

G.E. DOTT.SSA Bianca Maria Ferramosca

RGE 1183/2021 e 1020/2024 riunite

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

del CTP Arch. Lucia Boncori

trasmessa con pec il 25/06/2026

* * *

1. OSSERVAZIONI TECNICHE IN MERITO AL PIANO SUPERATTICO*1.1 Erronea assimilazione dell'intero piano superattico a superficie abitativa principale*

Dalla lettura della relazione peritale emerge che il C.T.U. ha trattato il piano quinto/superattico come se l'intera superficie lorda di mq 231,10 fosse riconducibile, senza distinzione, ad un piano residenziale pienamente abitabile. Tale impostazione non risulta tecnicamente condivisibile e non appare coerente con la documentazione catastale né con le caratteristiche fisiche dei luoghi.

La planimetria catastale agli atti individua infatti il piano superattico come livello connotato da:

- altezza interna variabile da m 0,85 a m 3,40;
- presenza di locali espressamente denominati "magazzino";
- presenza di locali espressamente denominati "ripostiglio";
- presenza di disimpegni e spazi sottotetto interessati dalla falda inclinata della copertura.

Già sul piano documentale, pertanto, il livello in questione non può essere descritto come composto integralmente da ambienti abitativi, essendo invece caratterizzato da una compresenza di superfici solo parzialmente fruibili, superfici accessorie e porzioni sottotetto.

Ne consegue che la rappresentazione del piano come superficie unitaria e sostanzialmente omogenea non restituisce la reale configurazione del bene e finisce per occultare un dato tecnico essenziale: la marcata disomogeneità funzionale e altimetrica del piano superattico.

1.2 Verifica strumentale delle altezze e concreta fruibilità del piano

La sottoscritta ha eseguito rilievo diretto delle altezze interne del piano superattico, verificando in concreto l'effettiva utilizzabilità dei locali. Dalle misurazioni effettuate emerge che soltanto la porzione identificata come "salone" presenta caratteristiche dimensionali e altimetriche compatibili con una piena utilizzazione abitativa, mentre la restante parte del piano è connotata da altezze fortemente degradanti, da copertura inclinata e da caratteristiche proprie di superfici accessorie o sottotetto.

In particolare è stato accertato che:

- la superficie effettivamente abitabile del piano superattico è pari a mq 46,00;
- la restante superficie pari a mq 185,10 è caratterizzata da copertura inclinata e da altezze variabili comprese tra m 2,40 e m 0,80;
- una porzione significativa delle superfici presenta altezze inferiori a m 1,50;
- le superfici residue risultano destinate, per conformazione e utilizzabilità, a funzioni accessorie, deposito, ripostiglio e sottotetto.

Tabella riepilogativa del rilievo:

- Superficie abitabile: 46,00 mq
- Superficie con altezze variabili da m 2,40 a m 0,80: 185,10 mq
- Totale piano superattico: 231,10 mq



Il dato sopra riportato assume rilievo decisivo, poiché dimostra in termini oggettivi che il piano superattico non può essere descritto né trattato come un ordinario livello residenziale integralmente fruibile. Al contrario, esso presenta una parte limitata effettivamente abitabile e una parte largamente connotata da ridotta altezza interna, falda inclinata e destinazione accessoria.

Sotto tale profilo, la perizia del C.T.U. non appare affetta da una mera imprecisione descrittiva, bensì da una rappresentazione tecnicamente incompleta del bene, in quanto omette di distinguere in modo rigoroso le superfici realmente abitabili da quelle soltanto accessorie o sostanzialmente non assimilabili ad ambienti residenziali.

Lo scrivente prende atto delle osservazioni formulate dal C.T.P. in ordine alla descrizione e alla valorizzazione del piano quinto/superattico e ritiene opportuno procedere ad una parziale rettifica della rappresentazione del livello, distinguendo con maggiore puntualità le superfici pienamente fruibili da quelle aventi carattere accessorio o interessate da altezze interne ridotte. Dalla documentazione catastale e dalle caratteristiche plano-altimetriche del piano emerge infatti una configurazione non omogenea del livello, con presenza di locali identificati quali "magazzino" e "ripostiglio", nonché di porzioni interessate dalla falda inclinata della copertura e caratterizzate da altezze interne variabili.

Sotto tale profilo, si condivide la necessità di una più puntuale distinzione tra le diverse tipologie di superfici presenti al piano superattico, tuttavia, non si ritiene tecnicamente condivisibile l'assunto secondo cui l'intera superficie caratterizzata da altezze inferiori a m 2,40 debba essere integralmente esclusa dalla consistenza estimativa del bene.

Occorre infatti distinguere il profilo urbanistico-edilizio della abitabilità da quello propriamente estimativo della determinazione del valore di mercato. La circostanza che una superficie non presenti i requisiti dimensionali richiesti per la piena abitabilità non comporta automaticamente la sua irrilevanza economica. A tal riguardo, assume rilievo la normativa regionale vigente in materia di recupero dei sottotetti. In particolare, l'art. 3 della Legge Regionale Lazio 16 aprile 2009, n. 13, recante "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti", prevede, per gli ambienti caratterizzati da coperture inclinate, un'altezza minima della parete non inferiore a m 1,50 per gli spazi abitativi e a m 1,30 per gli spazi accessori o di servizio, fermo restando il requisito dell'altezza media interna. Pur trattandosi di disciplina riferita ad una specifica fattispecie urbanistica, essa costituisce un significativo parametro tecnico di riferimento, dal quale si evince che le superfici comprese tra m 1,50 e m 2,40 non possono essere considerate, in via generale ed automatica, prive di utilità funzionale e di rilevanza economica.

Pertanto, pur condividendosi la necessità di procedere ad una revisione della consistenza del piano superattico, non può essere accolta la proposta di escludere integralmente tutte le superfici aventi altezza inferiore a m 2,40. Si ritiene invece corretto procedere ad una distinzione tra:

- superfici pienamente utilizzabili sotto il profilo abitativo;
- superfici accessorie e pertinenziali caratterizzate da altezze fino a m 1,50 da considerare mediante opportuni coefficienti di ragguaglio;
- eventuali superfici caratterizzate da altezze inferiori a m 1,50, da valutare con coefficienti ulteriormente ridotti o escluse dal computo della superficie commerciale.

Lo scrivente provvederà pertanto alla conseguente **rettifica della consistenza** estimativa del piano superattico, mantenendo tuttavia il principio estimativo secondo cui anche le superfici accessorie e i sottotetti dotati di concreta utilità economica concorrono, seppure in misura proporzionalmente ridotta, alla determinazione del valore di mercato del bene.

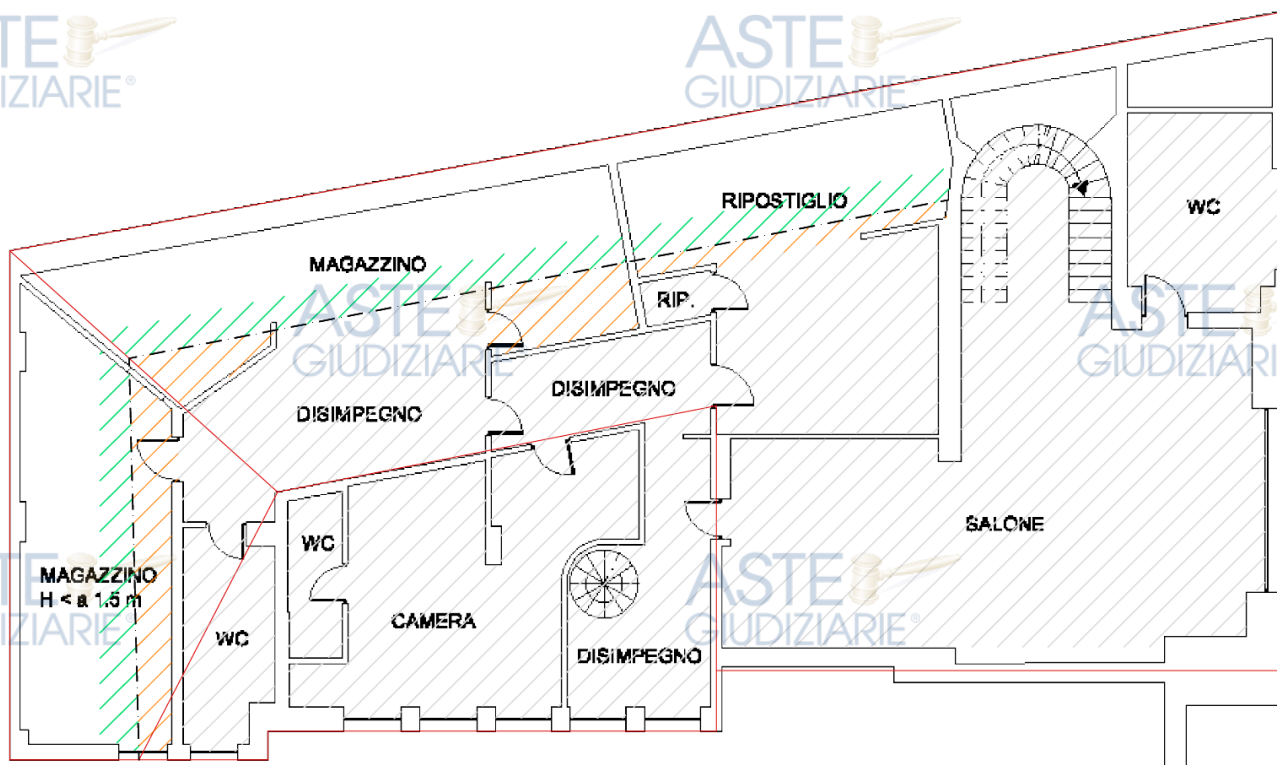
CONSISTENZA

Bene N° 1 – Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) – via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 4	236,60 mq	271,10 mq	1	271,10 mq	3,15 m	4
Terrazzo 1	/	27,00 mq	0,20	5,40 mq	/	4
Terrazzo 2	/	49,70 mq	0,20	9,94 mq	/	4
Veranda	13,40 mq	15,40 mq	0,95	14,63 mq	/	4
Abitazione piano 5 – spazi abitativi	137,60 mq	157,75 mq	1	157,75 mq	h da 3,40 a 1,50 m	5
Abitazione piano 5 – spazi accessori	10,75 mq	12,10 mq	0,50	6,05 mq	h da 3,40 a 1,50 m	5
Abitazione piano 5 – spazi accessori	12,45 mq	12,80 mq	0,20	2,56 mq	h da 1,50 a 1,30 m	5
I restanti mq del piano 5 risultano localizzati in una porzione dell'abitazione con altezza compresa fra 1,30 m e 0,85 m.						
Terrazzo 3	/	32,10 mq	0,20	6,42 mq	/	5
Cantina n.15	11,50 mq	16,15 mq	0,20	3,23 mq	h 2,88 m	S1
Stanza di servizio n.32	20,45 mq	25,30 mq	0,80	20,24 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				497,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				497,32 mq		

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,60 mq	22,45 mq	1	22,45 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				22,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,45 mq		



Si riporta schema planimetrico utilizzato per la definizione delle superfici, in particolare la linea rossa delinea l'andamento della copertura del tetto e la linea tratto punto nera l'andamento della quota di 1,50 m. La campitura rappresenta:

- in grigio l'area degli spazi abitativi con altezza compresa fra 3,40 e 1,50 m;
- in arancio l'area degli spazi accessori con altezza compresa fra 3,40 m e 1,50 m;
- in verde l'area degli spazi accessori con altezza compresa fra 1,50 m e 1,30 m.

La superficie non campita è quella che non è stata considerata nella stima.

In esito alle ulteriori verifiche effettuate, la scrivente ha proceduto alla rettifica di un dato numerico precedentemente indicato e alla conseguente rielaborazione della stima, anche alla luce della revisione della consistenza commerciale del piano superattico, mantenendo invariato l'impianto metodologico adottato nella relazione originaria.

Stima / Formazione lotti

I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato per le abitazioni signorili:

ABITAZIONE

Borsino | 6.129,00 €/m²Requot | 5.450,00 €/m²Agenzia Entrate | 6.400,00 €/m²VALORE MEDIO di MERCATO: 5.993,00 €/m²

BOX

Borsino | 3.555,00,00 €/m²Requot | 3.250,00 €/m²Agenzia Entrate | 3.750,00 €/m²VALORE MEDIO di MERCATO: 3.518,33 €/m²

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5	497,32 mq	5.993,00 €/mq	€ 2.980.438,76	100,00%	€ 2.980.438,76
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2	22,45 mq	3.518,33 €/mq	€ 78.986,50	100,00%	€ 78.986,50
Valore di stima:					€ 3.059.425,26

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$3.059.425,26 \text{ €} \times 10\% = 305.942,52 \text{ €}$$

$$3.059.425,26 \text{ €} - 305.942,52 \text{ €} = 2.753.482,73 \text{ € arrotondato } 2.753.482,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA: 2.753.482,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 5.000,00.

Si precisa che l'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Tale specificazione comporta che l'aggiudicazione avverrà in relazione all'unità immobiliare nel suo complesso, indipendentemente da eventuali scostamenti dimensionali riscontrabili rispetto alle superfici indicate nella presente relazione o nella documentazione catastale. La consistenza riportata ha pertanto valore meramente descrittivo e non costituisce elemento negoziale autonomo.

*

2. PERDITA DI PORZIONE DEL TERRAZZO ESCLUSIVO DEL SUPERATTICO

Dall'analisi documentale richiamata nella stessa C.T.U. emerge che l'atto di acquisto del 1959 comprendeva una porzione di terrazza della superficie di circa mq 15,00.

Il C.T.U. dà atto che, allo stato attuale, risultano nella disponibilità della proprietà soltanto mq 6,25 circa, mentre la residua superficie di mq 8,75 circa risulta nella disponibilità dei proprietari confinanti.

Tale circostanza integra una criticità oggettiva del compendio, poiché evidenzia una perdita effettiva di superficie esterna esclusiva rispetto a quanto risultante dai titoli storici di provenienza.

Sotto il profilo tecnico-documentale, il dato non può essere relegato a circostanza secondaria, trattandosi di una difformità incidente:

- sulla consistenza materiale del bene nella sua configurazione storica;
- sulla piena corrispondenza tra titolo di provenienza e stato di fatto;
- sulla possibilità di godimento esclusivo della terrazza nella misura originariamente acquistata;
- sulla necessità di chiarire i rapporti di fatto e di diritto con le proprietà confinanti.

Anche su questo punto la consulenza d'ufficio avrebbe richiesto una più netta valorizzazione del problema, poiché la perdita di una porzione di terrazza non rappresenta un semplice dettaglio descrittivo, ma una concreta alterazione della consistenza del bene rispetto ai titoli di provenienza.

Nella relazione peritale è stato evidenziato che l'atto di provenienza del 1959 attribuiva alla proprietà una porzione di terrazza di superficie pari a circa mq 15,00, mentre allo stato attuale la porzione materialmente nella disponibilità della proprietà risulta pari a circa mq 6,25, essendo la residua superficie di circa mq 8,75 nella disponibilità delle proprietà confinanti.

È stato quindi dato atto della difformità riscontrata tra la consistenza risultante dal titolo storico e lo stato di fatto attuale, rilevando altresì l'assenza, nella documentazione acquisita, di elementi idonei a ricostruire il percorso che ha condotto all'attuale configurazione dei luoghi.

In tale contesto, lo scrivente si è attenuto alle risultanze documentali disponibili e, per quanto concerne la rappresentazione dello stato legittimato dell'immobile, anche alle **dichiarazioni rese dalla proprietà nell'ambito della procedura di condono edilizio 86/54345/0** richiesto per la regolarizzazione della porzione del salone e della veranda chiusa. In tale circostanza la porzione di planimetria relativa al terrazzo riportata in atti nella richiesta è coincidente con quanto rilevata al momento del sopralluogo.

Non essendo emersi ulteriori atti, convenzioni, frazionamenti o titoli traslativi idonei a giustificare la diversa conformazione della terrazza rispetto a quella

originariamente risultante dall'atto di acquisto, la consulenza tecnica ha rappresentato e valutato il bene sulla base dello stato di fatto riscontrato e dei titoli disponibili. Pertanto, la criticità segnalata dal C.T.P. risulta già adeguatamente evidenziata nella relazione peritale e, in mancanza di ulteriori elementi documentali, non consente di formulare conclusioni diverse rispetto a quelle già rappresentate dallo scrivente.

3. IRREGOLARITÀ CATASTALI E DOCUMENTALI

La stessa C.T.U. accerta l'esistenza di plurime criticità catastali e documentali, e in particolare rileva che:

- la stanza di servizio n. 32 risulta erroneamente rappresentata nella planimetria catastale;
- la cantina n. 15 non risulta correttamente rappresentata negli atti catastali;
- il garage risultava originariamente privo di planimetria catastale e ha richiesto aggiornamento DOCFA.

Si tratta di rilievi che, già di per sé, denotano una situazione documentale non lineare e non perfettamente allineata tra stato dei luoghi e rappresentazione catastale.

La presenza contestuale di più irregolarità relative a beni accessori del compendio imponeva, ad avviso della sottoscritta, una lettura tecnica più severa e sistematica, finalizzata a chiarire in modo univoco:

- l'esatta consistenza catastale delle singole porzioni;
- la corrispondenza tra stato di fatto e rappresentazione grafica depositata;
- l'eventuale necessità di ulteriori attività di regolarizzazione e riallineamento documentale.

La consulenza d'ufficio, pur dando conto di tali problematiche, non ne ha però tratto tutte le conseguenze sul piano della corretta rappresentazione tecnica del bene, lasciando in secondo piano criticità che, invece, incidono sulla regolarità documentale complessiva del compendio.

La relazione peritale ha espressamente evidenziato le difformità rilevate relativamente alla stanza di servizio n. 32, alla cantina n. 15 e all'autorimessa, dando puntualmente atto della non perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale disponibile.

La consulenza ha altresì espressamente concluso che, ai fini della regolarizzazione delle difformità accertate, risulta necessario procedere alla presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria presso il Municipio competente, con successivo aggiornamento catastale. Pertanto, contrariamente a quanto osservato, le criticità documentali riscontrate non sono state né sottovalutate né poste in secondo piano, ma sono state puntualmente rappresentate, valutate e tradotte in termini economici nell'ambito del procedimento estimativo.

4. STATO MANUTENTIVO DEL COMPENDIO

Dalla documentazione fotografica e dagli accertamenti richiamati nella consulenza emergono:

- fenomeni di degrado delle superfici esterne;
- lesioni e fessurazioni diffuse;
- infiltrazioni pregresse;
- necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Tali elementi descrivono un quadro manutentivo non pienamente coerente con la rappresentazione di un immobile immediatamente fruibile senza significative criticità tecniche.

Anche sotto questo profilo, il punto non riguarda soltanto l'eventuale incidenza economica delle opere di ripristino, ma prima ancora la corretta descrizione dello stato materiale del bene. Un immobile con fenomeni fessurativi, degrado delle superfici, pregresse infiltrazioni e necessità di manutenzione straordinaria richiede infatti una rappresentazione tecnica puntuale, che dia conto della reale condizione conservativa dei luoghi e della non trascurabilità delle problematiche riscontrate.

La relazione del C.T.U., per come formulata, non restituisce con sufficiente forza la portata di tali criticità manutentive, che avrebbero meritato una trattazione più netta e tecnicamente incisiva.

La relazione peritale ha descritto le condizioni manutentive dei beni oggetto di stima, evidenziando, per quanto concerne l'appartamento principale, la presenza di diffuse criticità, tra cui:

- fenomeni di distacco della pavimentazione in diversi ambienti;
- distacchi di intonaco;
- tracce riconducibili a pregresse infiltrazioni o passaggi d'acqua;
- impianti non funzionanti e in parte rimossi dalle loro sedi.

Analogamente, è stato evidenziato lo stato di abbandono e disuso della cantina n. 15, distinguendolo dalle migliori condizioni conservative della stanza di servizio n. 32 e dell'autorimessa.

Pertanto, le criticità manutentive riscontrate non sono state omesse né sottovalutate, ma risultano puntualmente descritte nella relazione e documentate mediante rilievo fotografico allegato.

Nel caso di specie, lo scrivente ha ritenuto di qualificare l'appartamento in "stato conservativo discreto", tenuto conto della permanenza della funzionalità distributiva del bene, della qualità intrinseca del fabbricato e della natura degli interventi manutentivi necessari.

* * *

Con osservanza.

Roma, 30 giugno 2026

Arch. Ugo Caminiti

