

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 726/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto Unico	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 726/2025 del R.G.E.	29
Lotto Unico - Prezzo base d'asta:	29
come abitazione: € 1.240.000,00	29
come ufficio: € 590.000,00	29

In data 05/02/2026, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Pompeo Magno 1, scala A, interno 9, piano 3-S1

Appartamento ad uso ufficio e cantina siti in Roma, quartiere Prati, in Via Pompeo Magno 1, angolo Lungotevere Michelangelo, piano 3, int. 9 (l'appartamento), piano S1, int. Q (la cantina). Dati catastali Fg. 405, part. 98, sub. 14, zona censuaria 2, categoria A/10 (A/2 fino al 25/10/1985), classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 223 mq, rendita 8.924,38 euro. L'appartamento ha superficie lorda di 205,00 mq, superficie netta di 163,00 mq, superficie balconi di 6,10 mq, ha altezza interna utile totale di 4,20 m; la cantina ha superficie lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,80 mq, ha altezza interna utile massima di 2,70 m. L'appartamento è composto da: un ingresso/corridoio, un disimpegno attrezzato, n. 6 camere ad uso ufficio, un locale wc, n. 2 stanze adibite ad archivio e n. 2 balconi. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a est su Lungotevere Michelangelo, a nord su distacco con altro fabbricato alla part. 91, ovest su cortile condominiale, a sud confina con vano scala e altra unità immobiliare. La cantina confina con cantine agli intt. P e R e con corridoio comune. Titoli edilizi: Progetto n. 83493/1888, approvato in data 14/11/1888; Domanda di condono 86/9691/0, presentata ai sensi della L. 47/1985, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (tipologia abuso 4), per la quale non è ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: al momento dell'accesso l'immobile era in via di liberazione da parte degli Avvocati che lo occupavano, come studio professionale, prima come conduttori, poi come comodatari.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pompeo Magno 1, scala A, interno 9, piano 3-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a est su Lungotevere Michelangelo, a nord su distacco con altro fabbricato alla part. 91, ovest su cortile condominiale, a sud confina con vano scala e altra unità immobiliare. La cantina confina con cantine agli intt. P e R e con corridoio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento uso ufficio	163,00 mq	205,00 mq	1	205,00 mq	4,20 m	3
Balconi	6,10 mq	6,10 mq	0,3	1,83 mq	0,00 m	3
Cantina	9,80 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				210,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si applicano alle superfici sopra descritte i coefficienti indicati dall'Agenzia delle Entrate Territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1973 al 25/10/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Piano 3
Dal 25/10/1985 al 13/06/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 4,88 Piano 3-S1
Dal 13/06/1990 al 19/12/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 4,88 Piano 3-S1
Dal 19/12/2001 al 23/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A10 Cl.4, Cons. 8 vani Rendita € 4,88 Piano 3-S1
Dal 23/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A10 Cl.6, Cons. 8 vani Rendita € 10.391,11 Piano 3-S1
Dal 09/11/2015 al 14/04/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A10 Cl.6, Cons. 8 vani Superficie catastale 223 mq Rendita € 10.391,11 Piano 3-S1
Dal 14/04/2021 al 09/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A10 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 223 mq Rendita € 8.924,38 Piano 3-S1

Da accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, l'immobile risulta essere stato accatastato con Modello 1, Scheda D n. 721237 del 11/05/1973.

Con variazione n. 95392 del 25/10/1985, allegata alla Domanda di condono 86/9691/0, viene variata la categoria catastale da A/2 (abitazione) ad A/10 (ufficio). Per suddetta domanda di condono non è ancora, però, stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

Da visura storica risulta alla data del 26/11/1990 intestatario **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, in virtù di testamento pubblico. Non si sono trovati riscontri negli atti di provenienza estratti e nella relazione notarile depositata. Si ritiene pertanto si tratti di un refuso.

Cfr. ALL. 4)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	405	98	14	2	A10	5	8 vani	223 mq	8924,38 €	3-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Fino al 25/10/1985, l'immobile era censito con categoria catastale A/2. Dal 25/10/1985, a seguito di presentazione di Domanda di condono 86/9691/0 per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio, l'immobile è censito con categoria catastale A/10. Per suddetta domanda di condono non è ancora, però, stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento a uso ufficio è difforme da quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 25/10/1985 al n. 95392, per lievi difformità interne quali:

- demolizione di un tracantone nella camera adibita a "ufficio 5";
- presenza di un tracantone nella camera adibita a "ufficio 6";
- presenza di n. 2 nicchie sulle pareti nord delle camere adibite a "ufficio 3" e "ufficio 4";
- realizzazione di un piccolo ripostiglio (da demolire) sul balcone che affaccia sul cortile condominiale.

Lo stato dei luoghi della cantina è conforme a quanto rappresentato nell'ultima planimetria in atti del catasto, presentata in data 25/10/1985 al n. 95392.

(Cfr. ALL. 3 e ALL. 4)

Si precisa che, nei documenti agli atti del catasto, le piante dell'appartamento e della cantina sono identificate dallo stesso sub. e rappresentate nella stessa scheda planimetrica. Questo è in contrasto da quanto prescritto dall'Agenzia delle Entrate - Territorio nella circolare 2/E del 1/2/2016.

Dovranno, pertanto, essere presentate n. 2 variazioni planimetriche DOCFA (una per l'ufficio e una per la cantina) al fine di dotare gli immobili di autonomia catastale e attribuire a ciascuno il proprio identificativo catastale (sub.).

I costi per la presentazione della variazione planimetrica DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

STATO CONSERVATIVO

Sia il fabbricato in cui è sito l'immobile, sia l'immobile al suo interno si presentano in uno stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

Dal Regolamento condominiale (All. 11) risultano le seguenti parti comuni:

- a) l'area su cui sorge il fabbricato e il sottosuolo;
- b) i tetti di copertura dell'edificio;
- c) le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri, i muri di ambito perimetrali, quelli dei vani scala;
- d) le grondaie, la rete fognatura, gli scarichi di acque bianche o nere fino al punto di diramazione dei singoli locali di proprietà particolare;
- e) i servizi e gli impianti (acqua, gas, energia elettrica per luce o forza motrice) in quanto le porzioni immobiliari ne siano provviste fino ai contatori dei singoli utenti e fino alla diramazione alle singole porzioni immobiliari per l'impianto di acquedotto;
- f) il portone di accesso all'edificio gli androni e loro accessori, il cortile, i terrazzi, esclusi quelli a livello di proprietà privata e gli impianti e gli apparecchi di illuminazione;
- g) le scale di accesso ai piani e pianerottoli e relativi accessori, compresi gli impianti ed apparecchi di illuminazione ed i muri di ambito;
- h) gli impianti di ascensore nelle loro parti fisse e mobili compresi i locali macchinari, i muri di ambito dei vani corsa ed i portoncini di accesso;
- i) gli impianti di citofono;
- l) l'estetica delle facciate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, ivi compreso i balconi, gli infissi, ringhiere, serrande, etc.;
- m) tutti gli impianti comuni."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione estratta e disponibile, l'immobile non risulta gravato da servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento a uso ufficio e la cantina sono ubicati rispettivamente al piano terzo e primo seminterrato di un edificio intensivo realizzato alla fine dell'Ottocento, costituito da un piano seminterrato e n. 6 piani fuoriterra. Ha struttura in muratura portante e copertura a falde inclinate con tegole e coppi.

L'edificio, costituito di n. 2 scale (A e B), è dotata di ascensore.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, decorate con: basamento in pietra; effetto bugnato al primo piano; marcapiani, cornici decorate e cornicione con gutte; edicole sorrette da finti pilastri e architravi sulle finestre; finte colonne ioniche e pilastri ionici e corinzi che incorniciano insieme i piani terzo e quarto e al quinto piano. Si presentano in uno stato di conservazione discreto.

Da Via Pompeo Magno, mediante ampio portone ligneo, si accede all'androne comune alle due scale (A e B), pavimentato in pietra, con pareti intonacate e tinteggiate e decorate con finte colonne ioniche che sorreggono una architrave e con soffitto a volta a botte intonacato e tinteggiato. Dall'androne comune si accede sulla destra all'androne della scala A, pavimentato con marmette bianche e nere montate a scacchiera e con cornice degli stessi colori, pareti intonacate e tinteggiate. Le scale sono pavimentate in marmo, i pianerottoli in marmette bianche e nere montate a scacchiera e con cornice degli stessi colori. Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate. L'ascensore è montato in gabbia metallica.

L'appartamento a uso ufficio al piano terzo ha tripla esposizione e affaccia a est su Lungotevere Michelangelo, a nord su distacco con altro fabbricato alla part. 91, ovest su cortile condominiale, a sud confina con vano scala e altra unità immobiliare. Ha altezza interna utile totale di 4,20 m ed è composto da: un ingresso/corridoio, un disimpegno attrezzato, n. 6 camere ad uso ufficio, un locale wc, n. 2 stanze adibite ad archivio e n. 2 balconi. Mostra un livello di conservazione discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: tutti gli ambienti, tranne il locale wc, sono pavimentati in parquet montato a correre; il locale wc è

pavimentato in piastrelle di ceramica; i balconi sono pavimentati in piastrelle esagonali di klinker rosso.
Pareti: le pareti dell'ingresso/corridoio sono rivestite da librerie in legno su misura; le pareti delle camere adibite a ufficio, ad archivio 2 e del disimpegno attrezzato sono rivestite con carte da parati; la camera adibita ad archivio 1 ha la parte bassa delle pareti rivestita in legno e la parte superiore con carta da parati; le pareti del locale wc sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Soffitti: tutti intonacati e tinteggiati, nelle camere adibite a ufficio sono anche decorati con cornice in gesso.

Infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio con vetrocamera con scuri in alluminio; portoncini di ingresso blindato.

Infissi interni: porte in legno con specchiature.

Impianti: impianto elettrico; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione; impianto di condizionamento datato con motori posizionati sui balconi; impianto citofonico.

Alla cantina si accede da una rampa di scale, pavimentata in marmo, che conduce dall'androne della scala B al piano seminterrato dove, tramite portone in legno e una sequenza di corridoi pavimentati in marmette, con pareti in mattoni tinteggiati e soffitti a volta a botte, si giunge al portoncino metallico della cantina Q.

La cantina confina con cantine agli intt. P e R e con corridoio comune. Ha altezza interna massima, al colmo della volta a botte, di 2,70 m, si presenta in uno stato conservativo discreto e presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

Pavimenti: in marmette di cemento.

Pareti: in mattoni tinteggiati.

Impianti: impianto di illuminazione in canalina.

(ALL. 2)

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento dell'accesso l'immobile era in via di liberazione da parte degli Avvocati che lo occupavano, come studio professionale, prima come conduttori, poi come comodatari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1991 al 19/12/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Franco BARTOLOMUCCI	07/11/1991	168094	18921
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	20/11/1991	93135	52555
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/12/2001	**** Omissis ****	Trasformazione in società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo LOLLIO	19/12/2001	239431	11102
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/01/2002	476	346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Roma il 30/10/2007
 Reg. gen. 192737 - Reg. part. 48530
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.500.000,00
 Percentuale interessi: 5,90 %
 Rogante: Notaio Riccardo DE CORATO
 Data: 29/10/2007
 N° repertorio: 85131
 N° raccolta: 23800
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo
 Iscritto a Roma il 04/07/2024
 Reg. gen. 83664 - Reg. part. 13185
 Quota: 1/1
 Importo: € 342.079,48
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 171.039,74
 Data: 03/07/2024
 N° repertorio: 23999
 N° raccolta: 9724

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 23/07/2025

Reg. gen. 97652 - Reg. part. 70881

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008 in "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5" - artt. 24-25-30 delle NTA.

Nella Carta per la qualità aggiornata con 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024:

- ricade nelle "Morfologie degli impianti urbani - Impianti con progetto unitario a struttura geometrica regolare" - art. 16 delle NTA (Tav. A);

- sono segnalate nelle vicinanze "Preesistenze archeologico-monumentali - da accertare (elementi contenuti nell'allegato G al Piano delle Certezze, delibera n. 92 del 29/05/1997, da localizzare e cartografare)" (Tav. C).

Da PTPR della Regione Lazio ricade in:

- Sistema del Paesaggio Naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua (Tav. A);

- Beni ricognitivi di legge (art. 134, comma 1, lett. b) e art. 142, comma 1 del Dlgs 42/2004) - protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36) (Tav. B);

- Beni del Patrimonio Culturale - Beni puntuali - Fascia di rispetto 100 m (Tav. C).

Non è sottoposto a provvedimenti di tutela espressamente decretati dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma.

(Cfr. All. 1)

Si precisa che, benché l'immobile non sia vincolato con vincolo diretto ma ricadendo lo stesso in Città storica esterna alle mura Aureliane, eventuali pratiche edilizie da presentare dovranno essere sottoposte a parere preventivo del CoQUE come previsto dall'art. 24 comma 9 lett c), commi 12 e 13, e dall'art. 25 comma 8, delle NTA del PRG vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Titoli edilizi: Progetto n. 83493/1888, approvato in data 14/11/1888; Domanda di condono 86/9691/0, presentata ai sensi della L. 47/1985, per "ristrutturazione/frazionamento/cambio di destinazione d'uso" da abitazione ad ufficio (tipologia abuso 4), per la quale non è ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

Al fine di individuare i titoli edilizi che hanno autorizzato la costruzione del fabbricato e le successive modifiche dell'immobile, sono stati effettuati accessi agli atti presso i seguenti uffici:

- Archivio storico capitolino - è stato rinvenuto il Progetto originario prot. 83493/1888 (All. 8) approvato il 14/11/1888. Dalle ricerche effettuate non è stato rinvenuto certificato di agibilità.

- Ufficio condono - l'UCE ha inviato Domanda di condono 86/9691/0 (All. 9), presentata ai sensi della L.

47/1985, per tipologia abuso 4. Nella domanda, tra le superfici sulle quali "è stato effettuato l'intervento oggetto di sanatoria", sono citati 168,00 mq di "superficie utile abitabile (Su)", riconducibili all'appartamento al piano 3, int. 9, e 9,50 mq di "servizi ed accessori (esclusi quelli interni all'abitazione) (Snr)", riconducibili alla cantina al piano S1, int. Q. All'interno del fascicolo della domanda di condono è presente bozza della concessione edilizia in sanatoria da rilasciare nella quale è riportata come causale "ristrutturazione/frazionamento/cambio di destinazione d'uso" e in cui si fa riferimento alla planimetria catastale n. 95392/1985 (ultima in atti del catasto). Benché per suddetta domanda di condono non sia ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria (All. 9), la stessa risulta rilasciabile (cfr. anche pag. 2 "scheda lavorazione istruttoria" del 15/05/2010 nell'All. 9), salvo diverse disposizioni da parte dell'ufficio competente.

- UOT del Municipio I - che, con lettera prot. 29812 del 19/02/2026, comunica l'impossibilità di reperire documentazione nei loro archivi in assenza di numero di protocollo (All. 10). Considerato che dalla documentazione acquisita (catastale, notarile, ecc.) non sono emersi riferimenti a pratiche edilizie presentate e che lo stato dei luoghi non è mutato rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale allegata alla Domanda di Condono, non si è proceduto con richieste di accesso agli atti più specifiche presso l'UOT del Municipio I.

Riassumendo l'esito di suddetti accessi agli atti:

- il fabbricato in cui è sito l'immobile è stato realizzato in forza del Progetto prot. 83493/1888 (All. 8);
- per la sanatoria delle opere di "ristrutturazione/frazionamento/cambio di destinazione d'uso" da abitazione a ufficio è stata presentata Domanda di condono 86/9691/0 (All. 9) e, benché per suddetta domanda di condono non sia ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria, la stessa risulta rilasciabile, salvo diverse disposizioni da parte dell'ufficio competente.

Da quanto sopra esposto risultano le seguenti evidenze:

- l'ultimo titolo urbanistico-edilizio è il Progetto prot. 83493/1888 (All. 8) approvato il 14/11/1888, nel quale, seppur con alcune difformità (interne e di prospetto), l'immobile ha destinazione d'uso abitativo;
- la concessione edilizia in sanatoria per "ristrutturazione/frazionamento/cambio di destinazione d'uso" da abitazione a ufficio, a seguito di Domanda di condono 86/9691/0 (All. 9), risulta essere rilasciabile ma non è ancora stata rilasciata. La pratica risulta ancora in lavorazione (stato 3), è da finalizzare e perfezionare e, pertanto, il titolo non si è ancora formato e il cambio di destinazione d'uso a ufficio non è completato.

Per completezza di informazione si riportano di seguito le difformità dello stato dei luoghi riscontrate, sia rispetto agli elaborati di progetto n. 83493/1888 (All. 8), sia rispetto alla planimetria catastale n. 95392/1985 presente nel fascicolo della Domanda di condono 86/9691/0 (ALL. 9) e citata nella bozza di concessione edilizia in sanatoria.

DIFFORMITA' DAL PROGETTO 83493/1888

Lo stato dei luoghi dell'appartamento a uso ufficio è difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici del progetto n. 83493/1888 per:

1) difformità interne:

- 1a) scorporo di un vano e annessione dello stesso alla unità immobiliare confinante;
- 1b) presenza di un tracantone nella camera adibita a "ufficio 6";
- 1c) presenza di n. 2 nicchie sulle pareti nord delle camere adibite a "ufficio 3" e "ufficio 4";
- 1d) suddivisione di una delle camere in disimpegno attrezzato, locale wc e "archivio 2" (finestrato), mediante realizzazione di tramezzi;
- 1e) chiusura di finestra interna tra attuali "archivio 1" e camera adibita a "ufficio 4";
- 1f) chiusura di n. 2 vani porta di collegamento tra le camere adibite a "ufficio 1", "ufficio 2" e "ufficio 3";
- 1g) assenza di un locale cucina, che nel progetto originario era situata nell'attuale camera adibita a "ufficio 5", o di un "posto cottura" la cui presenza è prescritta dall'art. 40, lett. c) del Regolamento Edilizio del Comune di

Roma, adottato con Delibera n. 5261 del 18/08/1934;

1h) assenza di un bagno completo dotato di vasca da bagno o doccia come prescritto dall'art. 41, lett. c) del Regolamento Edilizio del Comune di Roma, adottato con Delibera n. 5261 del 18/08/1934;

2) modifica di prospetto:

2a) chiusura di finestra verso cortile interno nell'attuale camera adibita a "ufficio 6" (ex bagno);

2b) apertura di finestra su prospetto nord nell'"archivio 1";

2c) realizzazione di un piccolo ripostiglio (da demolire) sul balcone che affaccia sul cortile condominiale.

La cantina, negli elaborati grafici del progetto n. 83493/1888, non è presente. L'intero piano S1 è indicato come "piano fondazioni".

Le difformità di cui ai punti 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f e 2a devono essere sanate mediante la presentazione di SCIA in accertamento di conformità, art. 36bis del DPR 380/01, previa richiesta di nulla osta all'Ufficio CoQuE.

L'assenza di cucina e bagno completo (difformità di cui ai punti 1g e 1h) sono in contrasto con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma, deve, pertanto, essere sanata mediante opere per la realizzazione degli stessi.

Le difformità di cui ai punti 2b e 2c non sono sanabili e devono pertanto essere ripristinate come autorizzato con progetto n. 83493/1888 (All. 8).

I costi per per la presentazione della SCIA in accertamento di conformità, per le opere di adeguamento e di ripristino saranno decurtati dalla stima finale.

DIFFORMITA' DALLA DOMANDA DI CONDONO 86/9691/0

Lo stato dei luoghi dell'appartamento a uso ufficio è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale n. 95392/1985 per lievi difformità interne quali:

1) difformità interne:

1a) demolizione di un tracantone nella camera adibita a "ufficio 5";

1b) presenza di un tracantone nella camera adibita a "ufficio 6";

1c) presenza di n. 2 nicchie sulle pareti nord delle camere adibite a "ufficio 3" e "ufficio 4";

2) modifica di prospetto:

2c) realizzazione di un piccolo ripostiglio (da demolire) sul balcone che affaccia sul cortile condominiale.

Lo stato dei luoghi della cantina è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale n. 95392/1985.

Per poter regolarizzare le difformità di cui ai punti precedenti è necessario, preliminarmente, perfezionare la Domanda di condono 86/9691/0 (All. 9) fino al rilascio della concessione edilizia in sanatoria così come da bozza presente nel fascicolo della domanda, mediante procedura semplificata ai sensi della DAC 40/2019. Con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria saranno legittimati sia lo stato dei luoghi così come rappresentato nella planimetria catastale n. 95392/1985, presente nel fascicolo della Domanda di condono, sia la destinazione d'uso a ufficio.

Successivamente lo stato dei luoghi deve essere regolarizzato mediante sanatoria o ripristino, nello specifico:

- le difformità di cui al punto 1 devono essere sanate mediante la presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR 380/01;

- la difformità di cui al punto 2c deve essere ripristinata come da planimetria catastale n. 95392/1985 (All. 9).

I costi per il perfezionamento del condono, per la presentazione della CILA in sanatoria e per i ripristini saranno decurtati dalla stima finale.

PRECISAZIONI SULLA CONFORMITA' DELLO STATO DEI LUOGHI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Si premette che il Regolamento Edilizio del Comune di Roma, adottato con Delibera n. 5261 del 18/08/1934, non fornisce prescrizioni specifiche in merito agli uffici, si applicano però, per estensione, anche alla versione

dell'immobile a uso ufficio, le prescrizioni dedicate alle abitazioni.

Ciò premesso, si segnalano alcune caratteristiche dell'immobile che contrastano con quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, nello specifico:

- il rapporto aeroilluminante della camera adibita a "ufficio 4" è inferiore a 1/8 prescritto dall'art. 40, lett. f) del Regolamento Edilizio;

- si segnala che i locali adibiti a "archivio 1" e "archivio 2" hanno una superficie inferiore a quella minima di 9 mq prescritta dall'art. 40, lett. b).

Il contrasto dell'"archivio 1" è il motivo per cui si è precedentemente prescritta la chiusura della finestra sul prospetto nord, al fine di trasformare il locale in ripostiglio cieco.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.647,84

Da comunicazione del 16/04/2026 dell'Amministratore del condominio (All. 11) risulta che:

- tutte le quote condominiali sono state corrisposte;
- non sono stati deliberati lavori straordinari.

In base al Regolamento di condominio (All. 11) "è vietato ai condomini e loro aventi causa, tra altri divieti, destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio aventi accesso dall'androne comune nonché i magazzini, ad uso di sanatorio, di gabinetto di cura od ambulatorio per malattie infettive o contagiose, di studio dentistico, parrucchiere ed istituto di bellezza, rappresentanze di pompe funebri, scuola di musica o di canto o di ballo, attività di affittacamere ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio" (art. 8).

E, sempre nel merito delle destinazioni d'uso degli immobili, l'art. 4 del Regolamento di condominio (All. 11) recita: "La destinazione degli appartamenti ad uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato deve essere consentita dall'Assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136 C.C. comma II".

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 Pompeo Magno 1, scala A, interno 9, piano 3-S1
Appartamento ad uso ufficio e cantina siti in Roma, quartiere Prati, in Via Pompeo Magno 1, angolo Lungotevere Michelangelo, piano 3, int. 9 (l'appartamento), piano S1, int. Q (la cantina). Dati catastali Fg. 405, part. 98, sub. 14, zona censuaria 2, categoria A/10 (A/2 fino al 25/10/1985), classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 223 mq, rendita 8.924,38 euro. L'appartamento ha

superficie lorda di 205,00 mq, superficie netta di 163,00 mq, superficie balconi di 6,10 mq, ha altezza interna utile totale di 4,20 m; la cantina ha superficie lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,80 mq, ha altezza interna utile massima di 2,70 m. L'appartamento è composto da: un ingresso/corridoio, un disimpegno attrezzato, n. 6 camere ad uso ufficio, un locale wc, n. 2 stanze adibite ad archivio e n. 2 balconi. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a est su Lungotevere Michelangelo, a nord su distacco con altro fabbricato alla part. 91, ovest su cortile condominiale, a sud confina con vano scala e altra unità immobiliare. La cantina confina con cantine agli intt. P e R e con corridoio comune. Titoli edilizi: Progetto n. 83493/1888, approvato in data 14/11/1888; Domanda di condono 86/9691/0, presentata ai sensi della L. 47/1985, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (tipologia abuso 4), per la quale non è ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: al momento dell'accesso l'immobile era in via di liberazione da parte degli Avvocati che lo occupavano, come studio professionale, prima come conduttori, poi come comodatari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10

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

Valore di stima del bene (come abitazione): € 1.240.000,00

Valore di stima del bene (come ufficio): € 590.000,00

PREMESSA

L'immobile ha una destinazione d'uso legittima ad abitazione, autorizzata con Progetto n. 83493/1888, approvato in data 14/11/1888.

Attraverso il perfezionamento della Domanda di condono 86/9691/0, presentata ai sensi della L. 47/1985, la destinazione d'uso dell'immobile può, salvo diverse disposizioni da parte dell'ufficio competente, essere modificata a ufficio.

L'attuale categoria catastale dell'immobile è A/10 (ufficio).

In considerazione di questa doppia possibilità di destinazione d'uso urbanistica, si è deciso di procedere con la stima del valore dello stesso immobile sia come ufficio che come abitazione. La scrivente si rimette alla decisione del G.E. in merito alla scelta del valore da adottare come base d'asta.

METODO DI STIMA

Considerata la disponibilità di dati relativi a recenti compravendite di immobili (sia abitazioni che uffici), situati nella stessa zona e simili a quello oggetto di stima, entrambi i procedimenti di stima sono condotti mediante l'applicazione del Market Comparison Approach (MCA).

L'MCA consta di n. 3 fasi:

- 1.il reperimento e l'analisi dei DATI relativi a compravendite di immobili simili nella zona, c.d. "comparabili";
- 2.lo studio dell'incidenza delle differenti caratteristiche dei comparabili e lo svolgimento della ANALISI DEI PREZZI MARGINALI;
- 3.la VALUTAZIONE mediante l'applicazione dei prezzi marginali ai prezzi di compravendite dei comparabili, la verifica della divergenza tra i prezzi corretti e il calcolo della media tra i prezzi corretti non divergenti.

STIMA COME ABITAZIONE

DATI

Sono state reperite le compravendite di n. 4 immobili che presentano le seguenti caratteristiche:

A - appartamento:

- sito al piano 4;
- Superficie Principale di 222,00 mq;
- Superficie balconi 4,00 mq;
- Cantina 12,00 mq;
- n. 3 bagno/i;

- Box auto di 17,00 mq;
- compravenduto n. 18 mesi fa;
- prezzo della compravendita: 1.380.000,00 €;
- stato conservativo discreto (2)

B – appartamento:

- sito al piano 4;
- Superficie Principale di 181,00 mq;
- Cantina 28,00 mq;
- n. 1 bagno/i;
- compravenduto n. 7 mesi fa;
- prezzo della compravendita: 1.220.000,00 €;
- stato conservativo mediocre (1)

C – appartamento:

- sito al piano 1;
- Superficie Principale di 91,00 mq;
- n. 1 bagno/i;
- compravenduto n. 14 mesi fa;
- prezzo della compravendita: 535.000,00 €;
- stato conservativo buono (3)

D – appartamento:

- sito al piano 2;
- Superficie Principale di 220,00 mq;
- n. 3 bagno/i;
- compravenduto n. 3 mesi fa;
- prezzo della compravendita: 1.400.000,00 €;
- stato conservativo discreto (2)

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

O – appartamento oggetto di stima:

- sito al piano 3;
- Superficie Principale di 205,00 mq;
- Superficie balconi 6,10 mq;
- Cantina 13,00 mq;
- n. 1 bagno;
- stato conservativo discreto (2).

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	D	O
	Prezzo (€)	1.380.000,00	1.220.000,00	535.000,00	1.400.000,00	-
1	Data (mesi)	18	7	14	3	0
2	Superficie principale (mq)	222,00	181,00	91,00	220,00	205,00
3	Balconi (mq)	4,00	0,00	0,00	0,00	6,10
4	Cantina (mq)	12,00	28,00	0,00	0,00	13,00
5	Bagni (n.)	3	1	1	3	1
6	Box auto (mq)	17,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Livello di Piano (n.)	4	4	1	2	3
8	Stato conservativo (0	2	1	3	2	2

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona.

Le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona Semicentrale/PRATI (VIA COLA DI RIENZO) (Codice zona C40), per abitazioni di tipo civile, per il II semestre 2024 e il II semestre 2025, forniscono rispettivamente i valori medi di 5.200,00 €/mq e 5.600,00 €/mq.

L'andamento annuo del mercato immobiliare è dato dalla formula:

$$(MAX - min) / min = (5.600,00 - 5.200,00) / 5.200,00 = 7,69\%$$

L'andamento mensile è pari a:

$$\text{andamento annuo} / 12 = 7,69\% / 12 = 0,6410\%$$

Poiché il mercato è in crescita, i comparabili acquistati in passato avevano un prezzo inferiore; la correzione è pertanto positiva.

Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

$$\text{Prezzo marginale data A} = 1.380.000,00 \text{ €} \times 0,6410\% = 8.846,15 \text{ €} / \text{mese} \times 18 \text{ mesi} = 159.230,77 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale data B} = 1.220.000,00 \text{ €} \times 0,6410\% = 7.820,51 \text{ €} / \text{mese} \times 7 \text{ mesi} = 54.743,59 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale data C} = 535.000,00 \text{ €} \times 0,6410\% = 3.429,49 \text{ €} / \text{mese} \times 14 \text{ mesi} = 48.012,82 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale data D} = 1.400.000,00 \text{ €} \times 0,6410\% = 8.974,36 \text{ €} / \text{mese} \times 3 \text{ mesi} = 26.923,08 \text{ €}$$

Superficie Principale – SP (mq)

Il prezzo marginale relativo alla Superficie Principale è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalla Superficie Principale (indice mercantile 1), dalla superficie dei balconi (indice mercantile 0,30) e dalla superficie della cantina (indice mercantile 0,25).

Quindi:

$$\text{Superficie convenzionale A} = 222,00 + (4,00 \times 0,30) + (12,00 \times 0,25) = 226,20 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie convenzionale B} = 181,00 + (28,00 \times 0,25) = 188,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie convenzionale C} = 91,00 = 91,00 \text{ mq}$$

$$\text{Superficie convenzionale D} = 220,00 = 220,00 \text{ mq}$$

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

$$\text{Prezzo unitario A} = 1.380.000,00 \text{ €} / 226,20 = 6.100,80 \text{ €} / \text{mq}$$

$$\text{Prezzo unitario B} = 1.220.000,00 \text{ €} / 188,00 = 6.489,36 \text{ €} / \text{mq}$$

$$\text{Prezzo unitario C} = 535.000,00 \text{ €} / 91,00 = 5.879,12 \text{ €} / \text{mq}$$

$$\text{Prezzo unitario D} = 1.400.000,00 \text{ €} / 220,00 = 6.363,64 \text{ €} / \text{mq}$$

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

$$\text{sigma} = \min / \text{MAX} = 5.879,12 / 6.489,36 = 0,9060$$

Si assume il prezzo marginale SP pari al minimo dei prezzi unitari moltiplicato per il rapporto di posizione:

$$\text{Prezzo marginale SP} = 5.879,12 \times 0,9060 = 5.326,27 \text{ €} / \text{mq}$$

Il prezzo marginale SP dei singoli comparabili:

$$\text{Prezzo marginale SP A} = (\text{SP O} - \text{SP A}) \times \text{PM SP} = (205,00 - 222,00) \times 5.326,27 = -90.546,51 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale SP B} = (\text{SP O} - \text{SP B}) \times \text{PM SP} = (205,00 - 181,00) \times 5.326,27 = 127.830,37 \text{ €}$$

$$\text{Prezzo marginale SP C} = (\text{SP O} - \text{SP C}) \times \text{PM SP} = (205,00 - 91,00) \times 5.326,27 = 607.194,25 \text{ €}$$

Prezzo marginale SP D = $(SP\ O - SP\ D) \times PM\ SP = (205,00 - 220,00) \times 5.326,27 = -79.893,98\ €$

Superficie balconi (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie dei balconi è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della Superficie Principale e l'indice mercantile assunto per i balconi (0,30):

Prezzo marginale SupBal = $PM\ SP \times \text{indice mercantile balconi} = 5.326,27 \times 0,30 = 1.597,88\ €/mq$

Il prezzo marginale SupBal dei singoli comparabili:

Prezzo marginale SupBal A = $(SupBal\ O - SupBal\ A) \times PM\ SupBal = (6,10 - 4,00) \times 1.597,88 = 3.355,55\ €$

Prezzo marginale SupBal B = $(SupBal\ O - SupBal\ B) \times PM\ SupBal = (6,10 - 0,00) \times 1.597,88 = 9.747,07\ €$

Prezzo marginale SupBal C = $(SupBal\ O - SupBal\ C) \times PM\ SupBal = (6,10 - 0,00) \times 1.597,88 = 9.747,07\ €$

Prezzo marginale SupBal D = $(SupBal\ O - SupBal\ D) \times PM\ SupBal = (6,10 - 0,00) \times 1.597,88 = 9.747,07\ €$

Superficie cantina (mq)

Il prezzo marginale relativo alla superficie della cantina è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della Superficie Principale e l'indice mercantile assunto per le cantine (0,25):

Prezzo marginale Cantina = $PM\ SP \times \text{indice mercantile cantina} = 5.326,27 \times 0,25 = 1.331,57\ €/mq$

Il prezzo marginale Cantina dei singoli comparabili:

Prezzo marginale Cantina A = $(Cantina\ O - Cantina\ A) \times PM\ Cantina = (13,00 - 12,00) \times 1.331,57 = 1.331,57\ €$

Prezzo marginale Cantina B = $(Cantina\ O - Cantina\ B) \times PM\ Cantina = (13,00 - 28,00) \times 1.331,57 = -19.973,50\ €$

Prezzo marginale Cantina C = $(Cantina\ O - Cantina\ C) \times PM\ Cantina = (13,00 - 0,00) \times 1.331,57 = 17.310,36\ €$

Prezzo marginale Cantina D = $(Cantina\ O - Cantina\ D) \times PM\ Cantina = (13,00 - 0,00) \times 1.331,57 = 17.310,36\ €$

Bagni (n.)

Il prezzo marginale relativo al numero dei bagni si calcola col metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD). Considerato che:

-il Costo di costruzione al Nuovo (CN) di un bagno è stimabile intorno ai 7.000,00 €;

-la vita utile economica (n) di un bagno è di circa 25 anni;

-il bagno è stato realizzato circa 20 anni fa (t);

$CRD = CN \times (1 - t/n) = 7.000,00\ € \times (1 - 20/25) = 1.400,00\ €$

Il prezzo marginale Bagni dei singoli comparabili:

Prezzo marginale Bagni A = $(1 - 3) \times 1.400,00\ € = -2.800,00\ €$

Prezzo marginale Bagni B = $(1 - 1) \times 1.400,00\ € = 0,00\ €$

Prezzo marginale Bagni C = $(1 - 1) \times 1.400,00\ € = 0,00\ €$

Prezzo marginale Bagni D = $(1 - 3) \times 1.400,00\ € = -2.800,00\ €$

Box auto (mq)

Il prezzo marginale relativo al box auto è dato dal prodotto tra il prezzo unitario medio di vendita di un box nella zona e la differenza di superficie. Le quotazioni OMI per la zona Semicentrale/PRATI (VIA COLA DI RIENZO) (Codice zona C40), per box auto, forniscono un valore medio pari a 4.850,00 €/mq.

Il prezzo marginale Box dei singoli comparabili:

Prezzo marginale Box A = $(0,00 - 17,00) \times 4.850,00 = -82.450,00\ €$

Prezzo marginale Box B = $(0,00 - 0,00) \times 4.850,00 = 0,00\ €$

Prezzo marginale Box C = $(0,00 - 0,00) \times 4.850,00 = 0,00\ €$

Prezzo marginale Box D = $(0,00 - 0,00) \times 4.850,00 = 0,00\ €$

Livello di piano

Per i comparabili siti a un piano inferiore rispetto all'immobile oggetto di stima, il prezzo marginale si

calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano.

Per i comparabili siti a un piano superiore, il prezzo marginale si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano, diviso per (1 + indice mercantile).

Si è individuato un indice mercantile del livello di piano pari a 1,00%.

Pertanto:

PM piano A (superiore) = $1.380.000,00 \text{ €} \times 1,00\% / (1+1,00\%) = 13.663,37 \text{ € €/piano} \times 1 \text{ piano/i} = -13.663,37 \text{ €}$

PM piano B (superiore) = $1.220.000,00 \text{ €} \times 1,00\% / (1+1,00\%) = 12.079,21 \text{ € €/piano} \times 1 \text{ piano/i} = -12.079,21 \text{ €}$

PM piano C (inferiore) = $535.000,00 \text{ €} \times 1,00\% = 5.350,00 \text{ € €/piano} \times 2 \text{ piano/i} = 10.700,00 \text{ €}$

PM piano D (inferiore) = $1.400.000,00 \text{ €} \times 1,00\% = 14.000,00 \text{ € €/piano} \times 1 \text{ piano/i} = 14.000,00 \text{ €}$

Stato conservativo

Per il calcolo del prezzo marginale relativo allo stato di conservazione si elabora una matrice che individua i costi da sostenere per passare da uno stato conservativo all'altro. Considerato che ristrutturare completamente un immobile di 205,00 mq comporta una spesa di circa 1.200,00 €/mq, il costo complessivo per passare dallo stato "pessimo" (0) allo stato "ottimo" (4) è pari a:

$205,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 246.000,00 \text{ €}$

				0	1	2	3	4
				Pessimo	Mediocre	Discreto	Buono	Ottimo
				100%	75%	50%	25%	0%
Punto	Classe	Lavori %	Costo (€)	246.000,00	184.500,00	123.000,00	61.500,00	-
0	Pessimo	100%	246.000,00	-	61.500,00	123.000,00	184.500,00	246.000,00
1	Mediocre	75%	184.500,00	61.500,00	-	61.500,00	123.000,00	184.500,00
2	Discreto	50%	123.000,00	123.000,00	61.500,00	-	61.500,00	123.000,00
3	Buono	25%	61.500,00	184.500,00	123.000,00	61.500,00	-	61.500,00
4	Ottimo	0%	-	246.000,00	184.500,00	123.000,00	61.500,00	-

Da cui si desume che per passare da uno stato conservativo al successivo sarebbe necessario sostenere dei costi pari a circa 61.500,00 €.

Pertanto:

PM stato conservativo A = $(2 - 2) \times 61.500,00 \text{ €} = 0,00 \text{ €}$

PM stato conservativo B = $(2 - 1) \times 61.500,00 \text{ €} = 61.500,00 \text{ €}$

PM stato conservativo C = $(2 - 3) \times 61.500,00 \text{ €} = -61.500,00 \text{ €}$

PM stato conservativo D = $(2 - 2) \times 61.500,00 \text{ €} = 0,00 \text{ €}$

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantificate nei dati e si ottengono così i prezzi corretti.

Prezzo e caratteristica	A	B	C	D
Prezzo (€)	1.380.000,00	1.220.000,00	535.000,00	1.400.000,00
Data (mesi)	159.230,77 €	54.743,59 €	48.012,82 €	26.923,08 €
SP (mq)	-90.546,51 €	127.830,37 €	607.194,25 €	-79.893,98 €

Balconi (mq)	3.355,55 €	9.747,07 €	9.747,07 €	9.747,07 €
Cantina (mq)	1.331,57 €	-19.973,50 €	17.310,36 €	17.310,36 €
Bagni (n.)	-2.800,00 €	0,00 €	0,00 €	-2.800,00 €
Box auto (mq)	-82.450,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Livello di Piano	-13.663,37 €	-12.079,21 €	10.700,00 €	14.000,00 €
Stato conservativo	0,00 €	61.500,00 €	-61.500,00 €	0,00 €
Prezzo corretto (€)	1.354.458,01	1.441.768,32	1.166.464,50	1.385.286,52

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (MAX - min) / min$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

$d(A, B, C, D) = (1.441.768,32 - 1.166.464,50) / 1.166.464,50 = 23,60\% (> 10\%)$

Si esclude, pertanto, il prezzo corretto maggiormente divergente (C, pari a 1.166.464,50 €) e si verifica la divergenza tra i restanti:

$d(A, B, D) = (1.441.768,32 - 1.354.458,01) / 1.354.458,01 = 6,45\% (< 10\%)$

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili A, B e D.

Valore O = $(1.354.458,01 + 1.441.768,32 + 1.385.286,52) / 3 = 1.393.837,62 €$

DECURTAZIONI

Al valore di stima calcolato con MCA devono essere decurtati i costi per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche e catastali di seguito descritte.

Presentazione SCIA in accertamento di conformità

Al fine di regolarizzare le difformità sanabili rispetto al progetto n. 83493/1888 (cfr. punti 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f e 2a della "Regolarità edilizia") sarà necessario presentare SCIA in accertamento di conformità, art. 36bis del DPR 380/01, previa richiesta di nulla osta all'Ufficio CoQuE.

SCIA in accertamento di conformità - Reversale calcolata ai sensi della DGC 524/2024 - 349,24 €

SCIA in accertamento di conformità - Sanzione calcolata su computo metrico - 2.000,00 € circa

SCIA in accertamento di conformità - Parcella tecnico incaricato - 3.000,00 €

Opere di adeguamento

Al fine di adeguare l'appartamento a quanto prescritto dall'artt. 40, lett. b) (superficie minima), lett. c) (posto cottura), lett. f) (rapporto aeroilluminante) e dall'41, lett. c) (dotazione bagno completo) del Regolamento Edilizio di Roma per l'uso abitazione, si dovranno effettuare alcune opere. Nello specifico:

Realizzazione impianto cucina o "posto cottura" - 5.000,00 €

Adeguamento dotazione impiantistica bagno - 3.000,00 €

Chiusura finestra camera "archivio 1" e trasformazione dello stesso in ripostiglio - 1.500,00 €

Ripristini

Il piccolo ripostiglio sul balcone verso il cortile non può essere sanato o regolarizzato, deve pertanto essere demolito.

Ripristino - demolizione ripostiglio - 2.000,00 €

Variazione catastale (DOCFA)

A seguito della presentazione della SCIA in accertamento di conformità e delle opere di adeguamento e di ripristino dovranno essere presentate n. 2 variazioni planimetriche DOCFA, una per l'appartamento e una per la cantina (cfr. "Dati catastali")

Variazioni planimetriche (n. 2 DOCFA) - Reversali - 140,00 €

Variazioni planimetriche (n. 2 DOCFA) - Parcella tecnico incaricato - 700,00 €

N.B. Gli importi delle parcelle dei tecnici incaricati sono da ritenersi indicative in quanto soggette al libero mercato.

Il valore decurtato è quindi pari a:

1.393.837,62 - 349,24 - 2.000,00 - 3.000,00 - 5.000,00 - 3.000,00 - 1.500,00 - 2.000,00 - 140,00 - 700,00
= 1.376.148,38 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (coeff balconi 0,3)	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pompeo Magno 1, scala A, interno 9, piano 3-S1	210,08 mq	6.550,59 €/mq	€ 1.376.148,38	100,00%	€ 1.376.148,38
Valore di stima:					€ 1.376.148,38

Valore di stima (come abitazione): € 1.376.148,38

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizioni	10,00	%

Valore finale di stima (come abitazione): € 1.238.533,54

In cifra tonda (come abitazione): € 1.240.000,00

STIMA COME UFFICIO

DATI

Sono state reperite le compravendite di n. 3 appartamenti che presentano le seguenti caratteristiche:

A – ufficio:

sito al piano terra;

Superficie Principale di 186,00 mq;

Superficie balconi 40,00 mq;

Cantina di 0,00 mq;

dotato di n. 2 bagni;

compravenduto circa 3 mesi fa;

prezzo della compravendita 600.000,00 €;

in stato discreto di manutenzione (CILA 2014).

B – ufficio:

sito al primo piano;

Superficie Principale di 189,00 mq;

Superficie balconi 28,00 mq;

Cantina di 0,00 mq;

dotato di n. 3 bagni;

compravenduto circa 8 mesi fa;

prezzo della compravendita 532.000,00 €;

in stato mediocre di manutenzione (fusione e frazionamento 1991).

C – ufficio:

sito al primo piano;

Superficie Principale di 264,00 mq;

Superficie balconi 0,00 mq;

Cantina di 0,00 mq;

dotato di n. 2 bagni;

compravenduto circa 6 mesi fa;

prezzo della compravendita 820.000,00 €;

in stato discreto di manutenzione (condono 1997).

Suddetti immobili vengono assunti, nella presente stima, come "comparabili".

Si riassumono di seguito le caratteristiche dell'ufficio oggetto di stima.

O – ufficio oggetto di stima:

sito al terzo piano;

Superficie Principale di 205,00 mq;

Superficie balconi 6,10 mq;

Cantina di 13,00 mq;

dotato di un bagno;

in stato discreto di manutenzione.

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	O
	Prezzo (€)	600.000,00	532.000,00	820.000,00	-
1	Data (mesi)	3	8	6	0
2	Superficie Principale (mq)	186,00	189,00	264,00	205,00
3	Balconi (mq)	40,00	28,00	0,00	6,10
4	Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00	13,00
5	Bagni (n.)	2	3	2	1
6	Livello di Piano (n.)	0	1	1	3

	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	O
7	Stato conservativo (0 pessimo / 1 mediocre / 2 discreto / 3 buono / 4 ottimo)	2	1	2	2

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Per ognuna delle caratteristiche dei comparabili viene calcolato il prezzo marginale, cioè l'incidenza della singola caratteristica sul prezzo totale.

Data (mesi)

Il prezzo marginale relativo alla data della compravendita è dato dal prodotto tra il prezzo della compravendita e l'andamento mensile del mercato immobiliare nella zona. Si sono, pertanto, estratte le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona Semicentrale/PRATI-COLA DI RIENZO (Codice zona C42), per uffici, per il II semestre 2024 e il II semestre 2025, che forniscono rispettivamente i valori medi di 4100,00 €/mq e 4000,00 €/mq.

Il semestre 2024 = 4100,00 €/mq

Il semestre 2025 = 4000,00 €/mq

L'andamento annuo del mercato immobiliare è dato dalla formula:

$(MAX - min) / min$

$(4100,00 - 4000,00) / 4000,00 = 100,00 / 4000,00 = 0,025 = 2,50\%$

L'andamento mensile è pari a:

andamento annuo / 12

$0,025 / 12 = 0,002083 = 0,2083\%$

Poiché il mercato immobiliare è in calo, il prezzo marginale della data è positivo: i comparabili si sono venduti quando i prezzi erano più alti rispetto ai valori correnti. Si hanno, pertanto, i seguenti prezzi marginali:

Prezzo marginale data A = $600.000,00 \times 0,002083 = 1250,00 \text{ €/mese} \times 3 \text{ mesi} = 3750,00 \text{ €}$

Prezzo marginale data B = $532.000,00 \times 0,002083 = 1108,33 \text{ €/mese} \times 8 \text{ mesi} = 8866,67 \text{ €}$

Prezzo marginale data C = $820.000,00 \times 0,002083 = 1708,33 \text{ €/mese} \times 6 \text{ mesi} = 10.250,00 \text{ €}$

Superficie Principale (SP) (mq)

Il prezzo marginale relativo alla Superficie Principale è dato dal prodotto tra il minore dei prezzi unitari dei comparabili e il rapporto di posizione (sigma).

I prezzi unitari sono calcolati dividendo il prezzo della compravendita per la superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalle superfici (Superficie Principale, balconi e cantina) moltiplicate per il relativo indice mercantile.

Per la Superficie Principale si assume un indice mercantile pari a 1,00.

Per la superficie dei balconi si assume un indice mercantile pari a 0,10.

Per la superficie delle cantine si assume un indice mercantile pari a 0,25.

Quindi:

Superficie convenzionale A = $186,00 + (40,00 \times 0,10) + (0,00 \times 0,25) = 186,00 + 4,00 + 0,00 = 190,00 \text{ mq}$

Superficie convenzionale B = $189,00 + (28,00 \times 0,10) + (0,00 \times 0,25) = 189,00 + 2,80 + 0,00 = 191,80 \text{ mq}$

Superficie convenzionale C = $264,00 + (0,00 \times 0,10) + (0,00 \times 0,25) = 264,00 + 0,00 + 0,00 = 264,00 \text{ mq}$

I prezzi unitari sono, quindi, i seguenti:

Prezzo unitario A = $600.000,00 / 190,00 = 3157,89 \text{ €/mq}$

Prezzo unitario B = $532.000,00 / 191,80 = 2773,72 \text{ €/mq}$

Prezzo unitario C = $820.000,00 / 264,00 = 3106,06 \text{ €/mq}$

Il rapporto di posizione (sigma) è dato dal rapporto tra il minore e il maggiore dei prezzi unitari:

$\sigma = min / MAX = 2773,72 / 3157,89 = 0,87835$

Pertanto:

Prezzo marginale SP = $2773,72 \times 0,87835 = 2436,29 \text{ €/mq}$

E il prezzo marginale SP dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SP e la

ASTE GIUDIZIARIE

differenza di superficie con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SP A = (SP O - SP A) × PM SP = (205,00 - 186,00) × 2436,29 = 19,00 × 2436,29 = 46.289,45 €

Prezzo marginale SP B = (SP O - SP B) × PM SP = (205,00 - 189,00) × 2436,29 = 16,00 × 2436,29 = 38.980,59 €

Prezzo marginale SP C = (SP O - SP C) × PM SP = (205,00 - 264,00) × 2436,29 = -59,00 × 2436,29 = -143.740,92 €

ASTE GIUDIZIARIE

Superficie balconi (mq)

ASTE GIUDIZIARIE

Il prezzo marginale relativo alla superficie dei balconi è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della Superficie Principale e l'indice mercantile assunto per i balconi:

Prezzo marginale SupBal = Prezzo marginale SP × indice mercantile balconi = 2436,29 × 0,10 = 243,63 €/mq

E il prezzo marginale SupBal dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della SupBal e la differenza di superficie dei balconi con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale SupBal A = (SupBal O - SupBal A) × PM SupBal = (6,10 - 40,00) × 243,63 = -33,90 × 243,63 = -8259,01 €

Prezzo marginale SupBal B = (SupBal O - SupBal B) × PM SupBal = (6,10 - 28,00) × 243,63 = -21,90 × 243,63 = -5335,47 €

Prezzo marginale SupBal C = (SupBal O - SupBal C) × PM SupBal = (6,10 - 0,00) × 243,63 = 6,10 × 243,63 = 1486,13 €

Cantina (mq)

ASTE GIUDIZIARIE

Il prezzo marginale relativo alla superficie della cantina è dato dal prodotto tra il prezzo marginale della Superficie Principale e l'indice mercantile assunto per le cantine:

Prezzo marginale Cantina = Prezzo marginale SP × indice mercantile cantina = 2436,29 × 0,25 = 609,07 €/mq

E il prezzo marginale Cantina dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale della Cantina e la differenza di superficie della cantina con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale Cantina A = (Cantina O - Cantina A) × PM Cantina = (13,00 - 0,00) × 609,07 = 13,00 × 609,07 = 7917,93 €

Prezzo marginale Cantina B = (Cantina O - Cantina B) × PM Cantina = (13,00 - 0,00) × 609,07 = 13,00 × 609,07 = 7917,93 €

Prezzo marginale Cantina C = (Cantina O - Cantina C) × PM Cantina = (13,00 - 0,00) × 609,07 = 13,00 × 609,07 = 7917,93 €

Bagni (n.)

ASTE GIUDIZIARIE

Il prezzo marginale relativo al numero dei bagni in dotazione dell'ufficio si calcola col metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato (CRD). Il CRD è dato dal prodotto del Costo di costruzione a Nuovo (CN) per il coefficiente di deprezzamento lineare (1 - t/n).

Considerato che:

il Costo di costruzione al Nuovo (CN) di un bagno, comprensivo di tutte le opere anche a contorno, è stimabile intorno ai 7000,00 €;

la vita utile economica (n) di un bagno è di circa 25 anni;

il bagno nell'ufficio oggetto di stima è stato realizzato circa 20 anni fa (t);

il prezzo marginale Bagno è così calcolato: $CRD = CN \times (1 - t/n) = 7000,00 \times (1 - 20/25) = 7000,00 \times 0,20 = 1400,00$ €.

Il prezzo marginale Bagno dei singoli comparabili è dato dal prodotto tra prezzo marginale del Bagno e la differenza di numero di bagni con l'immobile oggetto di stima:

Prezzo marginale Bagno A = (n. Bagni O - n. Bagni A) × CRD = (1 - 2) × 1400,00 = -1 × 1400,00 = -1400,00 €

Prezzo marginale Bagno B = (n. Bagni O - n. Bagni B) × CRD = (1 - 3) × 1400,00 = -2 × 1400,00 = -2800,00 €

Prezzo marginale Bagno C = (n. Bagni O - n. Bagni C) × CRD = (1 - 2) × 1400,00 = -1 × 1400,00 = -1400,00 €

Livello di piano

Dato che i comparabili A, B e C sono tutti siti a un piano inferiore rispetto all'ufficio oggetto di stima, il prezzo marginale relativo al livello di piano si calcola moltiplicando il prezzo di compravendita per l'indice mercantile del livello di piano (1,00% per piano) e per la differenza di piano tra il comparabile e l'immobile oggetto di stima.

Si è individuato un indice mercantile del livello di piano pari a 1,00%.

Pertanto:

Prezzo marginale livello di piano A = 600.000,00 × 1,00% = 6000,00 €/piano × 3 piani = 18.000,00 €

Prezzo marginale livello di piano B = 532.000,00 × 1,00% = 5320,00 €/piano × 2 piani = 10.640,00 €

Prezzo marginale livello di piano C = 820.000,00 × 1,00% = 8200,00 €/piano × 2 piani = 16.400,00 €

Stato conservativo

Per il calcolo del prezzo marginale relativo allo stato di conservazione si elabora una matrice che individua i costi da sostenere per passare da uno stato conservativo all'altro. Considerato che ristrutturare interamente un ufficio di Superficie Principale pari a 205,00 mq - con un costo unitario di riferimento di 1200,00 €/mq - comporterebbe una spesa complessiva di 246.000,00 €, tale importo viene ripartito uniformemente tra i quattro intervalli che scandiscono la scala da "Pessimo" a "Ottimo" (da 0 a 4):

				0	1	2	3	4
				Pessimo	Mediocre	Discreto	Buono	Ottimo
				100%	75%	50%	25%	0%
Punto	Classe	Lavori da Eseguire	Lavori da Eseguire (€)	246.000,00	184.500,00	123.000,00	61.500,00	-
0	Pessimo	100%	246.000,00	-	61.500,00	123.000,00	184.500,00	246.000,00
1	Mediocre	75%	184.500,00	61.500,00	-	61.500,00	123.000,00	184.500,00
2	Discreto	50%	123.000,00	123.000,00	61.500,00	-	61.500,00	123.000,00
3	Buono	25%	61.500,00	184.500,00	123.000,00	61.500,00	-	61.500,00
4	Ottimo	0%	-	246.000,00	184.500,00	123.000,00	61.500,00	-

Da cui si desume che per passare da uno stato conservativo all'altro sarebbe necessario sostenere dei costi pari a circa 61.500,00 €.

Pertanto:

Prezzo marginale stato conservativo A = (stato O - stato A) × 61.500,00 € = (2 - 2) × 61.500,00 = 0,00 €

Prezzo marginale stato conservativo B = (stato O - stato B) × 61.500,00 € = (2 - 1) × 61.500,00 = 61.500,00 €

Prezzo marginale stato conservativo C = (stato O - stato C) × 61.500,00 € = (2 - 2) × 61.500,00 = 0,00 €

VALUTAZIONE

Una volta individuati i prezzi marginali relativi ad ognuna delle caratteristiche dei comparabili, si passa alla fase di valutazione mediante l'applicazione dei prezzi marginali alle caratteristiche quantitative dei singoli comparabili. Si ottengono così i prezzi corretti, ovvero prezzi dei comparabili normalizzati per

renderli omogenei con l'immobile oggetto di stima.

	Prezzo e caratteristica	A	B	C
	Prezzo	600.000,00	532.000,00	820.000,00
1	Data (mesi)	3750,00	8866,67	10.250,00
2	Superficie Principale (mq)	46.289,45	38.980,59	-143.740,92
3	Balconi (mq)	-8259,01	-5335,47	1486,13
4	Cantina (mq)	7917,93	7917,93	7917,93
5	Bagni (n.)	-1400,00	-2800,00	-1400,00
6	Livello di Piano (n.)	18.000,00	10.640,00	16.400,00
7	Stato conservativo	0,00	61.500,00	0,00
	Prezzo corretto	666.298,37	651.769,72	710.913,15

Si verifica poi che la divergenza percentuale assoluta ($d = (\text{MAX} - \text{min}) / \text{min}$) fra i prezzi corretti così ottenuti sia inferiore al 10%.

Nel caso di specie:

$d(A, B, C) = (710.913,15 - 651.769,72) / 651.769,72 = 59.143,43 / 651.769,72 = 0,0907 = 9,07\%$ (< 10%)

Poiché la divergenza percentuale assoluta tra i tre prezzi corretti è pari a 9,07%, inferiore alla soglia del 10%, tutti e tre i comparabili sono ritenuti statisticamente coerenti e vengono inclusi nella determinazione del più probabile valore di mercato.

Verificato ciò, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'ufficio oggetto di stima (O) mediante la media dei prezzi corretti dei comparabili A, B e C.

Quindi:

Valore O = $(\text{Prezzo corretto A} + \text{Prezzo corretto B} + \text{Prezzo corretto C}) / 3 = (666.298,37 + 651.769,72 + 710.913,15) / 3 = 2.028.981,23 / 3 = 676.327,08 \text{ €}$

Il più probabile valore di mercato dell'ufficio oggetto di stima è pari a € 676.327,08.

DECURTAZIONI

Al valore di stima calcolato con MCA devono essere decurtati i costi per le regolarizzazioni edilizio-urbanistiche e catastali di seguito descritte.

Perfezionamento Domanda di condono

La Domanda di condono 86/9691/0, presentata ai sensi della L. 47/1985 per abuso tipologia 4, risulta attualmente in lavorazione (stato 3), deve pertanto essere perfezionata fino al rilascio della concessione edilizia in sanatoria così come da bozza presente nel fascicolo della domanda, mediante procedura semplificata ai sensi della DAC 40/2019.

Condono - Oblazione calcolata ai sensi della Tabella C allegata alla L. 326/2003 - 3.500 €

Condono - Anticipazione degli oneri di concessione (salvo conguagli) calcolata ai sensi della Tabella D allegata alla L. 326/2003 - 45,00 €/mq x 168 mq = 7.560,00 €

Condono - Parcella tecnico incaricato - 3.000,00 €

Presentazione CILA a sanatoria

Una volta ottenuta la concessione edilizia in sanatoria così come da bozza presente nel fascicolo della domanda, sarà necessario sanare le difformità sanabili da quanto rappresentato nella planimetria catastale allegata al fascicolo di condono. Trattandosi di difformità interne (presenza e assenza di trancantoni e nicchie) sarà necessario presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del DPR

380/01.

CILA in sanatoria - Reversale calcolata ai sensi della DGC 524/2024 - 349,24 €

CILA in sanatoria - Sanzione ai sensi dell'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/01 - 1.000,00 €

CILA in sanatoria - Parcella tecnico incaricato - 2.000,00 €

Ripristini

Il piccolo ripostiglio sul balcone verso il cortile non può essere sanato o regolarizzato, deve pertanto essere demolito.

Ripristino - demolizione ripostiglio - 2.000,00 €

Variazione catastale (DOCFA)

A seguito della presentazione della CILA in sanatoria dovranno essere presentate n. 2 variazioni planimetriche DOCFA, una per l'ufficio e una per la cantina (cfr. "Dati catastali")

Variazioni planimetriche (n. 2 DOCFA) - Reversali - 140,00 €

Variazioni planimetriche (n. 2 DOCFA) - Parcella tecnico incaricato - 700,00 €

N.B. Gli importi delle parcelle dei tecnici incaricati sono da ritenersi indicative in quanto soggette al libero mercato.

Il valore decurtato è quindi pari a:

676.327,08 - 3.500,00 - 7.560,00 - 3.000,00 - 349,24 - 1.000,00 - 2.000,00 - 2.000,00 - 140,00 - 700,00 = 656.077,84 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (coeff balconi 0,1)	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Pompeo Magno 1, scala A, interno 9, piano 3-S1	208,86 mq	3.141,2325 €/mq	€ 656.077,84	100,00%	€ 656.077,84
				Valore di stima:	€ 656.077,84

Valore di stima (come ufficio): € 656.077,84

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancata garanzia per vizi occulti ed evizioni	10,00	%

Valore finale di stima (come ufficio): € 590.470,05

In cifra tonda (come ufficio): € 590.000,00

MEDIA

Per completezza di informazione si riporta di seguito anche la media tra i due valori (abitazione e ufficio):

$(1.240.000,00 + 590.000,00) / 2 = 915.000,00 €$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 12/06/2026


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL1_INQUADRAMENTO URBANISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL2_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALL3_RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALL4_DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALL5_ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL6_ATTO NOTAIO BARTOLOMUCCI 7-11-1991 REP 168094 RACC 18921
- ✓ Altri allegati - ALL7_ATTO NOTAIO LOLLIO DEL 19-12-2001 REP 239431 RACC 11102
- ✓ Altri allegati - ALL8_FASCICOLO PROGETTO 83493-1888
- ✓ Altri allegati - ALL9_FASCICOLO CONDONO 86-9691-0
- ✓ Altri allegati - ALL10_UOT MUN I_ESITO NEGATIVO
- ✓ Altri allegati - ALL11_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Pompeo Magno 1, scala A, interno 9, piano 3-S1
Appartamento ad uso ufficio e cantina siti in Roma, quartiere Prati, in Via Pompeo Magno 1, angolo Lungotevere Michelangelo, piano 3, int. 9 (l'appartamento), piano S1, int. Q (la cantina). Dati catastali Fg. 405, part. 98, sub. 14, zona censuaria 2, categoria A/10 (A/2 fino al 25/10/1985), classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 223 mq, rendita 8.924,38 euro. L'appartamento ha superficie lorda di 205,00 mq, superficie netta di 163,00 mq, superficie balconi di 6,10 mq, ha altezza interna utile totale di 4,20 m; la cantina ha superficie lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,80 mq, ha altezza interna utile massima di 2,70 m. L'appartamento è composto da: un ingresso/corridoio, un disimpegno attrezzato, n. 6 camere ad uso ufficio, un locale wc, n. 2 stanze adibite ad archivio e n. 2 balconi. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a est su Lungotevere Michelangelo, a nord su distacco con altro fabbricato alla part. 91, ovest su cortile condominiale, a sud confina con vano scala e altra unità immobiliare. La cantina confina con cantine agli intt. P e R e con corridoio comune. Titoli edilizi: Progetto n. 83493/1888, approvato in data 14/11/1888; Domanda di condono 86/9691/0, presentata ai sensi della L. 47/1985, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (tipologia abuso 4), per la quale non è ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: al momento dell'accesso l'immobile era in via di liberazione da parte degli Avvocati che lo occupavano, come studio professionale, prima come conduttori, poi come comodatari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG approvato con DCC n. 18 del 12/02/2008 in "Città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5" - artt. 24-25-30 delle NTA. Nella Carta per la qualità aggiornata con 2022 DAC n. 60 del 27/06/2024: - ricade nelle "Morfologie degli impianti urbani - Impianti con progetto unitario a struttura geometrica regolare" - art. 16 delle NTA (Tav. A); - sono segnalate nelle vicinanze "Preesistenze archeologico-monumentali - da accertare (elementi contenuti nell'allegato G al Piano delle Certezze, delibera n. 92 del 29/05/1997, da localizzare e cartografare)" (Tav. C). Da PTPR della Regione Lazio ricade in: - Sistema del Paesaggio Naturale - Coste marine, lacuali e corsi d'acqua (Tav. A); - Beni ricognitivi di legge (art. 134, comma 1, lett. b) e art. 142, comma 1 del Dlgs 42/2004) - protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua (art. 36) (Tav. B); - Beni del Patrimonio Culturale - Beni puntuali - Fascia di rispetto 100 m (Tav. C). Non è sottoposto a provvedimenti di tutela espressamente decretati dalla Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma. (Cfr. All. 1) Si precisa che, benché l'immobile non sia vincolato con vincolo diretto ma ricadendo lo stesso in Città storica esterna alle mura Aureliane, eventuali pratiche edilizie da presentare dovranno essere sottoposte a parere preventivo del CoQUE come previsto dall'art. 24 comma 9 lett c), commi 12 e 13, e dall'art. 25 comma 8, delle NTA del PRG vigente.

Prezzo base d'asta (come abitazione): € 1.240.000,00

Prezzo base d'asta (come ufficio): € 590.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 726/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:****COME ABITAZIONE: € 1.240.000,00****COME UFFICIO: € 590.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pompeo Magno 1, scala A, interno 9, piano 3-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	210,08 mq
Stato conservativo:	Sia il fabbricato in cui è sito l'immobile, sia l'immobile al suo interno si presentano in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Appartamento ad uso ufficio e cantina siti in Roma, quartiere Prati, in Via Pompeo Magno 1, angolo Lungotevere Michelangelo, piano 3, int. 9 (l'appartamento), piano S1, int. Q (la cantina). Dati catastali Fg. 405, part. 98, sub. 14, zona censuaria 2, categoria A/10 (A/2 fino al 25/10/1985), classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 223 mq, rendita 8.924,38 euro. L'appartamento ha superficie lorda di 205,00 mq, superficie netta di 163,00 mq, superficie balconi di 6,10 mq, ha altezza interna utile totale di 4,20 m; la cantina ha superficie lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,80 mq, ha altezza interna utile massima di 2,70 m. L'appartamento è composto da: un ingresso/corridoio, un disimpegno attrezzato, n. 6 camere ad uso ufficio, un locale wc, n. 2 stanze adibite ad archivio e n. 2 balconi. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a est su Lungotevere Michelangelo, a nord su distacco con altro fabbricato alla part. 91, ovest su cortile condominiale, a sud confina con vano scala e altra unità immobiliare. La cantina confina con cantine agli intt. P e R e con corridoio comune. Titoli edilizi: Progetto n. 83493/1888, approvato in data 14/11/1888; Domanda di condono 86/9691/0, presentata ai sensi della L. 47/1985, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (tipologia abuso 4), per la quale non è ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: al momento dell'accesso l'immobile era in via di liberazione da parte degli Avvocati che lo occupavano, come studio professionale, prima come conduttori, poi come comodatari.		
Vendita soggetta a IVA:	SI, in caso di esercizio dell'opzione ex art 10 comma 1 numero 8 - ter del dpr 633-72		

TRIBUNALE DI ROMA

OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA

Si riportano di seguito le osservazioni alla bozza di perizia inviata alle parti da parte del creditore procedente, pervenute alla scrivente a mezzo pec il 09/06/2026.



VETTORI

STUDIO LEGALE ASSOCIATO

TRIBUNALE DI ROMA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

(R.G. Es.726/2025 – G.E.: DOTT.SSA MIRIAM IAPPELLI)

OSSERVAZIONI ALLA CTU

Nell'interesse di ***** S.P.A., rappresentata e difesa dal Prof. Avv. Giuseppe Vettori (C.F. *****) e dall'Avv. Lorenzo Vettori (C.F.: *****), del Foro di Firenze come da procura in atti

CONTRO

la società ***** s.r.l. (P. IVA *****), in liquidazione, in persona del liquidatore pro tempore, con sede in Roma, *****

PREMESSO CHE

1. Con provvedimento di nomina del 5 febbraio 2026, l'Ill.mo G.E. ha incaricato quale esperto Stimatore l'Arch. Eleonora Lucantoni, assegnando al medesimo l'incarico di redigere una perizia tecnico-estimativa riguardante i beni immobili staggiti nell'ambito dell'intestata procedura esecutiva.
2. Con pec del 22 maggio 2026 ([AIL. A](#)) il Perito Stimatore ha trasmesso la propria perizia di stima.
3. Esaminata la relazione estimativa, ***** sottopone le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., (che saranno oggetto di deposito nel giudizio e nelle quali insisterà alla prossima udienza).

4. A pag. 29 della relazione viene riportato lo schema riassuntivo dove viene ricapitolata la stima del bene che riportiamo di seguito:

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 726/2025 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:
COME ABITAZIONE: € 1.240.000,00
COME UFFICIO: € 590.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Pompeo Magno 1, scala A, interno 9, piano 3-51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 405, Part. 98, Sub. 14, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	210,08 mq
Stato conservativo:	Sia il fabbricato in cui è sito l'immobile, sia l'immobile al suo interno si presentano in uno stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Appartamento ad uso ufficio e cantina siti in Roma, quartiere Prati, in Via Pompeo Magno 1, angolo Lungotevere Michelangelo, piano 3, int. 9 (l'appartamento), piano S1, int. Q (la cantina). Dati catastali Fg. 405, part. 98, sub. 14, zona censuaria 2, categoria A/10 (A/2 fino al 25/10/1985), classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 223 mq, rendita 8.924,36 euro. L'appartamento ha superficie lorda di 205,00 mq, superficie netta di 163,00 mq, superficie balconi di 6,10 mq, ha altezza interna utile totale di 4,20 m; la cantina ha superficie lorda di 13,00 mq, superficie netta di 9,80 mq, ha altezza interna utile massima di 2,70 m. L'appartamento è composto da: un ingresso/corridoio, un disimpegno attrezzato, n. 6 camere ad uso ufficio, un locale wc, n. 2 stanze adibite ad archivio e n. 2 balconi. L'appartamento ha tripla esposizione e affaccia a est su Lungotevere Michelangelo, a nord su distacco con altro fabbricato alla part. 91, ovest su cortile condominiale, a sud confina con vano scala e altra unità immobiliare. La cantina confina con cantine agli intt. P e R e con corridoio comune. Titoli edilizi: Progetto n. 83493/1888, approvato in data 14/11/1888; Domanda di condono 86/9691/0, presentata ai sensi della L. 47/1985, per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio (tipologia abuso 4), per la quale non è ancora stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria. Stato conservativo: discreto. Stato di occupazione: al momento dell'accesso l'immobile era in via di liberazione da parte degli Avvocati che lo occupavano, come studio professionale, prima come conduttori, poi come comodatari.		
Vendita soggetta a IVA:	SI, in caso di esercizio dell'opzione ex art 10 comma 1 numero 8 – ter del dpr 633-72		

FIRENZE

T. ***** - P. *****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. ***** S.p.A., vantando un credito pari ad € ***** oltre gli ulteriori interessi di mora successivi al 17.01.2024, oltre spese e successive occorrenze ha interesse a procedere con la **vendita del bene staggito come abitazione con prezzo a base d'asta pari a euro 1.240.000,00**. Ciò, visto l'ammontare del credito e la possibilità di massimizzare il recupero a beneficio anche della parte debitrice che vedrebbe ridotto di molto il proprio debito qualora il bene venisse venduto come abitazione.

Tutto ciò premesso, ***** S.p.A. come in atti rappresentata difesa e domiciliata

CHIEDE

Che l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Roma voglia disporre la vendita del bene pignorato come abitazione al prezzo base d'asta di euro 1.240.000,00.

Si allega:

All. A: pec CTU 22 maggio 2026.

Con osservanza.

Firenze, 8 giugno 2026

Prof. Avv. Giuseppe Vettori
Avv. Lorenzo Vettori

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONI

Parte procedente, nelle osservazioni pervenute alla scrivente a mezzo pec il 09/06/2026, chiede che l'Ill.mo G.E. voglia disporre la vendita del bene pignorato come abitazione al prezzo base d'asta di euro 1.240.000,00.

CONTRODEDUZIONI

Nel merito la scrivente rimanda a quanto riportato in perizia specificando quanto segue:

- 1) la doppia stima (ufficio e appartamento) è stata redatta per completezza di informazione e col fine di colmare una lacuna dovuta all'ambiguità riguardante la destinazione d'uso urbanistica;
- 2) nonostante la sussistenza della Domanda di condono 86/9691/0 (All. 9), presentata ai sensi della L. 47/1985, per tipologia abuso 4, effettivamente l'ultimo titolo edilizio dell'immobile (Progetto n. 83493/1888, approvato in data 14/11/1888) autorizza la destinazione d'uso ad abitazione;
- 3) la categoria catastale attuale dell'immobile, dato che influisce anche sulla tassazione del trasferimento, è A/10.

La scrivente si rimette alla decisione del G.E. in merito alla scelta del valore da adottare come base d'asta.

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 12/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora