

Liquidazione Giudiziale: **491/2023**

Giudice delegato: Dott. ssa Carmen Bifano

Curatore: Avv. Daniela Schiavone

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

* * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423,

Premessa

Con provvedimento in data 20 giugno 2024, il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani, al quale, in riferimento alle unità immobiliari di proprietà del *** sono stati posti i seguenti quesiti:

1. eseguire presso i competenti uffici ricerche urbanistico-catastali sulle suddette unità immobiliari, sui titoli autorizzativi rilasciati e sulle denunce/variazioni catastali presentate;
2. verificare lo stato dei luoghi delle suddette unità immobiliari, eseguire il confronto con gli atti depositati ed accertare la loro conformità ai sensi delle vigenti leggi in materia urbanistico-catastale;
3. in caso di irregolarità edilizie/urbanistiche, indicare la possibilità di sanatoria o di regolarizzazione ed i relativi costi;
4. redigere perizia tecnica che descriva le singole unità immobiliari con le relative consistenze, confini e dati identificativi catastali ed illustrare la situazione attuale e storica dal punto di vista urbanistico-catastale e relativa all'agibilità delle medesime, con evidenza di eventuali vincoli e prelazioni per la trasferibilità delle stesse unità e delle operazioni necessarie per renderle conformi e trasferibili; in caso di mancanza di agibilità, accertare la sussistenza dei requisiti per conseguire l'agibilità ed il relativo costo;
5. redigere attestazione di conformità catastale degli immobili;
6. redigere perizia estimativa del valore commerciale delle singole unità immobiliari, attraverso una valutazione sintetica comparativa risultante da indagine di mercato;
7. verificare la situazione catastale relativamente a categoria, vani e rendite catastali delle suddette unità immobiliari confrontandola con gli accertamenti ICI-IMU-TASI notificati a Massimo Giorgetti e redigere una relazione sugli accertamenti eseguiti e sulle eventuali anomalie riscontrate.

Il sottoscritto C.T.U. in data 11 settembre 2024 ha iniziato le operazioni peritali con la

richiesta documentale presso i vari uffici depositari della documentazione urbanistico-catastale necessaria all'espletamento dell'incarico. Le operazioni sono poi proseguite con i sopralluoghi nei luoghi di perizia e negli uffici stessi per visionare/prelevare e ritirare la documentazione inerente le unità immobiliari facenti parte del compendio. In particolare con accesso agli atti presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica (D.P.A.U.), presso il Municipio competente (VI), si è ricercata e richiesta tutta la più importante documentazione urbanistica inerente a maggior consistenza l'edificio in cui è localizzato il compendio immobiliare.

A seguito dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnica.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il Sig. ^{***} risulta proprietario dei seguenti 2 immobili rispettivamente un'abitazione e un box auto, così catastalmente identificati:

NEL COMUNE DI ROMA:

1. Foglio 1020 particella 916 subalterno 511, Zona censuaria 6, Ctg A/2 classe 5 Consistenza 4, 0 vani, Rendita Catastale € 557,77 – Via Domenico Cigni n. 7, interno 7 – Piano 1 e 2. (Abitazione) – Vedasi visura storica ([Allegato 1](#)) e planimetria catastale ([Allegato 1A](#));
2. Foglio 1020 particella 916 subalterno 531, Zona censuaria 6, Ctg C/6 classe 12 Consistenza mq 14, Rendita Catastale € 56,40 – Via Domenico Cigni n. 7, interno 12 – Piano S1. (Box auto) – Vedasi visura storica ([Allegato 2](#)) e planimetria catastale ([Allegato 2A](#));

Provenienze:

I diritti di proprietà sui suddetti immobili, scaturiscono in forza di atto di compravendita Notaio FAMULARO Claudio di Roma del 25 novembre 2015 repertorio 2156 raccolta 1564 trascritto con modello unico n. 95032 di R.P. e n. 132504 di R.G. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1, in data 22 dicembre 2015 al n. di presentazione 413 ([Allegato 3](#)).

Notizie di carattere generale

Gli immobili di proprietà del Sig. Giorgetti Massimo sono ricompresi nel territorio del VI Municipio del Comune di Roma, nel quartiere periferico di Torre Angela a confine con il quartiere di Torre Gaia e precisamente aventi accesso:

- L'abitazione interno 7, sia da Via Domenico Cigni n. 7, che da Via Augusto Casciani n. 40 (ingresso pedonale secondario dal livello del box) e da Via Domenico Cigni n. 9 (ingresso carrabile);
- Il box interno 12, da Via Augusto Casciani n. 40 (ingresso carrabile e pedonale).

Il compendio immobiliare è situato nella zona periferica a sud est del centro città da cui dista circa 12 Km in linea d'aria (Fori Imperiali e Stazione Termini). La strada statale più vicina è la Via Casilina, dalla quale dista circa 500 metri. Dista circa 300 mt dalla fermata metro "C" di Torre Gaia, circa 2,50 Km dal grande Raccordo Anulare di Roma, circa 800 mt dal Policlinico Tor Vergata, a circa 1,5 km dall'università Degli Studi di Roma di Tor Vergata, facoltà di Giurisprudenza. La zona riveste carattere in preponderanza residenziale, in quanto la tipologia delle costruzioni è prevalentemente a costruzioni familiari all'interno di un contesto di quartiere spontaneamente sorto.

Notizie relative all'edificio a maggior consistenza

L'edificio su cui insistono le unità immobiliari è di recente costruzione, i lavori di costruzione sono iniziati a seguito del rilascio del permesso a costruire avvenuto il 6 giugno 2005. Esso si compone di 3 piani fuori terra ed uno entro terra. La struttura portante è in cemento armato, le tamponature esterne sono in muratura, in parte rifinite in intonaco civile ed in parte rivestite in listelli di clinker. La copertura è a tetto a due falde. Le scale comuni di sbarco ai piani primo e secondo, hanno i gradini in marmo, mentre i pianerottoli sono pavimentati in monocottura. Le pareti sono in intonaco civile tinteggiate a tinta lavabile. Nel complesso l'intero edificio si contraddistingue per l'armonioso e apprezzabile gusto costruttivo, per la qualità dei materiali utilizzati e si presenta altresì in buono stato di conservazione. Si compone in totale di 8 unità ad uso abitativo, 18 box auto e 3 posti auto. Non esiste un condominio costituito, le spese di gestione vengono ripartite attraverso l'opera di un condòmino volontario. A titolo indicativo, sulla scorta delle informazioni avute dal condòmino che si sta occupando attualmente della ripartizione, nel 2024 le due unità immobiliari di proprietà del *** anno avuto una quota di esborso pari ad euro 697,40 interamente versata. Nel 2025 si hanno notizie della ripartizione del solo 1° trimestre, la cui quota è pari ad euro 314,00 alla data odierna e risulta ancora da versare.

1. Immobile N. 1 -

Trattasi di appartamento a destinazione residenziale su due livelli contraddistinto con il numero interno 7 situato ai piani primo e secondo dell'edificio descritto sopra. Confina con l'appartamento interno 6, con l'appartamento interno 8, con vano scale comune, con distacco comune verso la particella 433, salvo altri. Risulta essere così composto:

- **Al piano primo** (1° livello): soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, balcone scala interna per il collegamento con il livello superiore.

I pavimenti interni sono in monocottura, quelli esterni del balcone sono in clinker, la

scala interna ha i gradini in marmo ed è priva di ringhiera, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in monocottura. Le pareti sono rifinite a tinta lavabile, gli infissi esterni sono di legno a doppio vetro, con serrande in plastica automatizzate e sono dotate di inferriate anti-intrusione. La porta di entrata è del tipo blindato le altre porte in legno tamburato. Il bagno è rivestito in maioliche fino ad un'altezza di circa 2,10 metri lineari ed è dotato di water, bidet, lavandino, doccia. Il balcone è per la maggior parte coperto dalla proiezione del piano superiore ed è protetto da ringhiera in ferro di buona fattura.

- Al piano secondo (2° livello): tre locali la cui destinazione catastale è di soffitta e quella rilevata è residenziale (si rimanda alla diagnosi urbanistica per l'approfondimento), un sottotetto ispezionabile ed un terrazzo, avente accesso da uno dei tre locali.

I pavimenti interni sono in parquet, quelli esterni del terrazzo sono in clinker, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in monocottura ed è dotato di lucernario sul tetto. Le pareti sono rifinite a tinta lavabile, gli infissi esterni sono di legno a doppio vetro, con persiane in legno e sono dotate di inferriate anti-intrusione. Le porte interne sono in legno tamburato.

Si precisa che alla data del sopralluogo, il secondo livello risultava momentaneamente non comunicante con il primo livello in quanto la scala di collegamento risultava tamponata con una parete provvisoria a 4 gradini dalla quota di sbarco. È stato possibile accedere al secondo livello solo attraverso il secondo livello del confinante appartamento interno 6 al quale era unito di fatto.

L'unità immobiliare è abitata, è dotata di tutti gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, termico, fognario, ecc.), oltre ad essere dotata di impianto di climatizzazione. Per tutti questi non è stato possibile verificarne né la funzionalità, né la conformità alle norme vigenti, ma viste le buone condizioni dell'immobile, la relativa recente data di costruzione e il fatto stesso che risulta abitato, se ne presume la completa funzionalità e la rispondenza ai più importanti requisiti richiesti dalle norme stesse. In via generale l'immobile sia per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia per il contesto in cui è inserito, versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico ([Allegato 4](#)).

CONSISTENZE:

- Superficie commerciale coperta residenziale: mq 48,30
- Superficie commerciale coperta non residenziale: mq 52,30
- Superficie coperta – sottotetto ispezionabile mq 14,00

- Superficie scoperta al piano residenziale (balcone coperto) mq 36,30
- Superficie scoperta al piano non residenziale (terrazzo) mq 9,40

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- Il terreno su cui insiste l'edificio era censito da oltre il ventennio al Foglio 1020, con:
 - La particella 916 di HA 00.13.48 con qualità F.U.A. (fabbricato urbano da accertare) per effetto della variazione d'Ufficio n. 211.27 in atti dal 21 dicembre 1994 ([vedasi visura Allegato 5](#));
 - La particella 3333 di Ha 00.01.95 con qualità F.U.A. per effetto della variazione d'ufficio n. 211.26 in atti dal 19 dicembre 1994 ([vedasi visura Allegato 6](#));
 - La particella 3334 di Ha 00.00.78 con qualità F.U.A. per effetto della variazione d'ufficio n. 211.26 in atti dal 19 dicembre 1994 ([vedasi visura Allegato 7](#));
- Per effetto del Tipo mappale che ha inserito l'attuale fabbricato, presentato in data 16.03.2006 – Pratica n. RM0212179 la particella 916, ingloba le consistenze delle particelle 3333 e 3334 ed assume la consistenza di Ha 00.16.21 con la nuova qualità di Ente Urbano;
- Per effetto della denuncia di accatastamento al NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del 16.05.2006 Pratica n. RM0394695 (N. 7643.1/2006), l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 1020 particella 916 sub. 511, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 557,77, Via Domenico Cigni n. 7, interno 7, Piano 1-2;
- Per effetto della variazione di classamento del 16 maggio 2006 pratica n. RM0399895 (n. 55975.1/2006) viene validato dall'Ufficio, il classamento proposto di cui sopra;
- Per effetto della variazione del 09.11.2015 vengono inseriti i dati di superficie, a seguito della quale, l'immobile assume i seguenti dati definitivi: Foglio 1020 particella 916 subalterno 511, Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 557,77, superficie catastale: 75 mq, Via Domenico Cigni n. 7, interno 7, Piano 1-2 ([vedasi visura allegato 1](#));

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Il terreno su cui insiste l'edificio era censito da oltre il ventennio alla partita 9894 intestata a ***
- Con atto di vendita a firma del Notaio Claudio GALLUCCI di Roma del 29 novembre 2004, repertorio 19836/9444 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 13

dicembre 2004 al n. 26960 serie 1T (allegato 8), il sig. ^{***} cedeva alla ^{***}, l'intera

consistenza del terreno su cui sarebbe sorto l'edificio attuale, unitamente ai due fabbricati all'epoca sovrastanti all'epoca censiti al NCEU censiti come segue:

- *Terreno*: Foglio 1020 particella 916 consistenza Ha 00.13.48 qualità F.u.a. (Fabbricato Urbano da Accertare) (allegato 5);
- *1° Fabbricato*: Foglio 1020 particelle 3333, zona censuaria 6, Categoria C/2, classe 6, mq 170, Rendita Catastale € 430,21, Via Domenico Cigni n. 7, piano terra (vedasi allegato 9);
- *2° Fabbricato*: Foglio 1020 particelle 3334, zona censuaria 6, Categoria C/2, classe 7, mq 69, Rendita Catastale € 203,12, Via Domenico Cigni n. 7, piano terra (vedasi visura allegato 10);

- Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a firma Notaio Claudio Gallucci di Roma del 26 settembre 2005, repertorio 21476, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 in data 30 settembre 2005 al n. 131475 di R.G. e al n. 77724 di R.P., la società ^{***}

^{***} modificava la propria denominazione sociale in ^{***}

^{***} l. Gli immobili di cui al punto precedente venivano pertanto trasferiti alla suddetta nuova società (allegato 11);

- La denuncia di accatastamento al NCEU del 16.05.2006 Pratica n. RM0394695 (N. 7643.1/2006), intestava gli immobili urbani direttamente alla ^{***}

- Per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio PIACITELLI Giovanni di Frosinone del 31 gennaio 2007, repertorio 62160 registrato all'Agenzia delle entrate di Frosinone in data 1 febbraio 2007 al n. 443, serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 il 6 febbraio 2007 al n. 8328 di R.P. l'immobile ^{***}

^{***}

- Per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio FAMULARO Claudio di Roma del 25 novembre 2015 repertorio n. 2156 raccolta n. 1564 trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 in data 22 dicembre 2005 al n. 132504 di R.G. e al n. 95032 di R.P. l'immobile passa a ^{***}

^{***} che lo acquista per la quota di 1/1.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

- **Foglio 1020, particella 916 subalterno 511**, Zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 557,77, superficie catastale: 75 mq, Via Domenico Cigni n. 7, interno 7, piano 1-2, intestato a |^{***}

proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni (vedasi visura allegato 1).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella planimetria catastale (allegato 1A):

- Risulta spostata la porta di accesso alla camera da letto;
- La destinazione dei locali al piano secondo (soffitta), non corrisponde allo stato riscontrato al momento del sopralluogo;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione, ma solo nel caso in cui si procederà sul posto:

- al ripristino della divisione del secondo livello (piano secondo) dai locali del limitrofo interno 6;
- al ripristino nel secondo livello (piano secondo) della destinazione di soffitta, assentita dai titoli urbanistici;
- all'eliminazione della parete provvisoria eretta sul vano scala interna di collegamento tra i due livelli che ne inibisce la comunicazione;

Lo spostamento della porta della camera ed altre minime differenze grafiche ai sensi della medesima circolare, non comportano l'obbligo della presentazione della nuova planimetria.

2. Immobilabile N. 2 -

Trattasi di box auto posto, contraddistinto con il numero interno 12, situato al piano seminterrato dell'edificio. Confina con la corsia di manovra, con il box n. 10, con il box n. 11, con il box n. 13, salvo altri. La porta di accesso è in metallo del tipo a "bascula", i pavimenti sono in massetto di cemento, le pareti sono in intonaco civile tinte di colore bianco. Il cancello di entrata carrabile dalla via Augusto Casciani è in metallo con

impianto di apertura automatica.

In via generale l'immobile sia per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia per il contesto in cui è inserito, versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico ([Allegato 12](#)).

CONSISTENZE:

- Superficie commerciale coperta : mq 15,20

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- Il terreno su cui insiste l'edificio era censito da oltre il ventennio al Foglio 1020, con:
 - La particella 916 di HA 00.13.48 con qualità F.U.A. (fabbricato urbano da accertare) per effetto della variazione d'Ufficio n. 211.27 in atti dal 21 dicembre 1994 ([vedasi visura Allegato 5](#));
 - La particella 3333 di Ha 00.01.95 con qualità F.U.A. per effetto della variazione d'ufficio n. 211.26 in atti dal 19 dicembre 1994 ([vedasi visura Allegato 6](#));
 - La particella 3334 di Ha 00.00.78 con qualità F.U.A. per effetto della variazione d'ufficio n. 211.26 in atti dal 19 dicembre 1994 ([vedasi visura Allegato 7](#));
- Per effetto del Tipo mappale che ha inserito l'attuale fabbricato, presentato in data 16.03.2006 – Pratica n. RM0212179 la particella 916, ingloba le consistenze delle particelle 3333 e 3334 ed assume la consistenza di Ha 00.16.21 con la nuova qualità di Ente Urbano;
- Per effetto della denuncia di accatastamento al NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del 16.05.2006 Pratica n. RM0394695 (N. 7643.1/2006), l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 1020 particella 916 sub. 531, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, classe 12, consistenza mq 14, Rendita Catastale € 56,40, Via Augusto Casciani snc interno 12 Piano S1;
- Per effetto della variazione di classamento del 16 maggio 2006 pratica n. RM0399895 (n. 55975.1/2006) viene validato dall'Ufficio, il classamento proposto di cui sopra;
- Per effetto della variazione del 09.11.2015 vengono inseriti i dati di superficie, a seguito della quale, l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 1020 particella 916 sub. 531, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, classe 12, consistenza mq 14, Rendita Catastale € 56,40, superficie catastale: 15 mq, Via Augusto Casciani snc interno 12 Piano S1.
- Per effetto della variazione d'ufficio del 10.06.2020 viene modificata la

toponomastica, a seguito della quale, l'immobile assume i seguenti dati: Foglio 1020 particella 916 sub. 531, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, classe 12, consistenza mq 14, Rendita Catastale € 56,40, superficie catastale: 15 mq, Via Domenico Cigni n. 7, interno 12 Piano S1 (vedasi visura Allegato 2).

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- Il terreno su cui insiste l'edificio era censito da oltre il ventennio alla partita 9894 intestata a ***
- Con atto di vendita a firma del Notaio Claudio GALLUCCI di Roma del 29 novembre 2004, repertorio 19836/9444 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 13 dicembre 2004 al n. 26960 serie 1T (allegato 8), il sig. *** cedeva alla *** con sede in *** l'intera consistenza del terreno su cui sarebbe sorto l'edificio attuale, unitamente ai due fabbricati all'epoca sovrastanti all'epoca censiti al NCEU censiti come segue:
 - *Terreno:* Foglio 1020 particella 916 consistenza Ha 00.13.48 qualità F.u.a. (Fabbricato Urbano da Accertare);
 - *1° Fabbricato:* Foglio 1020 particelle 3333, zona censuaria 6, Categoria C/2, classe 6, mq 170, Rendita Catastale € 430,21, Via Domenico Cigni n. 7, piano terra (vedasi allegato 9);
 - *2° Fabbricato:* Foglio 1020 particelle 3334, zona censuaria 6, Categoria C/2, classe 7, mq 69, Rendita Catastale € 203,12, Via Domenico Cigni n. 7, piano terra (vedasi visura allegato 10);
- Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale a firma Notaio Claudio Gallucci di Roma del 26 settembre 2005, repertorio 21476, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 in data 30 settembre 2005 al n. 131475 di R.G. e al n. 77724 di R.P., la società *** modificava la propria denominazione sociale in ***
*** Gli immobili di cui al punto precedente venivano pertanto trasferiti alla suddetta nuova società (allegato 11);
- La denuncia di accatastamento al NCEU del 16.05.2006 Pratica n. RM0394695 (N. 7643.1/2006), intestava gli immobili urbani direttamente all' *** (Allegato XX);
- Per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio PIACITELLI Giovanni di Frosinone del 31 gennaio 2007, repertorio 62160 registrato all'Agenzia delle entrate di Frosinone in data 1 febbraio 2007 al n. 443, serie 1T e trascritto presso la

Per eseguire la diagnosi urbanistica, il sottoscritto CTU, sulla scorta degli elementi rinvenuti sull'atto di provenienza Notaio Famularo Claudio del 25 novembre 2015, ha ricercato i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roma:

- Permesso di costruire n. 560 prot. 36779 del 6 giugno 2005;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 28919 del 24 marzo 2005;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 28146 del 27 aprile 2006;

La ricerca eseguita ha dato esito positivo solo relativamente al primo titolo e si allegano le risposte degli Uffici interpellati nell'accesso agli atti, per quel che concerne gli altri due titoli ([allegato 13: risposta del Municipio VI](#) - [allegato 14: risposta del DPAU](#)).

Cronistoria:

L'edificio in cui sono ricompresi gli immobili di cui alla presente perizia, è stato edificato sulla scorta della demolizione di n. 2 edifici preesistenti, già realizzati in assenza di titolo edilizio e condonati ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47. Nell'ordine:

- Domanda di sanatoria n. 86/000191751/002, a seguito della quale veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 01 ottobre 1997 n. 57942, che regolarizzava una superficie per Attività Industriale/Artigianale per mq 217,80 ([allegato 15](#));
- Domanda di sanatoria n. 86/000191751/003, a seguito della quale veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 01 ottobre 1997 n. 57924, che regolarizzava una superficie per Attività Industriale/Artigianale per mq 75,08 ([allegato 16](#)).

Per un terzo edificio esistente nel lotto originario e contraddistinto con la particella 3332 per il quale fu presentata la domanda di sanatoria n. 86/000191751/1, a seguito della quale veniva rilasciata concessione edilizia in sanatoria in data 01 ottobre 1997 n. 57739. La domanda di sanatoria regolarizzava una superficie residenziale per mq 116,85, ovvero un edificio che è esistente a tutt'oggi ma che è stato staccato ed estromesso dal lotto dove sarebbe più tardi sorta la nuova costruzione, insieme ad una corte esterna circostante che più tardi ha assunto il subalterno 503 e che a tutt'oggi è intestata catastalmente alla

[allegato 17](#)).

Il nuovo fabbricato fu edificato in forza del permesso di costruire n. 560 prot. 36779 del 06 giugno 2005 ([allegato 18](#)), rilasciato sulla scorta del progetto prot. 61699 del 14 ottobre 2004 ([allegato 19](#)) e i "nuovi tipi" depositati in data 11 aprile 2005 al prot. 22386 ([allegato 20](#)).

Stando all'atto di acquisto risultano presentati inoltre:

- Denuncia di Inizio Attività prot. 28919 del 24 marzo 2005;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 28146 del 27 aprile 2006;

di cui però, come già detto, se ne ignora il contenuto.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Come sopra specificato, i due titoli edilizi citati non sono stati reperiti. Particolare importanza avrebbe assunto rinvenire almeno il secondo (D.I.A. prot. 28146 del 27.04.2006 del VI Municipio), che risulta registrato al protocollo a nome della ***
***, ma di cui non risulta fisicamente presente presso l'archivio il relativo fascicolo. Ne consegue che, in mancanza degli stessi, e soprattutto di quest'ultimo, che verosimilmente dovrebbe rappresentare lo stato di consistenza "finale" dell'edificio ed in particolare ai due immobili interessati alla perizia, qualsiasi tipo di diagnosi urbanistica può risultare inesatta o incompleta.

Dovendo comunque fornire risposta al quesito, il sottoscritto CTU, non avendo altri elementi probatori, ritiene corretto confrontare lo stato dei luoghi rinvenuto, con le planimetrie catastali presentate con il protocollo RM0394695 del 16 maggio 2006 ([allegati 1A e 2A](#)). Si consideri che le stesse rappresentano notoriamente uno degli adempimenti finali all'ultimazione di un'opera edilizia e notoriamente precedono la presentazione del collaudo e fine lavori. Risultano altresì allegati all'atto di acquisto del *** dove sono state sottoscritte ed asseverate dalla parte venditrice come conformi allo stato dei luoghi e ai titoli rilasciati.

Pertanto da tale confronto sono state quindi emerse le seguenti difformità:

Immobile N. 1- abitazione interno 7

Al primo livello (piano primo):

- La porta di accesso alla camera risulta aperta direttamente dal soggiorno e non dal disimpegno.
- È stata viceversa tamponata la porta che comunicava il soggiorno con il disimpegno, al quale oggi viceversa si accede direttamente dalla suddetta camera, svolgendo la funzione di zona filtro tra essa ed il servizio igienico;
- Non risulta graficizzata la tamponatura del sottoscala.

Al secondo livello (piano secondo):

- Si considera scontata la necessità di rimuovere la tamponatura sul vano scala che ha provvisoriamente interdetto la comunicazione con il livello inferiore e di ripristinare la divisione con il limitrofo interno 6, considerate solo temporanee.
- Appare evidente l'avvenuto cambio di destinazione d'uso da "locali soffitta" a camere e bagno. Questo per la presenza di arredi fissi e mobili, nonché rifiniture ed impianti

tipici del residenziale quali la presenza di impianto fisso di riscaldamento, di climatizzazione e la presenza di un servizio igienico completo di water, vasca, bidet e lavandino;

Immobilie N. 2- Box auto n. 12

Rispetto alla planimetria catastale non si rilevano difformità particolari.

CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA:

Le difformità nel primo livello e il ripristino delle divisioni temporanee nel secondo livello dell'immobile n. 1, comporteranno, a prescindere da quanto appresso, la necessità almeno di presentare di un titolo edilizio a sanatoria con la corresponsione di una sanzione pecuniaria.

Si precisa per completezza d'indagine che, se viceversa per verificare la conformità urbanistica si facesse il confronto dello stato dei luoghi con il primo (prot. 6169/2024 – [allegato 19](#)) e l'ultimo progetto reperito (“nuovi tipi” prot. 22386/2005 – [allegato 20](#)) anziché con le planimetrie catastali prese a riferimento, oltre alle difformità di cui sopra, si riscontrerebbero ulteriori difformità anche rilevanti, ma che non sarebbe utile elencare in quanto potrebbe essere fuorviante in mancanza di precisa comparazione.

Quel che è certo è che per entrambi gli immobili, nel momento in cui, o nel caso in cui, tali titoli tornassero reperibili (per immediatezza: D.I.A. 28919/2005 e 28146 del 27 aprile 2006), sarà necessario accertare che tutte le eventuali opere diversamente realizzate dai primi progetti (rinvenuti ed allegati alla presente), siano state previste e autorizzate dai titoli stessi, altrimenti dovranno considerarsi difformi e pertanto da sanare. Nel caso in cui non fosse possibile sanarle e/o tali opere presunte difformi non rientrassero nelle tolleranze costruttive previste dagli articoli 34-bis e ter del DPR 6 giugno 2001 N. 380, nei commi aggiornati o introdotti dal D.L. n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, sarà necessario il loro ripristino al precedente stadio assentito. Se le difformità rientrassero viceversa nei casi previsti dall'art. 34 comma 2 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 sarà possibile quantificarne la sanzione secondo i termini in esso stabiliti.

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA:

A conclusione e riepilogo dell'indagine urbanistica eseguita e per quanto rinvenuto agli atti, l'eventuale regolarizzazione degli immobili non è al momento quantificabile né in termini di interventi necessari, né in termini di previsioni dei costi necessari, poiché non si conosce la natura delle reali difformità e fino a che punto queste siano presenti.

Volendo fare comunque una diagnosi sulle difformità accertate **dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata**, di certo gli interventi necessari più

importanti sono quelli finalizzati al ripristino della destinazione d'uso del secondo livello dell'abitazione. Ovvero ripristinare la destinazione originaria di soffitta in luogo della destinazione residenziale rinvenuta sul posto. In mancanza di tale adempimento, non si possono configurare neanche i presupposti per un successivo eventuale "recupero" "del sottotetto in residenziale, ai sensi dell'articolo 3 della legge 16 aprile 2009 n.13 della Regione Lazio e successive modifiche ed integrazioni. La legge stessa prevede, che tale trasformazione possa avvenire solo in presenza della totale conformità urbanistica dell'intero immobile con i titoli presentati e soprattutto non come intervento "già eseguito", ma solo come intervento a "lavori da eseguire".

Solo successivamente all'avverarsi di tali condizioni e all'accertamento finale della perfetta conformità urbanistica dell'immobile, sarà possibile applicare il suddetto "recupero". Questo tra l'altro, per essere attuabile, ai sensi della suddetta legge, dovrà prevedere l'obbligo:

- di interventi di risparmio idrico, di ricorso a fonti energetiche rinnovabili e di recupero delle tradizioni costruttive bio-sostenibili (pannelli fotovoltaici e/o accorgimenti isolanti per il risparmio energetico);
- della corresponsione degli oneri concessori, classificando l'intervento come "ristrutturazione edilizia" e pertanto assoggettandolo al relativo versamento secondo l'articolo 16 del d.p.r. 38/2001, calcolato sulla volumetria resa abitativa.

Si aggiungano gli interventi a sanatoria del livello inferiore (primo piano), dove le difformità riscontrate si limitano ad opere interne i cui costi tecnici e sanzioni amministrative sono relativamente contenuti e viceversa computabili (€ 1.000,00 sanzione pecuniaria, € 291 circa diritti di segreteria, costi tecnici € 1500,00 circa.

Non potendo ad oggi quindi valutare analiticamente tutti i costi necessari, anche fossero di solo ripristino, in quanto non sono note neanche le scelte che un potenziale acquirente vorrà intraprendere, né il relativo titolo edilizio che il medesimo vorrà o potrà acquisire, questi dovranno in qualche modo essere comunque considerati nella stima che segue. Ovvero, verrà applicato cautelativamente per la vendita procedurale, un naturale deprezzamento del compendio, attraverso un coefficiente di abbattimento percentuale da inserire sinteticamente nel calcolo del valore, altrimenti non necessario in regime di assoluta conformità urbanistico-catastale.

Per le difformità urbanistiche riscontrate, essendo l'edificio di costruzione successiva al 31 marzo 2003, non si configurano i presupposti per la sanabilità delle stesse ai sensi dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 47.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PREMESSA

Si ritiene che per la procedura sia più conveniente ed attuabile la vendita del compendio immobiliare, composto di due immobili, in un unico blocco. Questo perché, anche se il valore del box in questa ipotesi potrebbe variare di poco, di contro diventa assai più appetibile l'abitazione che, ancorché dotata di una pertinenziale autorimessa nello stesso edificio, sarebbe "ricercata" anche da parte di tutti quei soggetti che la ritengano "*conditio sine qua non*" in una zona povera di parcheggi. Si aggiunga il vantaggio legato al risparmio fiscale nell'acquisto, legato alla pertinenzialità di uno rispetto all'altro e al potenziale risparmio dei costi per la procedura, altrimenti raddoppiabili per eventuali reiterati esperimenti di vendita, per costi di pubblicizzazione, ecc.

Si ritiene pertanto di fornire una stima unica dell'intero compendio immobiliare da mettere in vendita sul mercato, come unico blocco composto da due immobili.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE O VIRTUALE

Il parametro base della valutazione è la superficie utile lorda (mq commerciale). Viene pertanto considerata al calcolo la superficie di ciascun immobile al lordo delle murature interne, al lordo delle murature esterne (fino ad un massimo di 50 cm).

Alla superficie "utile lorda" di ciascun immobile verrà applicato:

- Un coefficiente di destinazione al fine di ottenere una superficie virtuale omogenea di calcolo. Si adottano i seguenti parametri:

Abitazioni	1,00
Locali a destinazione soffitta	0,40
Balconi	0,25
Terrazzi	0,20
Sottotetto ispezionabile	0,15
Box auto	0,60

- Un coefficiente di luminosità per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

Luminoso + 5 %

Sufficientemente luminoso

+ 0 %

Poco luminoso

- 5 %

- Un coefficiente di vetustà che terrà conto delle caratteristiche e dell'epoca di costruzione dell'edificio. In relazione alla vetustà e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anni successivo a quello di costruzione dell'immobile veniva stabilito nel modo seguente:

- Fino al 2012 (primi 6 anni di vita dell'edificio) non si applica coefficiente
- Dal 2013 al 2024 = - 1% annuo x 12 anni = - 12% complessivo

- Un coefficiente di stato di conservazione che terrà conto delle condizioni di conservazione e manutenzione di ciascun immobile secondo la seguente tabella:

STATO DI CONSERVAZIONE

COEFFICIENTE DI MERITO

Manutenzione ordinaria	- 5%
Stato scadente (ristrutturazione importante)	- 20%
Buono Stato	+ 5%
Ristrutturato	+ 10%
Finemente ristrutturato	+ 15%
Nuova costruzione	+ 20%

- Un coefficiente di piano per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un'unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

Per immobili situati al piano seminterrato	0,80 %
Per immobili situati al piano terreno	0,90 %
Per immobili situati al piano primo	1,00 %
Per immobili situati al piano secondo	1,20 %
Per immobili al piano strada (box auto)	1,00 %

VALUTAZIONE DI BASE

Si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo che gli immobili siano liberi e disponibili da vincoli contrattuali nonché non tenendo conto delle domande di rivendica formulate nelle cause eventualmente pendenti.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- Fonti ufficiali: Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Pubblicazioni specializzate: Sulla base dei dati desunti dal Borsinoimmobiliare.it e dal Borsinonet.it;
- Listini di mercato: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni e di autorimesse. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- Valore soggettivo del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore di base, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la determinazione del loro valore di mercato ricercato.

VALUTAZIONE FINALE

Nella valutazione finale del compendio immobiliare sarà invece applicato un coefficiente di abbattimento che sinteticamente raccolga, in un unico valore, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi:

- per renderlo urbanisticamente conforme (secondo quanto riportato nel precedente paragrafo delle conclusioni sulla regolarità urbanistica);
- per ripristinarne la situazione ante-operam laddove la regolarizzazione a sanatoria non sia attuabile o non integralmente attuabile.

Come già anticipato nel valore di stima finale, la percentuale di abbattimento che il CTU ritiene di applicare, non può però essere valutata analiticamente, in quanto allo stato non sono note le scelte imprenditoriali dell'acquirente né il relativo titolo edilizio che il medesimo vorrà o potrà acquisire.

Il CTU ritiene pertanto che la percentuale di abbattimento possa essere prudentemente e forfettariamente indicata nella misura del 10%;

Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ **ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2022) – (Allegato 21)**

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Suburbana/TORRE ANGELA/VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)
- Codice zona E15
- Periodo di riferimento 1° semestre 2024
- Destinazione Residenziale – Abitazioni civili

Valore min. €/mq 1400,00 Valore medio €/mq 1725,00 Valore max €/mq 2050,00

Si prende in considerazione il valore massimo di **€/mq 2050,00.**

➤ **ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (Allegato 22)**

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Suburbana/TORRE ANGELA/VIA DEL TORRACCIO DI TORRENOVA)
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Abitazioni in stabili di prima fascia in stabili di qualità superiore alla media

Valore min. €/mq 1603,00 Valore medio €/mq 1994,00 Valore max €/mq 2386,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2386,00.**

➤ **ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) - Wikicasa.it – (Allegato 23)**

- Comune di Roma
- Fascia/zona: Ponte di Nona – Torre Angela
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Appartamenti

Valore min. €/mq ----- Valore medio €/mq 2078,00 Valore max €/mq -----

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2078,00.**

➤ **ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - MERCATO IMMOBILIARE .IT – (Allegato 24)**

- Comune di ROMA
- Fascia/zona: Torre Angela

- Periodo di riferimento attuale

- Destinazione Residenziale – Appartamenti

Valore min. €/mq 1260,00 Valore medio €/mq 1767,00 Valore max €/mq 2275,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2275,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - IMMOBILIARE .IT – (Allegato 25)

- Comune di ROMA

- Fascia/zona: Via Domenico Cigni

- Periodo di riferimento attuale

- Destinazione Residenziale – Appartamenti

Valore min. €/mq 1650,00 Valore medio €/mq 2000,00 Valore max €/mq 2350,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 2350,00**.

➤ ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - ANNUNCI DI VENDITA – (Allegato 26)

Sono stati rinvenuti N. 8 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio fra gli 8 annunci di **€/mq 2220,00**

➤ ANALISI DI MERCATO 7 (A.M. 7) - VALORE SOGGETTIVO

È stato attribuito il seguente valore:

Per il residenziale Tipologia appartamenti: Valore **€/mq 2200,00**

Dalla media matematica delle 7 analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (2050//00 + 2386//00 + 2078//00 + 2275//00 + 2350//00 + 2200//00 + 2200//00): 7 =

€/mq 2222,71

arrotondato per difetto ad **€/mq 2220,00**.

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie commerciale coperta residenziale: mq 48,30
- Superficie commerciale coperta non residenziale (soffitta): mq 52,30
- Superficie coperta (sottotetto) mq 14,00
- Superficie scoperta (balcone coperto) mq 36,30
- Superficie scoperta (terrazzi) mq 9,40

- Superficie commerciale Box mq 15,20

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Superficie residenziale coperta (abitazione) mq 48,30 x 1,00 = mq 48,30
- Superficie non residenziale coperta (soffitta) mq 52,30 x 0,40 = mq 20,92
- Superficie non residenziale coperta (sottotetto) mq 14,00 x 0,20 = mq 2,80
- Superficie scoperta (balcone coperto) mq 36,30 x 0,25 = mq 9,07

- Superficie scoperta (terrazzo)

$$\text{mq } 9,40 \times 0,20 = \text{mq } 1,88$$

Mq 82,97

- Box auto

$$\text{mq } 15,20 \times 0,65 = \text{Mq } 9,88$$

Coefficiente di Luminosità (CL):

Abitazione: Luminoso +5% (1,05 al calcolo)

Box auto: Sufficentemente luminoso + 0% (1,00 al calcolo)

Coefficiente di vetusta (CV):

Edificio ultimato nel 2006:

Abitazione: - 1% annuo per 12 anni (0,88 al calcolo)

Box auto: - 1% annuo per 12 anni (0,88 al calcolo)

Coefficiente di conservazione (CC):

Abitazione: Ristrutturato + 10% (1,10 al calcolo)

Box auto: Buono stato + 5% (1,05 al calcolo)

Coefficiente di piano (CP):

Abitazione: Piano 1° e 2° $\frac{+ 1,00\% + 1,20\%}{2}$ (1,10 al calcolo)

Box auto: Immobile al piano strada + 0% (1,00 al calcolo)

superficie virtuale (SV):

ABITAZIONE:

$$\text{SV} = \text{CD} \times \text{CL} \times \text{CV} \times \text{CC} \times \text{CP} = 82,97 \times 1,05 \times 0,88 \times 1,10 \times 1,10 = \text{mq } 92,76$$

BOX AUTO:

$$\text{SV} = \text{CD} \times \text{CL} \times \text{CV} \times \text{CC} \times \text{CP} = 9,88 \times 1,00 \times 0,88 \times 1,05 \times 1,00 = \text{mq } 9,12$$

$$\textbf{TOTALE SUPERFICIE VIRTUALE:} = \textbf{Mq } 101,88$$

Determinazione del valore di base (VB)

Il valore di base del compendio immobiliare sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale complessiva e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\textbf{VB} = \text{SV} \times \text{Valore } \text{€}/\text{mq} = \text{mq } 101,88 \times \text{€ } 2220,00 = \textbf{€ } 226.173,60$$

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari al 10% (0,90 al calcolo) per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

$$\text{Valore finale (VF)} = \text{VB} \times \text{CA} = \text{€ } 226.173,60 \times 0,90 = \text{€ } 203.556,24$$

Arrotondato per eccesso ad € 203.560,00.

RIEPILOGO VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Si stima il compendio immobiliare sito nel Comune di Roma composto dai seguenti immobili:

1. Abitazione interno 7 posta ai piani primo e secondo dell'edificio avente accesso da Via Domenico Cigni n. 7, censito al NCEU del Comune di Roma al foglio 1020 particella 916 subalterno 511;
2. Box auto interno 12 posto al piano seminterrato, avente accesso dal cancello carrabile di Via Augusto Casciani snc, censito al NCEU del Comune di Roma al Foglio 1020 particella 916 subalterno 531;

in Euro € 203.560,00

(€ Duecentotremilacinquecentosessanta//00)

Si ricomprendono n. 26 allegati come sopra numerati e descritti.

Roma li 08 maggio 2025

Il tecnico C.T.U.
(geometra Sergio CRUCIANI)



Stampa ricevute deposito atti PCT

Ultimo invio del:

ASTE GIUDIZIARIE®		ASTE GIUDIZIARIE®	Data ricezione
Tipologia	Corpo ricevuta		
Accettazione	Non ricevuta		
Consegna	Non ricevuta		
Esito controlli	Non ricevuta		
Esito intervento ufficio	Non ricevuta		

