

**PREMESSA :**

Ingegnere Civile, oltre a essere stato nominato CTU (Consulente Tecnico d'Ufficio) e CTP (Consulente Tecnico di Parte) in diverse cause civili presso il Tribunale di Roma e fuori provincia, il sottoscritto premette, in fede, di aver elaborato per privati, enti e società diverse migliaia di perizie tecniche in oltre 33 anni di attività professionale. In merito alla misurazione della consistenza degli immobili, con verifica delle planimetrie quando fornite ed allegate, questa avviene sempre con rilevamento in sito e/o a campione della validità dei supporti grafici. Spesso gli immobili vengono ridisegnati CAD.

**PERIZIA ASSEVERATA**

Richiedente: ... **Studio Dott. Antonino Privitera - Notaio in Roma ...**

Ubicazione Immobili: ... **Roma - Via Ugo De Carolis civ.154 - Sub catastali 9,10 e 19 ...**

In particolare: ... **Abitazione p.2°, int.1 + Vano/Locale p.1°, n.1 + Box Auto p.T, n.1 ...**

Finalità: ... **Rogante incaricato dal Tribunale di Roma al Trasferimento per Decreto ...**

Sopralluoghi: **25.06.2024 e 23.10.2024**

## PREMESSA

La seguente perizia ha avuto un iter elaborativo un po' più lungo di quello usuale ed infatti in data 12.11.2024 mi sono visto costretto a chiedere una proroga dei tempi di consegna peritale. Il ritardo è dovuto sostanzialmente a:

- Eccessiva difficoltà nel reperire una documentazione adeguatamente probante dell'attuale consistenza immobiliare, destinazione immobiliare e legittimità urbanistica in quanto il progetto originario e le sue varianti sono stati dapprima dichiarati come "non trovati" dal Dipartimento PAU. Solo dopo lunghe insistenze, per nuovi dati reperiti, mi sono state inviate invece diverse tavole grafiche di progetto digitalizzate originarie e di varianti ed una licenza edilizia. Nessuna dichiarazione di abitabilità trovata. Purtuttavia come si vedrà nel seguito e negli allegati le tavole ricevute non chiariscono perfettamente le fasi costruttive legittime e propedeutiche alla graficizzazione dell'impianto catastale esistente, che appare conforme allo stato dei luoghi e che è stato allegato alla presente con precisazioni importanti.
- Particolare difficoltà, inoltre, ad eseguire i sopralluoghi e le misurazioni interne ed esterne, perché l'abitazione è dotata di pesanti avvolgibili in legno a comando elettrico che non potevano essere sollevate per l'assenza attuale di un regolare allaccio con un fornitore di energia elettrica. Di talché l'immobile è al buio e i sopralluoghi sono stati eseguiti con l'ausilio di torce elettriche a batteria.

In ogni caso è stato possibile elaborare la seguente relazione, così suddivisa e conclusa.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Porzioni di fabbricato ad uso abitazioni, cantine e box-auto, sito in Roma - zona Balduina - alla Via Ugo de Carolis da cui riceve accesso condominiale al civ.154; disimpegnato da unica scala; composto di piano Terreno (piano Androne), piano Ammezzato (in Catasto piano 1) e 5 piani superiori. In totale 7 piani catastali.

Le porzioni che si stimano del suddescritto fabbricato sono costituite dalle seguenti unità immobiliare, con le relative pertinenti accessioni, quote comuni e quote condominiali a norma di legge e di contratto:

- Appartamento ad uso **ABITAZIONE**, ubicato al piano 2° condominiale e catastale, distinto con il numero interno 1; composto da due ingressi, corridoio, soggiorno-salone doppio, 3 camere, camera-studio, cucina, 2 bagni, balcone ed ampio terrazzo a livello; confinante con pianerottolo vano scala, vano ascensore, appartamento in aderenza, rampa e cortile condominiale di accesso, salvo se altri; esteso per mq 148 coperti verificati lordi (mq 152 catastali coperti dichiarati), mq 12 per balcone e mq 90 per terrazza. Eseguendo con le formule OMI la superficie commerciale, ovvero omogeneizzata si ha:  $148,00 + (12,00 \times 0,30) + (25 \times 0,30) + (65 \times 0,10) = 167$  mq circa come la superficie catastale presente in visura.
- Locale per **CANTINA/RIPOSTIGLIO**, ubicato al piano 1° condominiale e catastale, distinto come locale n.1, erroneamente accatastato per abitazione di un 1 vano in categoria A/4. Con consistenza catastale errata di mq 29 e di consistenza commerciale verificata **mq 27** lordi e mq 22 utili; confinante con corridoio comune per ripostigli, cortile ed unità in aderenza.
- Locale terraneo per **BOX-AUTO**, ubicato al piano Terra condominiale e catastale, distinto come garage n.1, con errata consistenza catastale di mq 33/36 e di consistenza commerciale verificata **mq 29** lordi e mq 25 utili; confinante con cortile di accesso condominiale, terrapieno ed unità in aderenza.

## INDIVIDUAZIONE e LEGITTIMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari descritte risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma con i seguenti identificativi catastali:

- 1) **ABITAZIONE** - foglio 368 - particella 685 - Sub 19 - Via Ugo De Carolis n.154 - interno 1 - piano 2 - Z.C.4 - categ. A/2 - classe 3 - vani 8,5 - mq 152/167 - R.C. Euro 2.063,25 - valore catastale Euro 259.969,50 –
- 2) **CANTINA** - foglio 368 - particella 685 - Sub 10 - Via Ugo De Carolis n.154 - interno 1 - piano 1 - Z.C.4 - categ. A/4 (errata, dovrebbe essere C/2) - classe 2 - vani 1 - mq 29 - R.C. Euro 123,95 - valore catastale Euro 15.617,70 -
- 3) **BOX-AUTO** - foglio 368 - particella 685 - Sub 9 - Via Ugo De Carolis n.154 - interno 1 - piano T - Z.C.4 - categ. C/6 - classe 5 - mq 33 - R.C. Euro 202,81 - valore catastale Euro 25.554,06 -

**N.B.:** Gli immobili risultano correttamente intestati al Catasto e conformi allo stato dei luoghi per quanto attiene alle sagome e distribuzione di spazi interni funzionali. Si eccipiscono però errori grafici di impianto in quanto le consistenze verificate con misurazione laser risultano leggermente inferiori e in quanto il locale per Cantina/Ripostiglio dovrebbe essere ri-accatastato in categoria C/2. Pur tuttavia si ritengono i beni commerciabili nello stato catastale attuale, ovvero trasferibili per Decreto.

## STATO LEGITTIMO - LEGITTIMITA' URBANISTICA

Al termine di una lunga ricerca è risultato che l'edificio fu costruito dalla<sup>\*\*\*</sup> in virtù del **PRIMO PROGETTO n.18019/1954** allegato alla **Licenza Edilizia iniziale n.3140 del 23.12.1954**. Non avendo potuto iniziare i lavori per tempo fu richiesto un "rinnovo" di detta Licenza che portò al nuovo deposito del progetto con n.2195/56 allegato alla rinnovata Licenza Edilizia n.1324 del 6.6.1956. Una sostanziale **VARIANTE** a detti progetti e Licenze fu richiesta con il deposito del **Progetto n.42680/1957** allegato ad una nuova **Licenza Edilizia**. Dalla documentazione inviata dal Dipartimento PAU di Roma è significativo il regolare deposito a fine lavori della richiesta di dichiarazione di Abitabilità dell'edificio prot.n.41265 del 7.10.1959 cui **NON HA** però fatto seguito il rilascio di detto Certificato. Ergo edificio privo attualmente del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

**N.B.:** In merito alla Legittimità Urbanista ed allo Stato Legittimo delle unità periziate si può dichiarare che la documentazione depositata ed approvata dal Comune di Roma tra il 1954 ed il 1957 alla<sup>\*\*\*</sup> sufficiente a dichiarare le Unità urbanisticamente legittime così come appare anche dal loro Impianto Catastale del 2.12.1986. Le eventuali difformità parziali che dovessero emergere dalla sovrapposizione di rilievi dello stato attuale con le planimetrie progettuali e di impianto catastale rientrerebbero comunque nelle **TOLLERANZE COSTRUTTIVE AMMISSIBILI** ai sensi degli attuali Articoli 34-bis e 36-bis del DPR 380/2001 in vigore.

## CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Quartiere Balduina - Roma Nord - Via Ugo De Carolis - nota arteria del quartiere - ceto sociale medio borghese-signorile - zona residenziale e commerciale - densamente popolata - munita di tutte le infrastrutture primarie e secondarie -



"Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia asseverata, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione" e rassegno la presente perizia asseverata.

Roma, 27.01.2025



Perito/Valutatore: COGNOME TITOLO NOME

Pasolini Ing. Vincenzo  
 Circolo  
 Timbro e firma  
 1002



Firma e Timbro del Perito Valutatore .....



Allegati:

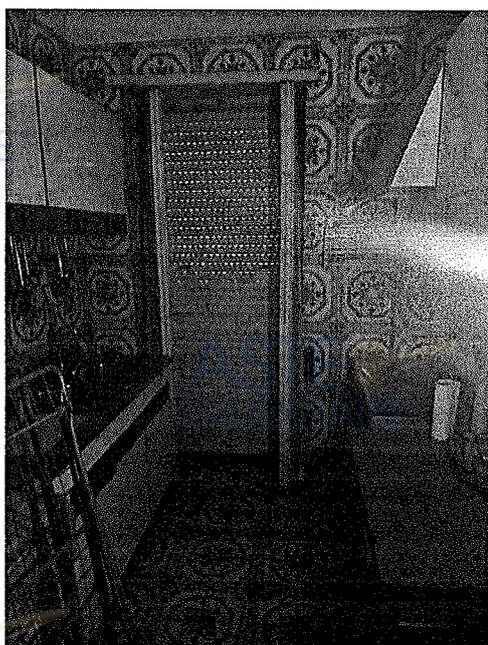
Fotografie dei luoghi. Licenza Edilizia Originaria e Progetto. Visure catastali. Planimetrie catastali. Estratto di Mappa.



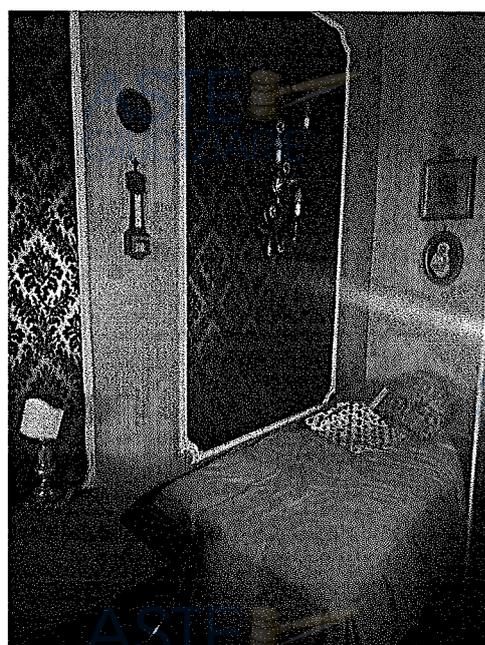
FOTO



Ingresso Edificio



Cucina



Camera

Perito/Valutatore COGNOME TITOLO NOME

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE Viareggio

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

0507000000

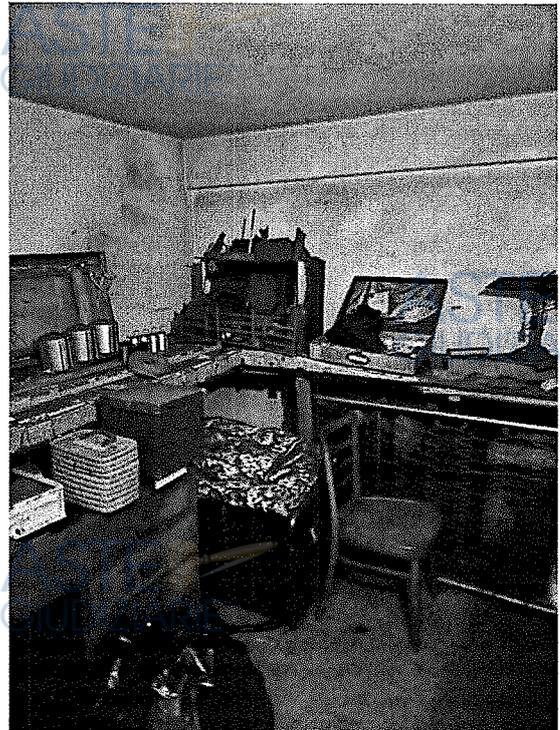
0507000000

0507000000

FOTO



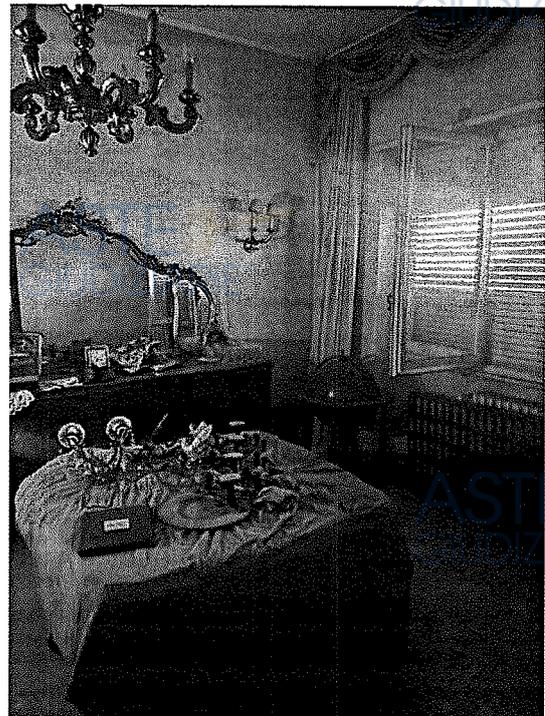
Garage



Cantina



Camera



Soggiorno-Salone

Parte Valutata: COGNOME TITULO NOME

Fasolini Ing. Vincenzo

*Vincenzo Fasolini*



Protocollo N. 18019

Anno 1954



Rip. V - Mod. 79

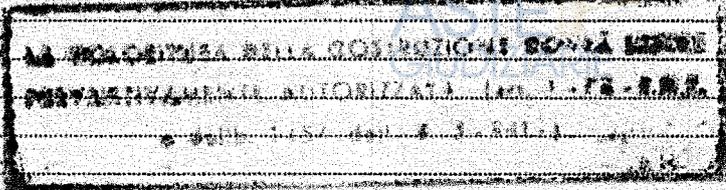
Licenza N. 3140

# COMUNE DI ROMA

## RIPARTIZIONE V - SERVIZI TECNICI

Visto il progetto per la costruzione di un villetto in Via di P. R. (Balduina) presentato da \*\*\*

Vista la deliberazione in data n. 28. 11. 1954 con la quale, su conforme parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del si approva il progetto suddetto alle condizioni:



Vista la dichiarazione del Signor con la quale si denuncia quale assuntrice dei lavori della costruzione suddetta la Ditta

Visto il verbale di linee e quote eseguito dall'Ufficio del Piano Regolatore in contraddittorio del titolare della presente licenza in data 30. 11. 1954 al n. 9551/54 e da questo firmato.

### IL SINDACO

\*\*\*  
rilascia al Sig. \_\_\_\_\_

sotto l'osservanza di tutte le norme del Regolamento edilizio ed in ispece delle seguenti:

- La presente licenza è valida per il periodo di un anno dalla data del rilascio; non iniziandosi i lavori entro detto periodo, si intenderà senz'altro decaduta.
- Il titolare non potrà pertanto iniziare o riprendere i lavori se non in forza di nuova licenza che sarà rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporsi a nuovo esame.
- La licenza viene rilasciata con la riserva che si vogliono sempre salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune per eventuale lesione dei diritti di proprietari confinanti o di chiunque altro.
- Nell'esecuzione dell'opera dovranno essere rigorosamente osservate le prescrizioni d'igiene stabilite dai Regolamenti edilizio e sanitario e rispettati gli allineamenti e piani di livello rilasciati dall'Ufficio tecnico Comunale.
- E' rigorosamente vietato di introdurre varianti al progetto, in opposizione alla licenza rilasciata. Il concessionario dovrà provvedere affinché sia posta nel cantiere apposita tabella recante stampati i nomi del proprietario, dell'architetto e dell'ingegnere direttore dei lavori e del costruttore.
- La presente licenza insieme con i disegni originali approvati dal Comune dovrà essere conservata sul luogo della costruzione a disposizione dei funzionari ed agenti del Comune, incaricati della vigilanza sull'attività edilizia e di tutti gli agenti della forza pubblica.

\*\*\*

