

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 854/2025 del R.G.E.

promossa da

SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma

contro

SRL in liquidazione

Codice fiscale:

Partita IVA:



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	8
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1.....	9

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	9
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	15
Stima / Formazione lotti.....	15



All'udienza del 26/01/2026, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBITATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

L'immobile è inserito in un contesto residenziale grazioso di ville a schiera con cortile antistante. Esso presenta un aspetto gradevole; tuttavia, le violazioni edilizie riscontrate sia all'interno sia all'esterno ne vanificano qualsiasi descrizione positiva, in quanto necessitano di un completo ripristino dello stato originario dell'intero manufatto consistente in un locale abitativo per piano, 2 bagni, un portico a piano terra ed un locale ad uso servizio al primo piano; attualmente risultano 4 stanze e due bagni.

Situato nella località La Rustica è comodamente raggiungibile mediante le linee bus 447 e 543; e fermate più vicine lungo Via Fillide sono:

- Delia, a 431 metri a piedi (6 minuti di cammino);
- Sede La Rustica, a 1.480 metri a piedi (19 minuti di cammino);
- Tor Sapienza, a 3.617 metri a piedi (46 minuti di cammino).

Nelle immediate vicinanze si trovano scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e centri commerciali.

BENE N° 2 - GARAGE UBITATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Il locale garage ha subito numerose violazioni edilizie sia all'interno sia all'esterno che ne vanificano qualsiasi descrizione positiva, in quanto necessitano di un completo ripristino dello stato originario dell'intero manufatto consistente in un ampio garage circondato dall'intercapedine ora inglobata. Situato nella località La Rustica è comodamente raggiungibile mediante le linee bus 447 e 543; le fermate più vicine lungo Via Fillide sono:

- Delia, a 431 metri a piedi (6 minuti di cammino);
- Sede La Rustica, a 1.480 metri a piedi (19 minuti di cammino);
- Tor Sapienza, a 3.617 metri a piedi (46 minuti di cammino).

Nelle immediate vicinanze si trovano scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e centri commerciali.



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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

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 FILLIDE 1, PIANO T -1

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

- ***** SRL in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

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

- ***** SRL in liquidazione (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

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

- ***** SRL in liquidazione (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****
Partita IVA: *****

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

- ***** SRL in liquidazione (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

L'immobile confina con distacco Via Fillide, sub 514 e sub 502.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

L'immobile confina con sub 514, sub 512, sub 516.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,75 m	T/1
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Verificando le numerose divergenze con le indicazioni catastali, ho ritenuto di considerare, ai fini della valutazione, i m2 catastali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Autorimessa	61,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	S1

Totale superficie convenzionale:	61,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	61,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Verificando le numerose divergenze con le indicazioni catastali, ho ritenuto di considerare, ai fini della valutazione, i m2 catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2013 al 18/07/2013	***** (CF ***** (proprietario del sub. 501 al momento del frazionamento)	Catasto Fabbricati Fg. 635, Part. 1399, Sub. 501 Categoria A7
Dal 18/07/2013 al 15/10/2015	***** (CF *****)	Catasto Fabbricati Fg. 653, Part. 1399, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A7, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 442,86 Piano T -1
Dal 15/10/2015 al 10/02/2026	***** SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF *****)	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 653, Part. 1399, Sub. 515, Zc. 6 Categoria A7 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 442,86 Piano T -1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/02/2013 al 15/02/2015	***** (CF *****)	Catasto Fabbricati Fg. 635, Part. 1399, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 211,08 Piano S1
Dal 15/10/2015 al 10/02/2026	***** SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF *****)	Catasto Fabbricati Fg. 653, Part. 1399, Sub. 507, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 21.108,00 Piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, 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
	653	1399	515	6	A7	3	3,5 vani	83 mq (totale), 75 mq (escluse aree scoperte) mq	442,86 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta modifiche consistenti, interne ed esterne meglio descritte nel capitolo Regolarità Edilizia. Inoltre l'immobile risulta catastalmente al Civico 13 mentre si trova al Civico 1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	653	1399	507	6	C6	11	61	61 mq	211,08 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta modifiche consistenti, interne ed esterne meglio descritte nel capitolo Regolarità Edilizia. Inoltre l'immobile risulta catastalmente al Civico 13 mentre si trova al Civico 1.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

Lo stato conservativo è buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Lo stato conservativo soffre di evidenti macchie di umidità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

L'edificio ha la struttura in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni pieni e forati. E' rivestito in intonaco civile esterno ed interno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

L'edificio ha la struttura in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni pieni e forati. E' rivestito in intonaco civile esterno ed interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/2011 al 06/11/2015	***** S.R.L. sede in ***** (**) Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Anderlini Leonello	15/02/2011	62762	38282
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pubblicità Immobiliare di Roma	25/02/2011		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2015 al 21/08/2025	***** società a responsabilità limitata con sede a roma per quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDERLINI GIANLUCA	15/10/2015	7329/2673	84972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio 1	16/11/2015	117558	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/08/2025	***** S.R.L. con sede a ***** per la quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI ROMA	22/07/2025	22056	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio 1	21/08/2025	111453	80953
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/2015 al 21/08/2025	***** società a respobilità limirata con sede a ***** per quota 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDERLINI GIANLUCA	15/10/2015	7329/2673	84972
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio 1	16/11/2015	117558	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Edilizio
Iscritto a Roma il 28/03/2012
Reg. gen. 33620 - Reg. part. 4180
Importo: € 2.400.000,00
A favore di ***** SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma
Contro ***** S.R.L:
Capitale: € 1.200.000,00
N° repertorio: 64463
N° raccolta: 39377
Note: Annotazione ad iscrizione n. 13955 del 31/10/2013 favore: ***** SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, e contro: ***** S.r.l. con sede in Roma, derivante da frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito Anderlini Gianluca, Notaio in Roma, in data 15/10/2013 rep. 970/636. L'ipoteca volontaria è iscritta il 28.03.2012 reg part 4180 con annotazione per frazionamento del 31.10.2013 reg. part.
- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 31/10/2013
Reg. gen. 05825 - Reg. part. 13955
Importo: € 203.204,00
A favore di ***** Società per azioni
Contro ***** S.R.L:
Capitale: € 101.602,00

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 22/07/2025
Reg. gen. 111453 - Reg. part. 80953
A favore di ***** SRL
Contro ***** SRL in liquidazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma il 28/03/2012
Reg. gen. 33620 - Reg. part. 4180
Importo: € 2.400.000,00
A favore di ***** Societa per azioni
Contro ***** S.R.L:
Capitale: € 1.200.000,00
N° repertorio: 64463
N° raccolta: 39377

Note: Annotazione ad iscrizione n. 13955 del 31/10/2013 favore: ***** SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, e contro: ***** S.r.l. con sede in Roma, derivante da frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito Anderlini Gianluca, Notaio in Roma, in data 15/10/2013 rep.970/636. L'ipoteca volontaria è iscritta il 28.03.2012 reg part 4180 con annotazione per frazionamento del 31.10.2013 reg. part. 13955

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscritto a Roma il 31/10/2013
Reg. gen. 05825 - Reg. part. 13955
Importo: € 203.204,00
A favore di ***** Societa per azioni
Contro ***** S.R.L:
Capitale: € 101.602,00

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Roma il 22/07/2025
Reg. gen. 111453 - Reg. part. 80953
A favore di ***** SRL
Contro ***** SRL in liquidazione

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

Tessuto residenziale n.1 all'interno de La Rustica: art. 51-52-53. La strada ricade negli art. 89-90-53.
L'immobile ricade nel Piano Particolareggiato 13F La Rustica approvato con D.L.G.S. del 13-11-84. Destinazione Zona Residenziale e Strada. Assenza di prescrizioni per la Rete Ecologica e Carta Qualità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Tessuto residenziale n.1 all'interno de La Rustica: art. 51-52-53. La strada ricade negli art. 89-90-53.
L'immobile ricade nel Piano Particolareggiato 13F La Rustica approvato con D.L.G.S. del 13-11-84. Destinazione Zona Residenziale e Strada. Assenza di prescrizioni per la Rete Ecologica e Carta Qualità.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1

Con grande difficoltà sono riuscita a ottenere dagli uffici preposti il seguente titolo edilizio fra quelli citati nell'Atto di Provenienza:

-Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma, Dipartimento IX - U.O. II, in data 22 settembre 2011, n. 557;

Ho ottenuto, invece, riscontro negativo dai Municipi V e VII relativa a:

-Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma, Dipartimento IX - U.O. II, in data 22 settembre 2011, n. 557;

Ho ottenuto, invece, riscontro negativodai Municipi V e VII relativa a:

-Variante citata nell'Atto di provenienza come presentata ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, SCIA acquisita agli atti del Comune di Roma - Municipio VII in data 2 agosto 2012 al n. 60052 di protocollo.

-Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001, per opere di manutenzione straordinaria - ristrutturazione, Roma Capitale - Municipio V, in data 12 luglio 2012, Prot. CP/2012/41335.

Le comunicazioni di irreperibilità sono allegate.

Rispetto al Permesso di Costruire del 2011, che è coerente con la planimetria catastale, l'immobile risulta modificato internamente in quanto il portico al piano terra è stato destinato ad uso abitativo mediante chiusura perimetrale, mentre al primo piano il vano tecnico è stato trasformato in cameretta.

Nello stato attuale non è possibile autorizzare l'aumento della superficie residenziale utile; pertanto vanno considerati i costi per la messa in pristino.

Va inoltre evidenziato che sussistono, agli atti del Comune di Roma, alcune annotazioni a matita che indicano delle incongruenze fra il costruito e il progetto depositato (Vedi Allegato 8 Autorizzazioni Edilizie).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Con grande difficoltà sono riuscita a ottenere dagli uffici preposti il seguente titolo edilizio fra quelli citati nell'Atto di Provenienza:

-Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma, Dipartimento IX - U.O. II, in data 22 settembre 2011, n. 557;

Ho ottenuto, invece, riscontro negativo dai Municipi V e VII relativa a:

-Variante citata nell'Atto di provenienza come presentata ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, SCIA acquisita agli atti del Comune di Roma - Municipio VII in data 2 agosto 2012 al n. 60052 di protocollo.

-Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. a), del D.P.R. n. 380/2001, per opere di manutenzione straordinaria - ristrutturazione, Roma Capitale - Municipio V, in data 12 luglio 2012, Prot. CP/2012/41335 (Vedi Allegato 8 Autorizzazioni Edilizie).

Le comunicazioni di irreperibilità sono allegate.

Rispetto al Permesso di Costruire del 2011, che è coerente con la planimetria catastale, l'immobile risulta modificato internamente in quanto ampliato mediante l'inclusione di parte dell'intercapedine, la trasformazione di un piccolo vano in bagno e l'utilizzo della superficie non come garage, bensì come parte integrante dell'abitazione.

Nello stato attuale non è possibile autorizzare l'aumento della superficie residenziale utile; pertanto vanno considerati i costi per la messa in pristino.

Va inoltre evidenziato che sussistono, agli atti del Comune di Roma, alcune annotazioni a matita che indicano delle incongruenze fra il costruito e il progetto depositato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE 1, PIANO T -1**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato individuato un Condominio .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FILLIDE , PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non è stato individuato un Condominio .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1

L'immobile è inserito in un contesto residenziale grazioso di ville a schiera con cortile antistante. Esso presenta un aspetto gradevole; tuttavia, le violazioni edilizie riscontrate sia all'interno sia all'esterno ne vanificano qualsiasi descrizione positiva, in quanto necessitano di un completo ripristino dello stato originario dell'intero manufatto consistente in un locale abitativo per piano, 2 bagni, un portico a piano terra ed un locale ad uso servizio al primo piano; attualmente risultano 4 stanze e due bagni. Situato nella località La Rustica è comodamente raggiungibile mediante le linee bus 447 e 543; e fermate più vicine lungo Via Fillide sono: •Delia, a 431 metri a piedi (6 minuti di cammino); •Sede La Rustica, a 1.480 metri a piedi (19 minuti di cammino); •Tor Sapienza, a 3.617 metri a piedi (46 minuti di cammino). Nelle immediate vicinanze si trovano scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e centri commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 653, Part. 1399, Sub. 515, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 166.000,00

L'immobile e' stato valutato con il metodo sintetico-comparativo: quello acquisito tramite l'indagine di mercato effettuata direttamente in zona e quello rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) di Roma che, con riferimento alla "superficie commerciale lorda" di immobili in uno stato conservativo "normale". Ho successivamente armonizzato il valore ottenuto con le proposte di vendita attuali.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Fillide , piano S1

Il locale garage ha subito numerose violazioni edilizie sia all'interno sia all'esterno che ne vanificano qualsiasi descrizione positiva, in quanto necessitano di un completo ripristino dello stato originario dell'intero manufatto consistente in un ampio garage circondato dall'intercapedine ora inglobata. Situato nella località La Rustica è comodamente raggiungibile mediante le linee bus 447 e 543; le fermate più vicine lungo Via Fillide sono: •Delia, a 431 metri a piedi (6 minuti di cammino); •Sede La Rustica, a 1.480 metri a piedi (19 minuti di cammino); •Tor Sapienza, a 3.617 metri a piedi (46 minuti di cammino). Nelle immediate vicinanze si trovano scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e centri commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 653, Part. 1399, Sub. 507, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 54.900,00

L'immobile e' stato valutato con il metodo sintetico-comparativo: quello acquisito tramite l'indagine di mercato effettuata direttamente in zona e quello rilevabile dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio (OMI) di Roma che, con riferimento alla "superficie commerciale lorda" di immobili in uno stato conservativo "normale". Ho successivamente armonizzato il

valore ottenuto con le proposte di vendita attuali.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Fillide 1, piano T -1	83,00 mq	2.100,00 €/mq	€ 166.000,00	100,00%	€ 166.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Fillide , piano S1	61,00 mq	900,00 €/mq	€ 54.900,00	100,00%	€ 54.900,00
Valore di stima:					€ 220.900,00

Valore di stima: € 220.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Ripristini	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 178.810,00

Gli oneri di regolazione urbanistica e i relativi costi di ripristino sono riferiti alle spese necessarie per il ritorno allo stato ante irregolarità.

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 19/05/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di Provenienza
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di Mappa
- ✓ N° 4 Altri allegati - Appartamento/Visura Storico Catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Garage/Visura Storico Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Appartamento/Planimetria Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Garage/Planimetria Catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazioni Amministrative
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Visure ipocatastali
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valutazioni Immobiliari

