Per queste strutture, fu presentata istanza di condono prot. 86/215870/sot.0, atta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 26/08/1997 con il n. 51096/97.

In seguito, il fabbricato principale, assumendo l'attuale stato, venne ampliato, frazionato e variato nell'uso, ricavando quattro unità abitative distinte (interni nn.1-2-3-4) in luogo del villino monofamiliare originario (fg.1048/part.344/sub.1-2-3) ed altre due (interni nn.5-6) in estensione del manufatto accessorio (fg.1048/part.761), includendo la nuova costruzione l'appartamento in trattazione distinto con l'interno 3, posto al piano primo e il soprastante terrazzo pertinenziale al piano secondo raggiungibile dalla scala comune all'intero edificio (realizzato in ampliamento rispetto alla copertura piana non praticabile coprente ab origine lo stabile).

Per le variazioni apportate, fu presentata (a seguito di una precedente vendita all'asta risultando l'insorgenza della ragione del credito antecedente alla entrata in vigore dell'ultima legge di condono) in data 21/09/2007 con prot. (di entrata) n. 142992, la domanda di concessione edilizia in sanatoria poi identificata con il prot. 0/90448/0, ai sensi dell'art. 40, co. 6, L. 47/85 - art. 46 D.P.R. 380/01, seppur permangono dubbi sulla possibile riapertura dei termini di sanatoria legati all'epoca di esecuzione dell'abuso non essendo questo perito, in possesso di elementi certi e probanti la datazione delle improprie trasformazioni nel rispetto delle disposizioni

imposte dalla Legge 326/03 s.m.i. (ovvero antecedenti il 31/03/2003, termine entro cui doveva essere terminata l'opera abusiva).

Contribuiva alla realizzazione del fabbricato, nello stato attuale, anche la presentazione della D.I.A. prot. CH/2008/36260 (fine lavori prot. CH/2009/22872) di cui l'Ufficio comunale forniva le distinte di protocollazione, attestando con prot. CH/2025/205465 di non avere reperito negli archivi municipali il relativo fascicolo e gli elaborati grafici, pertanto non analizzati in questa sede.

In assenza del fascicolo progettuale, le planimetrie catastali inserite in atti censuari il 18/11/2008 con prot. RM1485483 (ultime in atti censuari), potrebbero essere rappresentative di quanto richiesto all'epoca di realizzare, essendo indicato nella dichiarazione digitale DOCFA che erano depositate a seguito della presentazione della D.I.A. 36260/08 e dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 21/09/2007 con prot. 142992 (successivamente inserita in atti dipartimentali con prot. 0/90448/0).

Il bene in trattazione è identificato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1048, part.344, sub.503, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza di 4 vani, superficie catastale 70 mq, rendita catastale € 650,74. Confina con vano scala (fg.1048/part.344/sub.516-B.C.N.C. ai piani T/1/2), abitazione int. 4 (fg.1048/part.344/sub.504) e distacchi. Si articola al primo piano, conformemente alla realtà, in ingresso/soggiorno con angolo cottura e camino, camera matrimoniale, cameretta e due bagni. La terrazza al secondo livello si raggiunge dalla scala comune esterna all'unità abitativa (B.C.N.C.-fg.1048/part.344/sub.516), presentando lo stato dei luoghi difformità dalla grafica censuaria limitatamente alla rappresentazione di una struttura composta da mensole e setti murari.

Il compendio immobiliare necessita dell'ottenimento dei titoli edilizi, essendo l'istanza di condono edilizio prot. 0/90448/0 non definita e sebbene non risultino provvedimenti di diniego, questi non possono essere esclusi, rimanendo l'esito finale ad esclusiva discrezione dell'Ufficio Scopo Condono.

In attesa di un pronunciamento degli organi urbanistici, in assenza di una lottizzazione dell'area, del certificato di agibilità e della documentazione della D.I.A. CH/2008/36260, si ritiene opportuno applicare una prudenziale decurtazione del valore di stima di cui si dirà in seguito. Rimangono rischi, spese, oneri, richieste e/o pretese della Pubblica Amministrazione, non escludendo maggiori costi ripristinatori o sanzionatori rispetto a quelli già considerati, con la precisazione che una istanza di condono non definita, potrebbe limitare la circolazione del bene sul libero mercato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Posto auto scoperto in piena proprietà sito a Roma, Zona XIV, Municipio VI (ex Mun. VIII), località Borghesiana con accesso da via di Colle Trugli civ. 80 a mezzo dalla corte comune (fg.1048/part.344/sub.515), rimandando per le questioni urbanistiche a quanto già illustrato per il bene n. 1 risultando rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria 51096/97, in itinere l'istanza di condono edilizio prot. 0/90448/0 (prot. di ingresso 142992/07) ai sensi art. 40 L. 47/85 s.m.i. e presentata la D.I.A. CH/2008/36260 (fornita dalla P.A. limitatamente alle ricevute di protocollazione).

Il bene, distinto con il n. 4, è censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1048, part.344, sub.508, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, consistenza e superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 35,33. Graficamente, in atti censuari, presenta una sagoma di forma regolare rettangolare di facile accesso e manovra, priva in loco di segnaletica orizzontale definente lo spazio di parcheggio. Confina con area di manovra ed accesso (fg.1048/part.1048/sub.515 - B.C.N.C.), distacco su via Colle Trugli, posto auto n. 3, posto auto n. 5, salvo se altri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 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)

La sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, con atto di acquisto del 09/03/2010 (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Tullio Cimmino Notaio in Roma, rep. 70095, racc. 27280, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 15/03/2010 ai nn. 28509/15286, acquistava, dichiarando di essere nubile, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, via Colle Trugli n. 80 e precisamente:

- APPARTAMENTO posto al piano primo e secondo, distinto con l'interno n. 3, composto di complessivi 4 vani catastali, confinante con distacchi per più lati, vano scale, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1048, part. 344, sub. 503, z.c. 6, cat. A/2, cl.6, vani 4, via di Colle Trugli n. 80, P1-2, int. 3, R.C. euro 650,74 (bene staggito).

- POSTO AUTO scoperto al piano terra, distinto con l'interno n. 4, confinante con area di manovra, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1048, part. 344, sub. 508, z.c. 6, cat. C/6, cl.7, mq 19, via di Colle Trugli n. 80, PT int. 4, R.C. euro 35,33 (bene staggito).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

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)

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'appartamento confina con vano scala (fg.1048/part.344/sub.516-B.C.N.C. ai piani T/1/2), abitazione int. 4 (fg.1048/part.344/sub.504), distacchi, salvo se altri.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Il posto auto confina con area di manovra ed accesso (fg.1048/part.344/sub.515-B.C.N.C.), distacco su via Colle Trugli, posto auto n.3, posto auto n.5, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,88 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,95 m	1
Terrazzo	63,00 mq	67,00 mq	0,15	10,00 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	70,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	70,00 mq	

SI PRECISA CHE:

- Le altezze corrispondono alla media delle quote rilevate in loco.
- Le superfici indicate nella tabella soprastante sono state misurate attraverso l'impiego dello strumento laser "Leica disto D5". Le rilevazioni sono state effettuate con il limite dei tempi concessi, tenendo conto della presenza di mobili e oggettistica varia ad arredo degli ambienti. Tali elementi hanno influenzato la precisione delle misurazioni, in quanto hanno parzialmente ostacolato il corretto posizionamento dello strumento e la linea di mira necessaria per acquisire i dati esatti. Al fine di garantire maggiore attendibilità ai risultati, le superfici rilevate sono state successivamente integrate con i dati ricavati dalle rappresentazioni grafiche disponibili presso i Pubblici Uffici. L'unione tra rilievo diretto e confronto con la documentazione ufficiale ha permesso di ottenere valori il più possibile rispondenti alla realtà.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	18,00 mq	19,00 mq	0,3	5,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				5,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,70 mq		

Il piano di calpestio risulta parzialmente lastricato, ove non in terra battuta, privo di segnaletica orizzontale tanto che le superfici sono state reperite dalle dimensioni estrapolate dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, seppur verificate per quanto possibile in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 1 Categoria A4 Piano T/1-int.1

		Graffato sub.2
Dal 20/12/1990 al 27/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2
Dal 01/01/1992 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.544,21 Piano T/1-int.1 Graffato sub. 2
Dal 27/12/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 33 mq Rendita € 97,15
Dal 30/05/2007 al 18/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.544,21 Piano T/1-int.1 Graffato sub.2
Dal 30/05/2007 al 18/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 33 mq Rendita € 97,15
Dal 18/11/2008 al 16/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 3,5 vani Rendita € 569,39 Piano 1 (appartamento int.3) - Piano 2 (terrazzo)
Dal 16/03/2009 al 09/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 1 (appartamento int.3) - Piano 2 (terrazzo)
Dal 09/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Rendita € 650,74 Piano 1 (appartamento int.3) - Piano 2 (terrazzo)
Dal 09/11/2015 al 28/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 503, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 650,74 Piano 1 (appartamento int.3) - Piano 2 (terrazzo)

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 1 Categoria A4 Piano T/1-int.1 Graffato sub.2
Dal 20/12/1990 al 27/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2
Dal 01/01/1992 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.544,21 Piano T/1-int.1 Graffato sub. 2
Dal 27/12/1999 al 30/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 33 mq Rendita € 97,15
Dal 30/05/2007 al 18/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.7, Cons. 11,5 vani Rendita € 1.544,21 Piano T/1-int.1 Graffato sub.2
Dal 30/05/2007 al 18/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 33 mq Rendita € 97,15
Dal 18/11/2008 al 16/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Rendita € 35,33 Piano T/int.4
Dal 16/03/2009 al 09/03/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Rendita € 35,33 Piano T/int.4
Dal 09/03/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Rendita € 35,33

		Piano T/int.4
Dal 09/11/2015 al 28/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1048, Part. 344, Sub. 508, Zc. 6 Categoria C6 Cl.7, Cons. 19 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 35,33 Piano T/int.4

SI PRECISA CHE:

- Il titolare catastale dell'immobile corrisponde a quello reale.

- Il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta effettuava presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Agenzia del Territorio, la VISURA STORICA PER IMMOBILE (acclusa in allegato) dalla quale sono stati reperiti i dati riportati nella soprastante tabella.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1048	344	503	6	A2	6	4 vani	70 mq	650,74 €	1-2	

Corrispondenza catastale

L'abitazione si articola catastalmente al primo piano, conformemente alla realtà, in ingresso/soggiorno con angolo cottura e camino, camera matrimoniale, cameretta e due bagni.

La terrazza al secondo livello si raggiunge dalla scala comune esterna all'unità abitativa (B.C.N.C.-fg.1048/part.344/sub.516), presentando lo stato dei luoghi difformità dalla grafica censuaria limitatamente alla rappresentazione di una struttura composta da mensole e setti murari.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1048	344	508	6	C6	7	19 mq	19 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

La sagoma dell'area non è definita a terra da alcuna segnaletica orizzontale, risultando nella grafica catastale una forma rettangolare regolare di facile accesso e manovra.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Durante l'accesso effettuato unitamente al custode giudiziario il 17/10/2025, è stato rilevato che l'appartamento risultava privo di allacci diretti alle reti idrica e del gas. Questa condizione ha comportato la necessità di adottare soluzioni autonome per la gestione di tali servizi essenziali da parte dell'esecutato.

Per sopperire alla mancanza di collegamento alla rete dell'acqua potabile, è stato installato un serbatoio per l'acqua non potabile. Tale serbatoio è dotato di una pompa elettrica che consente di distribuire l'acqua all'interno dell'abitazione, garantendo così la possibilità di utilizzo quotidiano, seppur con alcune limitazioni dovute alla qualità e quantità dell'acqua stessa.

Per quanto riguarda il gas, l'immobile dispone di un serbatoio dedicato, installato nell'area condominiale. Questa soluzione permette agli occupanti di avere accesso al gas necessario per le attività domestiche, in assenza di un collegamento diretto alla rete pubblica.

Si precisa che non sono stati forniti, a questo perito, documenti che attestino la regolare messa a norma delle strutture installate per acqua e gas. Pertanto, non è stato possibile verificare la conformità degli impianti alle normative vigenti in materia di sicurezza e igiene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'unità immobiliare necessita complessivamente di interventi legati allo stato di vetustà ed uso attraverso opere manutentive e conservative. Nella cameretta, in corrispondenza del bocchettone di scarico del terrazzo e del discendente esterno, sono presenti muffe e umidità provocate da infiltrazioni. Il terrazzo manifesta criticità dell'impermeabilizzazione. Per contenere le pregresse infiltrazioni vennero eseguiti, sul lastrico solare, interventi provvisori con resine che hanno compromesso l'estetica della pavimentazione (oggi rifinita con materiali eterogenei). Le balaustre evidenziano marcati segni di degrado degli intonaci e delle pitturazioni con necessità, generale, di intervenire su tutte le finiture. Sulla facciata di affaccio dell'appartamento è cresciute spontaneamente una pianta selvatica, la cui rimozione è opportuna per evitare ulteriori aggravamenti della situazione e preservare il decoro dell'edificio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile necessita di opere di completamento e finitura, essendo la sagoma dell'area di parcheggio carente di segni di identificazione e segnaletica orizzontale.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Il fabbricato, di cui il bene in trattazione è parte, risulta dotato di beni comuni non censibili (B.C.N.C.) identificati presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma come segue:

- fg.1048/part.344/sub.515 (area esterna, posta al piano terra, di accesso all'edificio principale, al corpo secondario ed ai posti auto).
- fg.1048/part.344/sub.516 (scala disimpegnante i diversi livelli - PT/1/2 - del fabbricato principale di cui l'appartamento staggito è parte).

Il cespite in trattazione è compreso in un CONDOMINIO privo di apposito regolamento (come dichiarato a mezzo e-mail datata 28/10/2025 dall'amministratore p.t.), seppur suddiviso in valori millesimali per la ripartizione in quota delle spese.

Secondo quanto trasmesso a questo perito risultano, per i beni oggetto di perizia, i seguenti valori millesimali:

APPARTAMENTO

- spese generali > 90,90/1.000,00
- consumi elettrici scala B > 250,00/1.000,00

POSTO AUTO

- spese generali > 45,46/1.000,00

Altresì l'amministrazione gestita dallo **** Omissis **** (tel. **** Omissis **** - **** Omissis **** - email: **** Omissis ****) indicava in data 28/10/2025 (v. allegato) che:

- le quote condominiali dal consuntivo 2024 e dal preventivo 2025 risultavano per la spesa annuale di gestione ordinaria pari a € 4.000,00, da ripartirsi in base ai millesimi di proprietà così come individuati.

- la quota condominiale ordinaria per l'anno 2025 in capo all'unità A/3 di proprietà della sig.ra **** Omissis **** (esecutata) risultava pari a € 420,90.

- non risultavano lavori straordinari deliberati, in corso o programmati alla data della comunicazione.

- risultava una pendenza verso il condominio per il compendio oggetto di analisi pari a € 1.361,91.
- non risultavano cause pendenti a carico o a favore del condominio.
- non risultano locali condominiali (portineria, alloggi o simili) concessi in locazione o producenti entrate o rendite.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

La società “**** Omissis ****” in data 30/05/2007 con decreto emesso dal Tribunale Ordinario di Roma – Sez. IV Civile – Esecuzioni Immobiliari (a seguito di pignoramento trascritto il 06/05/1992 alla formalità 23649), depositato in cancelleria il 30/05/2007, rep. 652, cron. 1665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 23/06/2007 ai nn. 115809/42518, diveniva proprietaria della casa rurale sita in via Colle Trugli n. 80, identificata presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma come segue:

- foglio 1048, part. 344, sub. 1 (corte).
- foglio 1048, part. 344, sub. 2, cat. A/4 (abitazione).
- foglio 1048, part. 344, sub. 3, cat. C/2 (magazzino).
- foglio 1048, part. 761 (manufatto accessorio).

Il fabbricato identificato al foglio 1048, part. 761 era realizzato sul confine del lotto contraddistinto con la particella 356 di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** non rispettando le distanze minime consentite.

Avendo la società “**** Omissis ****” chiesto per il compendio di proprietà (fg.1048, part.761 e part.344) l’allaccio in fogna ed essendo i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** sprovvisti di tale allaccio, a tacitazione dei diritti loro spettanti per il mancato rispetto delle distanze nelle costruzioni, questi ultimi accettavano la realizzazione dell’allaccio fognario a cura e spesa della società “**** Omissis ****”, usufruendo della predisposizione delle condutture fognarie e la messa a disposizione di un pozzetto all’interno del terreno di proprietà della “**** Omissis ****”, così da potersi allacciare predisponendo il relativo tratto di congiunzione all’interno del proprio terreno.

Allo scopo di regolarizzare tale accordo in data 23/09/2008 veniva sottoscritto l’ATTO DI OBBLIGO EDILIZIO (accluso in allegato) a rogito del Notaio Rita Maria Fiumara di Roma, rep. 35842, racc. 11037, trascritto presso

la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 02/10/2008 alla formalità 79105.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'edificio si sviluppa su due livelli abitativi con soprastante lastrico solare terrazzato di copertura ad uso privato. La struttura è in muratura portante di blocchetti tufacei. Le facciate intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in trattazione presenta:

- Pavimento in gres ceramico (cm 45 x cm 45)
- Bagno non finestrato (dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia) con finiture ceramiche (cm 20 x cm 20) e doccia rivestita in maioliche effetto mosaico.
- Bagno finestrato (dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca) con finiture in gres ceramico (cm 20 x cm 20).
- Finestre in alluminio dotate di doppi vetri.
- Porte in legno tamburato.
- Soggiorno accessoriato di camino.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Il posto auto, presenta un piano di calpestio parzialmente lastricato, ove non in terra battuta, privo di segnaletica orizzontale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della parte eseguita.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta nell'uso e disponibilità della parte eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1952	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Aliberti Ernesto Notaio in Roma	23/09/1952	23195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Frascati	08/10/1952	233	102
Dal 06/10/1988	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Antonio Manzi Notaio in Roma	06/10/1988	24808	6557
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/10/1998	84044	50118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2007	**** Omissis ****	decreto trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Roma – Sez. IV Civile – Esecuzioni Immobiliari	30/05/2007	652	1665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	26/06/2007	115809	42518
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2010	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott.re Tullio Cimmino Notaio in Roma	09/03/2010	70095	27280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	15/03/2010	28509	15286
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

SI ILLUSTRA QUANTO SEGUE:

1)In data 23/09/1952 con atto di acquisto (accluso in allegato) a rogito del Dott.re Aliberti Ernesto Notaio in Roma, rep. 23195 registrato a Frascati in data 08/10/1952 al n. 233, vol. 102, i sig.ri **** Omissis **** fu **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** acquistavano pro-indiviso ed in parti uguali l'appezzamento di natura seminativo incolto e roccioso sito in Agro Romano nella contrada Quarto di Pescara o Colle S. Teresa, censito, tra altri, presso il Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 1048, part.344 (oggi area di sedime e pertinenza del compendio staggitto).

2)In data 06/10/1988 con atto di acquisto (la cui nota di trascrizione si acclude in allegato) a rogito del Dott.re Antonio Manzi Notaio in Roma, rep. 27808, racc. 6557, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 10/10/1998 ai nn. 84044/50118, la sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, unitamente ai figli (eredi del defunto **** Omissis **** di cui non è stata reperita da questo perito la successione) sig.ri **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero vendevano e trasferivano alla sig.ra **** Omissis ****

nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** che acquistava in via Colle Trugli n. 80 la casa di civile abitazione su due piani con annessa corte (fg.1048/part.344/sub.1-2) su cui insisteva un locale cantina/magazzino (fg.1048/part.344/sub.3). La casa si componeva al piano terra di ingresso/corridoio, tre camere, cucina, corpo scala ed al piano primo di cinque camere, cameretta, bagno, con scala interna di collegamento tra i due livelli. Le entità immobiliari, edificate sul terreno censito al foglio 1048, particelle 344 e 761, erano allibrate alla partita provvisoria 430556.

3) In data 30/05/2007 con decreto emesso dal Tribunale Ordinario di Roma – Sez. IV Civile – Esecuzioni Immobiliari (a seguito di pignoramento trascritto il 06/05/1992 alla formalità 23649), depositato in cancelleria il 30/05/2007, rep. 652, cron. 1665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 23/06/2007 ai nn. 115809/42518, veniva trasferita contro **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, alla società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis ****, la piena proprietà della casa rurale sita in via Colle Trugli n. 80, identificata presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma come segue:

- foglio 1048, part. 344, sub. 1 (corte).
- foglio 1048, part. 344, sub. 2, cat. A/4 (abitazione).
- foglio 1048, part. 344, sub. 3, cat. C/2 (magazzino).
- foglio 1048, part. 761 (manufatto accessorio).

4) In data 18/11/2008 catastalmente per cambio di destinazione di uso, fusione, ampliamento e frazionamento con variazione RM1485483 (n.120158.1/2008) venivano soppressi i beni identificati al fg.1048/part.344/sub.1-2 (abitazione con corte annessa) ed al fg.1048/part.344/sub.3 (cantina) e generati, tra altri i beni staggiti identificati al fg.1048, part.344, sub.503, z.c.6, cat.A/2 (abitazione), cl.6, cons. 3,5 vani (adeguati a vani 4 con rettifica del classamento prot. RM0355751 del 16/03/2009), R.C. € 569,39 (rettificato d'ufficio in € 650,74) ed al fg.1048, part.344, sub.508, z.c.6, cat.C/6 (posto auto scoperto), cl.7, cons. 19 mq, R.C. € 35,33.

5) In data 09/03/2010 con atto di acquisto (accluso in allegato unitamente alla nota di trascrizione) a rogito del Dott.re Tullio Cimmino Notaio in Roma, rep. 70095, racc. 27280, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 15/03/2010 ai nn. 28509/15286, la società “**** Omissis ****” con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** vendeva alla sig.ra **** Omissis **** nata a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis ****, C.F. **** Omissis **** che accettava ed acquistava, dichiarandosi nubile, la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, via Colle Trugli n. 80 e precisamente:

- APPARTAMENTO posto al piano primo e secondo, distinto con l'interno n. 3, composto di complessivi 4 vani catastali, confinante con distacchi per più lati, vano scale, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1048, part. 344, sub. 503, z.c. 6, cat. A/2, cl.6, vani 4, via di Colle Trugli n. 80, P1-2, int. 3, R.C. euro 650,74 (bene staggito).

- POSTO AUTO scoperto al piano terra, distinto con l'interno n. 4, confinante con area di manovra, salvo altri, censito presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1048, part. 344, sub. 508, z.c. 6, cat. C/6, cl.7, mq 19, via di Colle Trugli n. 80, PT int. 4, R.C. euro 35,33 (bene staggito).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma 1 il 15/03/2010
Reg. gen. 28510 - Reg. part. 6871
Quota: 1/1
Importo: € 285.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 190.000,00
Percentuale interessi: 2,95 %
Rogante: Notaio Cimmino Tullio di Roma
Data: 09/03/2010
N° repertorio: 70096
N° raccolta: 27281

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma 1 il 21/03/2025
Reg. gen. 34580 - Reg. part. 25475
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

Si illustra, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole grafiche, che il cespite è regolato dai seguenti strumenti urbanistici:

A) PIANO REGOLATORE GENERALE - P.R.G. > Sistemi e regole > componente: Sistema ambientale - Agro Romano - Aree agricole (Norme Tecniche di Attuazione: art. 74 - art. 68).

B) PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE:

B.1) TAVOLA A, SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO – artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004 > Sistema del Paesaggio Insediativo > Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

B.2) TAVOLA B, BENI PAESAGGISTICI – art. 134 co. 1 lett. a), b), c) D. Lgs. 42/2004 > Aree urbanizzate del P.T.P.R.

B.3) TAVOLA C, BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – art. 21, 22, 23 della L.R. 24/98 > Beni del Patrimonio Culturale > Sistema dell'insediamento contemporaneo > Tessuto urbano > Carta dell'Uso del Suolo (1999).

B.4) TAVOLA D, Recepimento delle proposte comunali di modifica dei P.T.P. accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 comma I della L.R. 24/98: NULLA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 4, PIANO T

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI COLLE TRUGLI N. 80, INTERNO 3, PIANO 1-2

A SEGUITO DELLE INDAGINI SVOLTE PRESSO LA SEDE DEL DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA, DELLA RACCOLTA DEGLI ATTI DI PROVENIENZA, DI APPROFONDITE VERIFICHE NEGLI UFFICI TECNICI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA, DELLE RICERCHE CATASTALI EFFETTUATE, DELL'ANALISI DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO, DEL PIANO REGOLATORE GENERALE E DEGLI ACCESSI AGLI ATTI AI DOCUMENTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELLA LEGGE 241/90 S.M.I., NONCHÉ DELLE ISTANZE PRESENTATE PRESSO IL COMUNE DI ROMA, LA SCRIVENTE ESPONE LE VICENDE E LE PRATICHE EDILIZIE CHE NEL TEMPO HANNO CARATTERIZZATO IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI È PARTE IL CESPITE IN TRATTAZIONE:

1) Il compendio immobiliare, comprendente il cespite in trattazione, venne realizzato sine titolo su terreno ricadente (ab origine) in area agricola dell'agro romano, in assenza di piano e progetto di lottizzazione, convenzione, opere di urbanizzazione, etc.

2) ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PROT. 86/215870/SOT.0 – CONC. ED. N. 51096 DEL

26/08/1997

In data 03/05/1985 (v. elaborato planimetrico in allegato) veniva effettuato e depositato presso il N.C.E.U. del Comune di Roma l'accatastamento del fabbricato sito in via Colle Trugli n. 80 composto dalla casa di civile abitazione su due piani (fg.1048/part.344/sub.2) con annessa corte (fg.1048/part.344/sub.1) comprendente un locale cantina/magazzino (fg.1048/part.344/sub.3) al piano terra. L'unità abitativa si componeva al piano terra di ingresso/disimpegno, tre camere, cucina con accesso alla scala che portava al piano primo articolato in corridoio, cinque camere, disimpegno, cameretta e bagno. L'accesso alla cantina avveniva dalla corte esterna, sulla quale insisteva anche un autonomo manufatto accessorio distinto con la particella 761 dello stesso foglio 1048.

- Abitazione con corte > fg.1048/part.344/sub.1 (corte PT) graffato con sub.2 (abitazione PT-1).
- Cantina > fg.1048/part.344/sub.3/PT
- Manufatto accessorio > fg.1048/part.761

In data 04/01/1986 i sig.ri Leva Enrico e Boville Enrica presentavano presso la Ripartizione XV del Comune di Roma con prot. 86/215870/sot.0 (prot. Circoscrizione VIII - Comune di Roma n. 13901 del 01/04/1986) ai sensi della Legge 47/85 istanza di concessione edilizia in sanatoria (Mod. 47/85 A - opere ad uso residenziale - acclusa in allegato) diretta ad ottenere il condono edilizio per la realizzazione del fabbricato ad uso residenziale sito in Roma alla via Colle Trugli 80 per complessivi 216,50 mq (=196,00 mq + 20,50 mq) suddivisi in 196,00 mq di superficie utile abitabile e 34,20 mq di superficie non residenziale (ragguagliata a 20,50 mq = 34,20 mq x coeff. 0.60).

In data 26/08/1997 veniva rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 51096 (acclusa in allegato) di quanto realizzato abusivamente e chiesto di legittimare con istanza prot. 86/215870/sot.0, sulla base dell'accatastamento effettuato e depositato con il n. 682/II in data 03/05/1985 per la realizzazione di complessivi 216,50 mq ad uso residenziale.

3) ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO PROT. 0/90448/0 AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LEGGE 47/85

In data 30/05/2007 veniva trasferita alla società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** la piena proprietà del complesso edilizio sito in via Colle Trugli n. 80, identificato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al fg.1048/part.344/sub. 1 (corte) graffato con sub. 2 (abitazione - cat. A/4) e fg.1048/part.344/sub.3 (magazzino - cat. C/2), nonché la part. 761 dello stesso foglio, con decreto emesso dal Tribunale Ordinario di Roma - Sez. IV Civile - Esecuzioni Immobiliari, depositato in cancelleria il 30/05/2007, rep. 652, cron. 1665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 23/06/2007 ai nn. 115809/42518.

A seguito dell'aggiudicazione all'asta la società "**** Omissis ****" (risultando l'insorgenza della ragione del credito antecedente alla entrata in vigore dell'ultima legge di condono) dichiarando che erano state ricavate

quattro unità abitative distinte (interni nn.1-2-3-4) in luogo del villino monofamiliare originario (fg.1048/part.344/sub.1-2-3) ed altre due (interni nn.5-6) in ampliamento del manufatto accessorio (fg.1048/part.761), presentava ai sensi dell'art. 40, co. 6, L. 47/85 - art. 46 D.P.R. 380/01, nonché secondo le disposizioni dettate dalla Legge 326/03 s.m.i. presso la Ripartizione VI del Comune di Roma con prot. 142992 (di entrata), l'istanza di concessione edilizia in sanatoria identificata successivamente con prot. 0/90448/0 (acclusa in allegato) diretta ad ottenere il condono edilizio per il "FRAZIONAMENTO, FUSIONE CON PARZIALE CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL LOCALE CANTINA AD ABITAZIONE E CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO AD ABITAZIONE" inerenti al fabbricato ad uso residenziale sito in Roma alla via Colle Trugli 80 così come acquistato con decreto emesso dal Tribunale Ordinario di Roma – Sez. IV Civile – Esecuzioni Immobiliari, depositato in cancelleria il 30/05/2007, rep. 652, cron. 1665, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 il 23/06/2007 ai nn. 115809/42518.

Il nuovo fabbricato, così come variato ed ampliato, comprendeva, tra altri, l'appartamento in trattazione distinto con l'interno 3, posto al piano primo con il soprastante terrazzo al piano secondo raggiungibile dalla scala comune all'intero edificio (in ampliamento rispetto alla copertura piana non praticabile coprente ab origine lo stabile).

In risposta alla "domanda di accesso ai documenti amministrativi" presentata da questo perito con prot. QI/2025/228076 (SIPRE) veniva fornito il fascicolo di condono contenente le domande relative alla definizione degli illeciti, la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, il decreto di trasferimento immobile, la documentazione fotografica, le visure storiche per immobile (eseguite con variazione prot. RM1485483 del 18/11/2008 per frazionamento, cambio di uso, fusione e ampliamento), le planimetrie catastali, la relazione descrittiva dell'abuso indicante lo stato delle opere (ovvero realizzazione di 4 unità abitative nel corpo di fabbrica legittimato con concessione edilizia in sanatoria 51096/97 identificate con gli interni nn. 1-2-3-4 e di ulteriori due unità esterne identificate con gli interni nn. 5-6 realizzate sine titolo, nonché per l'appartamento in trattazione le seguenti attestazioni di pagamento:

- Oblazione art. 40 – versamento effettuato su CC eseguito presso l'Ufficio Postale n. in data > euro 520,00.
- 50% Oblazione int. 3 – versamento effettuato su CC, intestato eseguito presso l'Ufficio Postale n. in data > euro 1.542,00.
- Oneri Concessori int. 3 – versamento effettuato su CC, intestato, eseguito presso l'Ufficio Postale n. in data > euro 2.313,00.
- 10% Oblazione int. 3 – versamento effettuato su CC, intestato, eseguito presso l'Ufficio Postale n. in data > euro 308,40.
- Oblazione int. 3 – versamento effettuato su CC, eseguito presso l'Ufficio Postale n. in data > euro 1.542,00.

Al momento la pratica risulta in fase di lavorazione ed in attesa di documentazione, con la precisazione che questo perito non ha all'attualità evidenza di integrazioni prodotte dagli istanti, né di provvedimenti assunti dai competenti uffici.

Dall'analisi del fascicolo, inoltre, sono emersi dubbi sulla possibile riapertura dei termini di sanatoria legati all'epoca di esecuzione dell'abuso non essendo la scrivente in possesso di elementi certi e probanti la datazione

delle improprie trasformazioni nel rispetto delle disposizioni imposte dalla Legge 326/03 s.m.i. (ovvero antecedenti il 31/03/2003, termine ultimo entro cui doveva essere realizzata l'opera), ne tali documenti acclusi alla istanza di condono così come fornita dalla P.A., ove la società "**** Omissis ****" si limitava a dichiarare l'opera esistente al momento dell'aggiudicazione (anno 2007).

Non è possibile allo stato fornire certezze circa l'esito istruttorio e seppur non risultano adottati provvedimenti di diniego, questi non possono escludersi, rimanendo comunque l'esito finale a discrezione dell'Ufficio Scopo Condono ed a carico del futuro aggiudicatario rischi, spese, oneri, richieste e/o pretese della Pubblica Amministrazione, non escludendo maggiori costi ripristinatori o sanzionatori rispetto a quelli già versati.

4) DOMANDA DI INIZIO ATTIVITA' – D.I.A. CH/2008/36260 (fine lavori CH/2009/22872).

In data 03/04/2008 per la società "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, C.F. e P.I. **** Omissis **** presentava Domanda di Inizio Attività – D.I.A. prot. CH/2008/36260 relativa all'edificio sito in Roma alla via di Colle Trugli 80 (fine lavori CH/2009/22872) ai sensi del Testo Unico Edilizio D.P.R. 380/01 presso il Municipio VI (ex Mun. VIII) del Comune di Roma.

La pratica edilizia veniva richiesta presso il competente Ufficio municipale dalla scrivente con "domanda di accesso ai documenti amministrativi" rep. 13566, prot. CH/2025/187603 in data 06/10/2025.

La P.A. con prot. CH/2025/205465 rispondeva che a seguito delle ricerche effettuate sulla base delle indicazioni fornite, risulta pervenuta al protocollo del Municipio la documentazione riguardante le pratiche prot. CH/2008/36260 (D.I.A.) e CH/2009/22872 (fine lavori), ma i relativi fascicoli non venivano reperiti presso l'archivio, fornendo al fine le distinte di protocollazione:

- CH/2008/36260 del 03/04/2008 > COMUNICAZIONE LAVORI D.P.R. 380/01 - CANTIERE IN VIA DI COLLE TRUGLI 80.
- CH/2009/22872 del 17/03/2009 > COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI D.P.R. 380/01 - CANTIERE IN VIA DI COLLE TRUGLI 80.

In data 18/11/2008 catastalmente per cambio di destinazione di uso, fusione, ampliamento e frazionamento con variazione RM1485483 (n.120158.1/2008) venivano soppressi i beni identificati al fg.1048/part.344/sub.1-2 (abitazione con corte annessa) ed al fg.1048/part.344/sub.3 (cantina) e generati, tra altri i seguenti beni staggiati identificati come segue:

- foglio 1048, part.344, sub.503, zona censuaria 6, categoria A/2 (abitazione con terrazzo - P1/P2), classe 6, consistenza di 4 vani, superficie catastale 70 mq, rendita catastale € 650,74.
- foglio 1048, part.344, sub.508, zona censuaria 6, categoria C/6 (posto auto scoperto - PT), classe 7, consistenza e superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 35,33.

In assenza del fascicolo progettuale, le planimetrie catastali inserite in atti censuari il 18/11/2008 con prot. RM1485483 (ultime in atti censuari), potrebbero essere rappresentative di quanto richiesto all'epoca di realizzare, essendo indicato nella dichiarazione digitale DOCFA che erano depositate a seguito della presentazione della D.I.A. 36260/08 e dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 21/09/2007 con prot. 142992 (successivamente inserita in atti dipartimentali con prot. 0/90448/0).

Per maggior precisione si evidenzia che il DO.C.FA. (Documento Catasto Fabbricati) prot. RM1485483 del 18/11/2008 (accluso in allegato) veniva presentato per comunicare al Catasto la variazione dello stato di fatto dell'immobile consistente in cambio di destinazione uso, divisione e ampliamento specificando: "per cambio di destinazione uso si intende il cambio di uso della cantina sub.3 ad abitazione, fusione con il resto dell'abitazione ex sub. 1 e divisione in quattro unità. Per ampliamento si intende l'ampliamento del locale posteriore - ex part. 761 - con successivo cambio di destinazione uso e frazionamento il tutto ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 prot. 142992 del 21/09/2007 e successiva D.I.A - per i soli ex sub 1-2-3 - prot. 36260 del 03/04/2008", escludendosi nel documento, come anche nell'istanza di condono, la maggiore superficie utile realizzata con la creazione del terrazzo posto al piano secondo, in luogo del lastrico di copertura non praticabile e ab origine inaccessibile.

Il cespite staggito, come rappresentato nelle planimetrie catastali (RM1485483/08) ancora oggi in atti censuari, si compone di:

- APPARTAMENTO (fg.1048/part.344/sub.503/cat.A2) costituito al PIANO PRIMO, conformemente alla realtà, in ingresso/soggiorno con angolo cottura e camino, camera matrimoniale, cameretta e due bagni. La terrazza al secondo livello si raggiunge dalla scala comune esterna all'unità abitativa (B.C.N.C.-fg.1048/part.344/sub.516), presentando lo stato dei luoghi difformità dalla grafica censuaria limitatamente alla rappresentazione di una struttura composta da mensole e setti murari.

- POSTO AUTO SCOPERTO (fg.1048/part.344/sub.508/cat.C6) con sagoma di forma regolare rettangolare di facile accesso e manovra, priva in loco di segnaletica orizzontale definente lo spazio di parcheggio.

Il compendio immobiliare necessita dell'ottenimento dei titoli edilizi, essendo l'istanza di condono edilizio prot. 0/90448/0 non definitiva e sebbene non risultino provvedimenti di diniego, questi non possono essere esclusi, rimanendo l'esito finale ad esclusiva discrezione dell'Ufficio Scopo Condono.

In attesa di un pronunciamento degli organi urbanistici, in assenza di una lottizzazione dell'area, del certificato di agibilità e della documentazione della D.I.A. CH/2008/36260, si ritiene opportuno applicare una prudenziale decurtazione del valore di stima di cui si dirà in seguito. Rimangono rischi, spese, oneri, richieste e/o pretese della Pubblica Amministrazione, non escludendo maggiori costi ripristinatori o sanzionatori rispetto a quelli già versati e/o decurtati dalla valutazione del bene, con la precisazione che una istanza di condono non definitiva, potrebbe limitare la circolazione del bene sul libero mercato.

Si rimanda a quanto illustrato per il BENE n. 1).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2
Appartamento in piena proprietà posto al primo piano con terrazzo al secondo livello, compreso in un piccolo edificio composto da quattro unità immobiliari, ubicato a Roma nella Zona XIV, Municipio VI (precedentemente Municipio VIII), località Borghesiana. L'accesso all'immobile avviene da via di Colle Trugli civico 80, attraverso una corte comune (B.C.N.C. – fg.1048/part.344/sub.515) condivisa con dieci posti auto scoperti e un secondo fabbricato che include altre due abitazioni. Urbanisticamente, la costruzione venne realizzata sine titolo su area agricola dell'agro romano in assenza di piano e progetto di lottizzazione. Il complesso immobiliare si articolava inizialmente in un villino mono residenziale di 216,00 mq, organizzato su due livelli con corte esterna (fg.1048/part.344/sub.1-2), cantina (fg.1048/part.344/sub.3) e piccolo manufatto accessorio (fg.1048/part.761). Per queste strutture, fu presentata istanza di condono prot. 86/215870/sot.0, atta ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 26/08/1997 con il n. 51096/97. In seguito, il fabbricato principale, assumendo l'attuale stato, venne ampliato, frazionato e variato nell'uso, ricavando quattro unità abitative distinte (interni nn.1-2-3-4) in luogo del villino monofamiliare originario (fg.1048/part.344/sub.1-2-3) ed altre due (interni nn.5-6) in estensione del manufatto accessorio (fg.1048/part.761), includendo la nuova costruzione l'appartamento in trattazione distinto con l'interno 3, posto al piano primo e il soprastante terrazzo pertinenziale al piano secondo raggiungibile dalla scala comune all'intero edificio (realizzato in ampliamento rispetto alla copertura piana non praticabile coprente ab origine lo stabile). Per le variazioni apportate, fu presentata (a seguito di una

precedente vendita all'asta risultando l'insorgenza della ragione del credito antecedente alla entrata in vigore dell'ultima legge di condono) in data 21/09/2007 con prot. (di entrata) n. 142992, la domanda di concessione edilizia in sanatoria poi identificata con il prot. 0/90448/0, ai sensi dell'art. 40, co. 6, L. 47/85 - art. 46 D.P.R. 380/01, seppur permangono dubbi sulla possibile riapertura dei termini di sanatoria legati all'epoca di esecuzione dell'abuso non essendo questo perito, in possesso di elementi certi e probanti la datazione delle improprie trasformazioni nel rispetto delle disposizioni imposte dalla Legge 326/03 s.m.i. (ovvero antecedenti il 31/03/2003, termine entro cui doveva essere terminata l'opera abusiva). Contribuiva alla realizzazione del fabbricato, nello stato attuale, anche la presentazione della D.I.A. prot. CH/2008/36260 (fine lavori prot. CH/2009/22872) di cui l'Ufficio comunale forniva le distinte di protocollazione, attestando con prot. CH/2025/205465 di non avere reperito negli archivi municipali il relativo fascicolo e gli elaborati grafici, pertanto non analizzati in questa sede. In assenza del fascicolo progettuale, le planimetrie catastali inserite in atti censuari il 18/11/2008 con prot. RM1485483 (ultime in atti censuari), potrebbero essere rappresentative di quanto richiesto all'epoca di realizzare, essendo indicato nella dichiarazione digitale DOCFA che erano depositate a seguito della presentazione della D.I.A. 36260/08 e dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 21/09/2007 con prot. 142992 (successivamente inserita in atti dipartimentali con prot. 0/90448/0). Il bene in trattazione è identificato presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1048, part.344, sub.503, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, consistenza di 4 vani, superficie catastale 70 mq, rendita catastale € 650,74. Confina con vano scala (fg.1048/part.344/sub.516-B.C.N.C. ai piani T/1/2), abitazione int. 4 (fg.1048/part.344/sub.504) e distacchi. Si articola al primo piano, conformemente alla realtà, in ingresso/soggiorno con angolo cottura e camino, camera matrimoniale, cameretta e due bagni. La terrazza al secondo livello si raggiunge dalla scala comune esterna all'unità abitativa (B.C.N.C.-fg.1048/part.344/sub.516), presentando lo stato dei luoghi difformità dalla grafica censuaria limitatamente alla rappresentazione di una struttura composta da mensole e setti murari. Il compendio immobiliare necessita dell'ottenimento dei titoli edilizi, essendo l'istanza di condono edilizio prot. 0/90448/0 non definita e sebbene non risultino provvedimenti di diniego, questi non possono essere esclusi, rimanendo l'esito finale ad esclusiva discrezione dell'Ufficio Scopo Condono. In attesa di un pronunciamento degli organi urbanistici, in assenza di una lottizzazione dell'area, del certificato di agibilità e della documentazione della D.I.A. CH/2008/36260, si ritiene opportuno applicare una prudenziale decurtazione del valore di stima di cui si dirà in seguito. Rimangono rischi, spese, oneri, richieste e/o pretese della Pubblica Amministrazione, non escludendo maggiori costi ripristinatori o sanzionatori rispetto a quelli già considerati, con la precisazione che una istanza di condono non definita, potrebbe limitare la circolazione del bene sul libero mercato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1048, Part. 344, Sub. 503, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Per la valutazione del bene oggetto di perizia, sono stati presi in considerazione i principali indicatori di mercato disponibili relativi agli immobili simili o assimilabili previo ragguaglio. In particolare, si è fatto riferimento ai dati forniti dalla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI), dal LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA (BIR) e dal sito BORSINOIMMOBILIARE.IT, così da ottenere una panoramica aggiornata e rappresentativa dei valori correnti medi, con la precisazione che borsini di riferimento quali il BIR vertono le proprie valutazioni su compravendite effettivamente stipulate sul mercato immobiliare.

Dall'analisi delle quotazioni OMI, emerge per immobili residenziali un valore medio pari a €/mq 1.275,00, con una forbice che va da un minimo di €/mq 1.050,00 fino a un massimo di €/mq 1.500,00. Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (BIR) riporta un valore di €/mq 1.800,00. Secondo le rilevazioni pubblicate dal sito BorsinoImmobiliare.it, il valore medio risulta pari a €/mq 1.730,00, con un range che varia da un minimo di €/mq 1.396,00 fino a un massimo di €/mq 2.064,00. Dalla media

ponderata dei valori sopra riportati si ricava un valore complessivo di €/mq 1.601,66 che, per esigenze di calcolo e semplificazione, viene arrotondato a €/mq 1.600,00, che potrà essere incrementato di un 10% in considerazione della localizzazione dell'appartamento all'ultimo livello del fabbricato, oltre che un 5% in virtù della presenza delle parti comuni dell'edificio come la corte comune di ingresso (area di accesso e manovra, nonché area di sedime e pertinenza) e di un ulteriore 10% in virtù della ridotta consistenza (il mercato delle compravendite registra un fenomeno abbastanza strano: più i cespiti sono piccoli più il loro prezzo per unità di superficie è elevato. Il paradosso è che i tagli grandi sono più difficile da venderli poiché costano da acquistare e da mantenere), giungendo al valore unitario di stima di circa a € 2.000,00 per metro quadrato.

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T
 Posto auto scoperto in piena proprietà sito a Roma, Zona XIV, Municipio VI (ex Mun. VIII), località Borghesiana con accesso da via di Colle Trugli civ. 80 a mezzo dalla corte comune (fg.1048/part.344/sub.515), rimandando per le questioni urbanistiche a quanto già illustrato per il bene n. 1 risultando rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria 51096/97, in itinere l'istanza di condono edilizio prot. 0/90448/0 (prot. di ingresso 142992/07) ai sensi art. 40 L. 47/85 s.m.i. e presentata la D.I.A. CH/2008/36260 (fornita dalla P.A. limitatamente alle ricevute di protocollazione). Il bene, distinto con il n. 4, è censito presso il Catasto dei Fabbricati al foglio 1048, part.344, sub.508, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 7, consistenza e superficie catastale 19 mq, rendita catastale € 35,33. Graficamente, in atti censuari, presenta una sagoma di forma regolare rettangolare di facile accesso e manovra, priva in loco di segnaletica orizzontale definente lo spazio di parcheggio. Confina con area di manovra ed accesso (fg.1048/part.1048/sub.515 - B.C.N.C.), distacco su via Colle Trugli, posto auto n. 3, posto auto n. 5, salvo se altri.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1048, Part. 344, Sub. 508, Zc. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 11.400,00
 Si rimanda a quanto illustrato nello stesso capitolo per il BENE n. 1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 3, piano 1-2	70,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 140.000,00	100,00%	€ 140.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via di Colle Trugli n. 80, interno 4, piano T	5,70 mq	2.000,00 €/mq	€ 11.400,00	100,00%	€ 11.400,00
Valore di stima:					€ 151.400,00

Valore di stima: € 151.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi del bene venduto - art. 568 c.p.c.	5,00	%
Ipotetiche spese condominiali a carico dell'aggiudicatario	2,00	%
mancata lottizzazione, carenza documentale DIA, istanza di sanatoria in itinere (con esito non assicurato in questa sede), assenza di agibilità	15,00	%
necessità di manutenzioni	5,00	%

Valore finale di stima: € 110.500,00

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 02/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellosi Tiziana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa - 01. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE fg. 1048 part. 344
- ✓ Visure e schede catastali - 02. ELABORATO PLANIMETRICO 1985
- ✓ Visure e schede catastali - 03. ELENCO SUBALTERNI 1985
- ✓ Visure e schede catastali - 04. ELABORATO PLANIMETRICO 2008
- ✓ Visure e schede catastali - 05. ELENCO SUBALTERNI 2008
- ✓ Visure e schede catastali - 06. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1048 part. 344 sub. 1
- ✓ Planimetrie catastali - 07. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1048 part. 344 sub. 1
- ✓ Visure e schede catastali - 08. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1048 part. 344 sub. 2
- ✓ Planimetrie catastali - 09. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1048 part. 344 sub. 2
- ✓ Visure e schede catastali - 10. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1048 part. 344 sub. 3
- ✓ Planimetrie catastali - 11. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1048 part. 344 sub. 3
- ✓ Visure e schede catastali - 12. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1048 part. 344 sub. 503
- ✓ Planimetrie catastali - 13. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1048 part. 344 sub. 503

- ✓ Visure e schede catastali - 14. VISURA STORICA PER IMMOBILE fg. 1048 part. 344 sub. 508
- ✓ Planimetrie catastali - 15. PLANIMETRIA CATASTALE fg. 1048 part. 344 sub. 508
- ✓ Visure e schede catastali - 16. DOCFA_AGEUPTRM_279604_2025_15390
- ✓ Atto di provenienza - 17. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 23195 del 23.09.1952
- ✓ Atto di provenienza - 18. trascriz. form. 50118 del 10.10.1988 - ATTO COMPRAVENDITA rep. 24808 del 06.10.1988
- ✓ Atto di provenienza - 19. DECRETO TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI ROMA del 2007
- ✓ Atto di provenienza - 20. trascriz. form. 42518 del 23.06.2007 - DECRETO TRASF. IMM. rep. 1665 del 30.05.2007
- ✓ Altri allegati - 21. COSTITUZIONE SERVITU' rep. 35842 del 02.10.2008
- ✓ Altri allegati - 22. trascriz. form. 79105 del 02.10.2008 - COSTITUZIONE SERVITU' rep. 35842 del 02.10.2008
- ✓ Atto di provenienza - 23. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. 70095 del 09.03.2010
- ✓ Atto di provenienza - 24. trascriz. form. 15286 del 15.03.2010 - ATTO COMPRAVENDITA rep. 70095 del 09.03.2010
- ✓ Concessione edilizia - 25. CONCESSIONE ED. SAN. 51096_97 - ISTANZA 86_215870
- ✓ Altri allegati - 26. ISTANZA ART. 40 L. 47.85 - prot. 0_90448_0
- ✓ Altri allegati - 27. ACCESSO ATTI MUN. 6 - D.I.A. CH_2008_36260
- ✓ Altri allegati - 28. AMMINISTRATORE CONDOMINIO dichiarazioni
- ✓ Altri allegati - 29. RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Foto - 30. RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - 31. ISPEZIONE IPOTECARIA PER NOMINATIVO PARTE ESECUTATA
- ✓ Altri allegati - 32. PERIZIA VERSIONE PRIVACY