

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 63913/1999

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

Roma, 26/02/2026

Il Consulente Tecnico
Arch. Luca Punzi

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

| | |
|---|----------------|
| 1. PREMESSA | Pag. 4 |
| 2. BENI OGGETTO DI STIMA | Pag. 5 |
| 3. SOPRALLUOGO E STATO DI OCCUPAZIONE | Pag. 7 |
| 2.1 - Appartamento - Sub 514 | Pag. 7 |
| 2.2 - Appartamento - Sub 515 | Pag. 10 |
| 2.3 - Cantina - Sub 509 (ex Sub 2) | Pag. 12 |
| 2.4 - Box Auto - Sub 4 | Pag. 13 |
| 3. STATO DEI LUOGHI | Pag. 15 |
| 4. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI | Pag. 16 |
| 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI | Pag. 16 |
| 6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA | Pag. 19 |
| 7. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA | Pag. 20 |
| 8. STIMA DEL VALORE DEI BENI | Pag. 22 |
| 9. CONCLUSIONI | Pag. 25 |
| 9.1 - Appartamento - Sub 514 | Pag. 25 |
| 9.2 - Appartamento - Sub 515 | Pag. 25 |
| 9.3 - Cantina - Sub 509 (ex Sub 2) | Pag. 26 |
| 9.4 - Box Auto - Sub 4 | Pag. 26 |

ALLEGATI:

| | |
|--|---------|
| ALLEGATO 1 - Verbale sopralluogo e contratti esibiti | Pag. 28 |
| ALLEGATO 1.1 - INT.1 SUB.514 Fotografie | Pag. 38 |
| ALLEGATO 1.2 - INT.1 SUB.514 Estratto da CILA CQ 23323 del 12.03.2015 | Pag. 46 |
| ALLEGATO 1.3 - INT.1 SUB.514 Planimetria catastale | Pag. 48 |
| ALLEGATO 1.4 - INT.1 SUB.514 Planimetria rilevata | Pag. 50 |
| ALLEGATO 1.5 - INT.1 SUB.514 Visura catastale | Pag. 52 |
| ALLEGATO 2.1 - INT.2 SUB.515 Fotografie | Pag. 57 |
| ALLEGATO 2.2 - INT.2 SUB.515 Estratto da CILA CQ 23323 del 12.03.2015 | Pag. 63 |
| ALLEGATO 2.3 - INT.2 SUB.515 Planimetria catastale | Pag. 65 |
| ALLEGATO 2.4 - INT.2 SUB.515 Planimetria rilevata | Pag. 67 |
| ALLEGATO 2.5 - INT.2 SUB.515 Visura catastale | Pag. 69 |
| ALLEGATO 3.1 - INT.3 SUB.509 Fotografie | Pag. 74 |
| ALLEGATO 3.2 - INT.3 SUB.509 Estratto da CILA CQ 23323 del 12.03.2015 | Pag. 78 |
| ALLEGATO 3.3 - INT.3 SUB.509 Planimetria catastale | Pag. 80 |
| ALLEGATO 3.4 - INT.3 SUB.509 Planimetria rilevata | Pag. 82 |
| ALLEGATO 3.5 - INT.3 SUB.509 Visura catastale | Pag. 84 |
| ALLEGATO 4.1 - BOX SUB.4 Fotografie | Pag. 88 |
| ALLEGATO 4.2 - BOX SUB.4 Estratto da CILA CQ 23323 del 12.03.2015 | Pag. 91 |
| ALLEGATO 4.3 - BOX SUB.4 Planimetria catastale | Pag. 93 |
| ALLEGATO 4.4 - BOX SUB.4 Planimetria rilevata | Pag. 95 |
| ALLEGATO 4.5 - BOX SUB.4 Visura catastale | Pag. 97 |
| ALLEGATO 5 - UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DALL'INTERRATO DEL SUB 515 E PARTE DEL 509 | Pag.100 |
| ALLEGATO 6 - Quotazioni immobiliari OMI | Pag.104 |
| ALLEGATO 7 - Valori immobiliari da ricerche di mercato | Pag.106 |
| ALLEGATO 8 - CILA Prot. 23323 | Pag.114 |
| ALLEGATO 9.1 - Accesso agli Atti - Condono 86_257350_1 | Pag.152 |
| ALLEGATO 9.2 - Accesso agli Atti - Condono 86_257350_2 | Pag.396 |
| ALLEGATO 9.3 - Accesso agli Atti - Condono 86_257350_3 | Pag.570 |
| ALLEGATO 10 - Ispezioni Ipotecarie | Pag.780 |

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 63913/1999

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

[REDAZIONE]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

RELAZIONE DI CTU

L'illustrissimo G.D. Dott. [REDAZIONE] ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi [REDAZIONE] [REDAZIONE] ai fini della redazione della perizia di stima dei beni immobili della procedura in epigrafe.

1. PREMESSA

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava il sopralluogo presso l'immobile in data 11/11/2025, dove non riusciva ad accedere ma prendeva contatti per un successivo sopralluogo per il giorno 19/11/2025 visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alla

[REDAZIONE]

documentazione tecnica tra cui le visure e le planimetrie catastali ed effettuando rilievi metrici e fotografici.

2. BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono parte di una palazzina realizzata nel 1978 sita in Roma in Via Igino Petrone e costituiti da:

- due appartamenti al piano terra;
- una cantina al piano seminterrato;
- un box auto al piano seminterrato

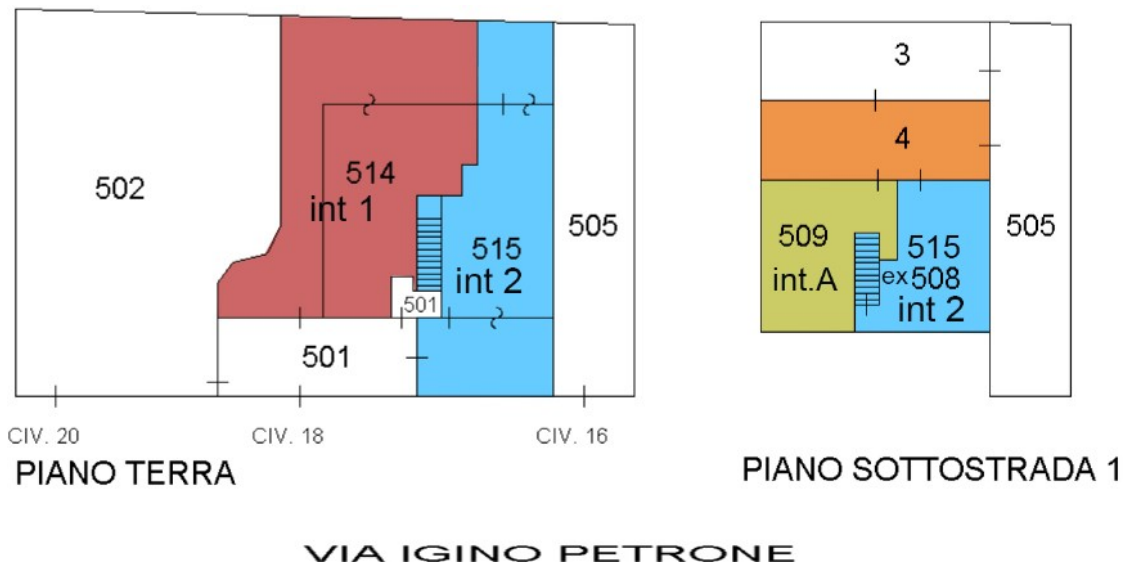
I beni sono situati nel Comune di Roma (RM) in zona Massimina e più precisamente gli appartamenti in Via Igino Petrone,18 mentre il box auto e la cantina hanno accesso da una rampa in corrispondenza del cancello posto in Via Igino Petrone, 16. Si deve annotare che il piano inferiore dell'appartamento Sub 515, come specificato di seguito, risulta oggi separato dalla parte al piano terra ed ha accesso dal garage.

Si accede ai due appartamenti al piano terra da uno spazio pavimentato che gira intorno alla palazzina al quale si accede dal cancelletto su strada al civico 18 dal quale ci si ritrova nello spazio comune

di giardino pavimentato costituito dal Sub 501, bene comune non censibile, relativo ai subalterni della palazzina.

Lo spazio esterno sul lato sinistro dell'edificio appare invece di proprietà esclusiva del Sub 514 (Int. 1) ma il confine tra lo spazio esterno del 514 appare spostato a sfavore della Part. 502 della quale occupa una fascia.

Si riporta uno stralcio dell'elaborato planimetrico Prot. RM 0406935 del 25/03/2009 dove si evincono le posizioni dei vari subalterni, considerando che il 508 è stato soppresso dal 25/03/2009 e fuso con il 515.



3. SOPRALLUOGO E STATO DI OCCUPAZIONE

Si effettuavano vari tentativi di accesso non andati a buon fine non essendo presente nessuno nella palazzina; si riusciva poi ad incontrare uno degli occupanti che metteva il sottoscritto in contatto il Sig. [REDACTED] [REDACTED], che indicava per l'accesso il Sig. [REDACTED] con il quale si effettuava il sopralluogo andato a buon fine il giorno 19/11/2025.

Nel sopralluogo si poteva accedere a tutti i beni e a valutarne la corrispondenza alla documentazione e ad effettuare rilievi metrici e fotografici.

Gli immobili risultavano tutti occupati senza titolo o con contratti scaduti, come specificato per ciascun immobile nei paragrafi che seguono

Si analizzano nel seguito le singole unità immobiliari.

2.1 - Appartamento - Sub 514

(EX SUBB. 503 – 504 – 506 – 507 – 508 / GIA' SUBB. 1 e 2)

L'appartamento all'interno 1 (uno) è posto al Piano Terra, ha accesso dal retro della palazzina, ed è costituito da un soggiorno con angolo

cottura, due camere, un bagno, un corridoio oltre ad un area esterna posta sul retro (dove si trova l'ingresso) e lateralmente; su quest'area pavimentata affacciano tutti gli ambienti.

La superficie lorda interna dell'appartamento misura 58 mq, quella del giardino, nella sua corretta configurazione visibile nella planimetria catastale, misura 72 mq sebbene nella realtà risulti più ampio, contenendo anche una parte della particella attigua 502, anche se sulla pavimentazione si nota la linea di confine poiché sono presenti due pavimentazioni diverse.

Regolarità urbanistica:

L'appartamento corrisponde alla CILA Prot. 23323 del 12/03/2015 eccetto piccole variazioni interne quali aver assorbito il ripostiglio dell'interno 2 e lo spostamento dell'accesso delle camere da letto. Sono visibili in Allegati le differenze tra la Cila, l'accatastamento ed il rilievo dello stato di fatto.

Sono necessari lavori di ripristino della configurazione come nell'ultima Cila presentata Prot. 23323 del 12/03/2015 che corrisponde all'ultimo accatastamento del 2015.

Regolarità catastale:

La planimetria catastale attuale Prot. RM 0263523 del 20/04/2015 corrisponde alla CILA Prot. 23323 del 12/03/2015.

I dati catastali sono:

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|---------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 410 | 2651 | 514 | 6 | | A/2 | 8 | 4,5 vani | Totale: 64 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 58 m ² | Euro 1.010,96 | |
| Indirizzo | | VIA IGINO PETRONE n. 18 Interno 1 Piano 1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | - |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | |

Stato di occupazione dell'immobile:

Al sopralluogo del 19/11/2025 l'immobile era occupato da [REDACTED]. Viene esibito un [REDACTED]. Viene esibito un Contratto di Comodato gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate il 29/07/2021 al n. 2652 intestato a [REDACTED] scaduto il 29/07/2023. (Allegato 1)

2.2 - Appartamento - Sub 515

(EX SUBB. 503 – 504 – 506 – 507 – 508 / GIA' SUBB. 1 e 2)

L'appartamento all'interno 2 (due) è posto al Piano Terra ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio attualmente chiuso poiché accessibile dall'int.1.

Al piano terra il soggiorno e la camera affacciano ciascuna su un piccolo giardino privato pavimentato non suddiviso rispetto agli altri spazi esterni.

Regolarità urbanistica e catastale:

L'appartamento corrisponde alla CILA Prot. 23323 del 12/03/2025 eccetto piccole variazioni interne come riportato paragone in allegati tra progetto Cila, Accatastamento e rilievo attuale.

Nel bagno ad oggi si rileva la presenza di una finestra non presente nella documentazione urbanistica e catastale.

La planimetria catastale attuale Prot. RM 0263523 del 20/04/2015 corrisponde alla CILA suddetta ma risulta comprensiva di parte del piano seminterrato, rispetto al quale risulta graficizzata una scala di collegamento di

cui se ne rileva la presenza a soffitto del piano interrato, ma che non arriva a collegare i due piani che sono in sostanza indipendenti.

Andrebbero dunque effettuati i lavori di ripristino e la parte posta al piano seminterrato identificata catastalmente come unità a sè stante, con attribuzione di nuovo numero di Subalterno.

Andrebbe inoltre effettuata una Scia di regolarizzazione della finestra del bagno cogliendo l'occasione per regolarizzare anche le difformità interne.

Si rileva dunque che la consistenza e la superficie indicate nella visura non corrispondano alla planimetria del piano terra come descritto.

La superficie lorda interna dell'appartamento misura 50 mq, quella del giardino sul fronte strada 28 mq e quella del giardino sul retro 18 mq.

La zona interrata con accesso dal box misura circa 48 mq.

Unità immobiliare dal 27/09/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 410 | 2651 | 515 | 6 | | A/2 | 8 | 4 vani | Totale: 99 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{***} : 94 m ² | Euro 898,64 |
| Indirizzo | | VIA IGINO PETRONE n. 18 Interno 2 Piano T-S1 | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | Mod.58 | | - |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | |

Stato di occupazione dell'immobile:

Al sopralluogo del 19/11/2025 l'immobile al piano terra era occupato da [REDACTED]. Viene esibito un Contratto di Locazione di ani 4 del 01/08/1997 con termine 31/07/2001 Reg n. B/47964.

Al piano seminterrato del Sub 515 (ex part 508) occupa l'immobile il Sig. [REDACTED] senza contratto. (Allegato 1)

2.3- Cantina - Sub 509 (ex Sub 2)

La cantina interno A è posta al piano seminterrato ed è costituita da un locale finestrato sul box, uno più piccolo di accesso e un wc finestrato.

Ha un'altezza interna di 2,45 metri ed ha accesso dal box auto Sub 4.

La superficie commerciale attuale corrisponde a 20 mq.

Regolarità urbanistica e catastale:

Il locale corrisponde alla CILA Prot. 23323 del 12/03/2015 eccetto variazioni interne e planimetriche, quali aver ceduto una parte dell'ingresso all'interrato adiacente parte del Sub 515.

Sono visibili in Allegati le differenze tra la Cila, l'accatastamento ed il rilievo dello stato di fatto.

Sono necessari lavori di ripristino della configurazione come nell'ultima Cila presentata Prot. 23323 del 12/03/2015 che non corrisponde all'ultimo accatastamento del 2015.

Unità immobiliare dal 27/09/2016

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 410 | 2651 | 509 | 6 | | C/2 | 7 | 37 m ² | Totale: 42 m ² | Euro 108,92 |
| Indirizzo | | VIA IGINO PETRONE n. 18 Interno A Piano S1 | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | Mod.58 | | - |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | |

Stato di occupazione dell'immobile:

Al sopralluogo del 19/11/2025 l'immobile (ridotto nella superficie a favore dell'ex Sub 508 – Piano interrato del 515) era occupato dal Sig.

██████████ senza contratto.

2.4 - Box Auto - Sub 4

Con accesso dal civico 16 e percorrendo in discesa la rampa Sub 505 si giunge al box auto, posto al piano seminterrato; questo ha una pianta rettangolare, altezza interna di 2,45 metri.

La superficie interna netta misura 44 mq mentre quella commerciale totale è di 51 mq.

Regolarità urbanistica e catastale:

Il Box auto corrisponde alla CILA Prot. 23323 del 12/03/2015 e all'accatastamento dal quale differisce per un vano porta.

Si evidenzia che da questo ambiente si accede a tutti gli altri subalterni del piano seminterrato.

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
|-------------|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 410 | 2651 | 4 | 6 | | C/6 | 13 | 44 m ² | Totale: 51 m ² | Euro 206,79 |
| Indirizzo | | VIA IGINO PETRONE n. 16 Piano S1 | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | di immobile: classamento acquisito giusto mod. 55 partita 439216 notificato in data 22/07/1992 nr. 43488. istanza nr. 1032486/2008 | | | | | | | | | |

Stato di occupazione dell'immobile:

Al sopralluogo del 19/11/2025 l'immobile era occupato da un'automobile non identificata e materiali vari.

3. STATO DEI LUOGHI

Gli immobili hanno finiture simili costituite da pavimentazioni in monocottura a medio formato e pareti intonacate e tinteggiate in colori chiari. Le aree esterne sono parzialmente pavimentate e in cattive condizioni.

Al piano interrato sono presenti segni di umidità da risalita capillare.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni (parzialmente in cattivo stato) in legno con vetro singolo al piano terra e in ferro o anodizzato al piano interrato.

Nelle varie unità immobiliari eccetto il box, sono presenti radiatori ma le relative caldaie risultano come riferitomi al sopralluogo non funzionanti.

Gli interni 1 e 2 sono dotati di scaldia acqua elettrico.

L'immobile si presenta in stato di media manutenzione con impianti, infissi e finiture datate e non risultano disponibili certificazioni degli impianti.

4. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

I beni sono intestati a [REDACTED]

[REDACTED] per Proprietà 1/1.

5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

NOMINATIVI: [REDACTED] n. Roma 22.12.1966

[REDACTED] n. Roma 5.10.1970

OGGETTO: Porzione immobiliare in Comune di Roma, Via Igino Petrone 18

– 16: Il tutto in catasto urbano censito al F. 410 particella 2651 subb. 514

(A2 di 4,5 vani) - 515 (A2 di 4 vani EX SUBB. 503 – 504 – 506 – 507 E 508

GIA' SUBB. 1 e 2) - 509 (C2 EX SUBB. 1 E 2) e 4 (C6)

RISULTANZE:

- Formalità 39689 del 29.5.2015 (53875 d'ordine) trascrizione atto di DIVISIONE a rogito Notaio [REDACTED] di Roma del 25.5.2015 rep. 223565 a favore e contro [REDACTED] (bene personale) e [REDACTED] [REDACTED] (bene personale) mediante il quale – per quanto ci interessa - al primo viene attribuita la piena proprietà della porzione immobiliare in Roma,

Via Igino Petrone 18, appartamento interno 1 piano Terra; appartamento interno 2; locale magazzino di mq. 37 Interno A al piano interrato e locale C6 di mq. 44 piano interrato; il tutto in catasto urbano rispettivamente censito al F. 410 particella 2651 subb. 514, 515, 509 e 4. In calce a questa formalità si trova l'annotazione della cancellazione della condizione sospensiva per avveramento form. 18.1.2016 form. 841.

- Formalità 47312 del 30.12.1993 (85860 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Roma del 29.12.1993 rep. 387838 a favore di [REDACTED] (celibe) e [REDACTED] [REDACTED] (nubile) contro [REDACTED] (n. Tagliacozzo 21.1.1938) e [REDACTED] (n. Tagliacozzo 15.11.1940) mediante il quale i primi acquistano - indivisamente tra loro ed in parti uguali - la piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Via Igino Petrone 16-18, Loc. Massimina, appezzamento di terreno di mq. 709 con sovrastante appartamento, magazzino ed autorimessa; il tutto confinante con mezzeria di strada di campagna, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] o loro aventi causa. Il terreno risulta distinto in catasto al F. 410 p.lla 212 mentre il sovrastante

appartamento è censito al F. 410 p.la 2651 sub. 2; il locale magazzino al F. 410 p.la 2651 sub. 3 e l'autorimessa al F. 410 p.la 2651 sub. 4.

GRAVAMI:

- Formalità 84323 del 25.11.2010 (142089 d'ordine) trascrizione domanda giudiziale notificata in data 12.10.2010 rep. 16191 a favore e contro [REDACTED] gravante sulla porzione immobiliare in Roma, Via Igino Petrone 16-18, appartamento e garage in catasto urbano il tutto censito al F. 410 p.la 2651 subb. 2 e 4 e terreno in catasto distinto al F. 410 p.la 212. Si chiede la divisione giudiziale dei beni.

- gravava pignoramento immobiliare form. 43026 del 27.10.1998: risulta essere stato cancellato in data 23.12.2015 form. 15142

- gravava pignoramento immobiliare form. 23380 del 8.5.2000: risulta essere stato cancellato in data 23.12.2015 form. 15143.

- gravava sentenza fallimento form. 30423 del 10.6.2000: gli immobili sono stati liberati giusta risulta da annotazione form. 10435 del 25.9.2015.

- risulta trascrizione contratto preliminare di compravendita form. 20051 del 19.3.2009: gli immobili in Roma f. 410 particella 2651 sub. 2 e 4 e terreno f. 410 particella 212 sono stati promessi in vendita a tale [REDACTED]

██████████ (Roma 15.8.1968) cui ██████████ si obbliga a vendere i suoi diritti indivisi pari alla metà' della piena proprietà'. Questa formalità è superata dall'atto di divisione tra i comproprietari n. 39689 del 29.5.2015.

Ai fini della libera disposizione dei beni occorre che venga annotata la cancellazione della domanda giudiziale formalità 84323 del 25/11/2010.

6. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

L'immobile in oggetto ricade in Sistemi e Regole 1:10000:

Componente: sistema insediativo - Città' della trasformazione - ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Norme tecniche di attuazione: art.62, Tipologia di strumento: zona o, Denominazione: ZO 20a Massimina

Relativamente ai Vincoli, gli immobili sono interni al Piano territoriale Paesistico 15/08 Valle del Tevere ma non è soggetto a vincolo paesaggistico come specificato in Allegati alla Nota del Comune di Roma n. 77196 del 24/04/2009

7. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i subalterni oggetto di stima è stata edificata in assenza di idoneo provvedimento autorizzativo ma per il quale sono state rilasciate le seguenti concessioni in sanatoria:

- 1) **Concessione in Sanatoria rilasciata** in data 02/07/2014 n. **366148**
Prot. QI 2014/101652 Rep.3082 relativamente al Foglio 410 Particella 2651 **Sub 2**, a seguito di domanda Prot. UCE **86/257350/1** per quanto abusivamente realizzato come da accatastamento 10223.1/1985 Cat. Catastale A7 per 171 mq di destinazione residenziale e 31,50 non residenziale.
- 2) **Concessione in Sanatoria rilasciata** in data 09/07/2014 n. **366306**
Prot. QI 2014/105793 Rep.3240 Prot. QI 2014/105793 Rep.3240 relativamente al Foglio 410 Particella 2651 **Sub 2,3,4** a seguito di domanda Prot. UCE **86/257350/2** per quanto abusivamente realizzato come da accatastamento 10223.1/1985 Cat. Catastale A7 per 236,00 mq di destinazione residenziale e 95,00 non residenziale.

3) **DIA** per Ristrutturazione, Frazionamento, realizzazione scala esterna, adeguamenti tecnici Prot. 16857 del 12/03/2009 per il frazionamento dell'unità immobiliare e la realizzazione di 4 nuove unità immobiliari per complessive 5 unità.

4) **CILA** in data 12/03/2013 Prot. CQ/2015/**23323** con comunicazione al Municipio XII di fine lavori datata 18/03/2015 e collaudo presentati in data 19/03/2015 Prot. CQ/2015/25424 per lavori di ristrutturazione, frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Relativamente alla domanda Prot. UCE **86/257350/3** per realizzazione di un magazzino al Piano S/1 per una superficie di 36 mq e mc 79,2 in Via Igino Petrone, 16 al Piano S1 Distinto in Catasto al Foglio 410, Part 2651, Sub 3 compreso nella richiesta di condono iniziale e poi scorporato a seguito di domanda di scissione Prot. 40561 del 24/05/20212 rispetto al condono originario e trasferito dal Tribunale di Roma ad altra proprietà. Per tale motivo tale pratica non verrà presa in considerazione sebbene viene allegata a questa relazione per completezza documentale.

8. STIMA DEL VALORE DEI BENI

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, si è passati alle verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Si riportano le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate quale valore iniziale indicativo di raffronto.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MASSIMINA-CASAL%20LUMBROSO%20(VIA%20MASSIMILLA)

Codice zona: E73

Microzona: 137

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1750 | 2600 | L | 8 | 11,3 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1400 | 2050 | L | 6,8 | 9,8 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1350 | 2000 | L | 7,3 | 10,8 | L |

La valutazione della zona si può determinare a partire dal valore medio dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate relativo alle abitazioni civili in uno stato conservativo normale, che è pari a $(1.750 + 2.600)/2 = 2.175$ €/mq.

Analizzando gli annunci di vendita per immobili comparabili nella stessa zona si giunge ad un risultato assimilabile; si elencano nel seguito i dati degli immobili selezionati presenti in allegato:

| APPARTAMENTI COMPARABILI | | | |
|--------------------------|----------------|----|----------|
| Sito immobili | Prezzo vendita | mq | €/mq |
| Immobiliare | 259.000 | 80 | 3.237,50 |
| Tecnocasa | 89.000 | 51 | 1.745,10 |
| Italcasa | 195.000 | 85 | 2.294,12 |
| Retecasa | 179.000 | 55 | 3.254,55 |

| | | | |
|---------------------------------------|---------|----|-----------------|
| Immobiliare | 80.250 | 71 | 1.130,28 |
| Immobiliare | 80.500 | 66 | 1.219,70 |
| Residenze immobiliare | 159.000 | 65 | 2.446,15 |
| Progedil | 234.000 | 59 | 3.966,10 |
| | 65.000 | 70 | 928,57 |
| Residenze immobiliare | 190.000 | 65 | 2.923,08 |
| ITL casa | 179.000 | 85 | 2.105,88 |
| Toscana | 169.000 | 75 | 2.253,33 |
| MEDIA TOTALE | | | 2.292,03 |
| MEDIA ESCLUSI MASSIMO E MINIMO | | | 2.150,57 |

Si utilizza dunque il valore medio dell'OMI confermato dalle indagini di mercato:

| sub | interno | cat | consistenza | valore unitario | coefficiente correttivo | valore |
|-----|---------|------|-------------|-----------------|-------------------------|------------|
| n. | n. | tipo | mq | €/mq | n. | € |
| 514 | 1 | A/2 | 64 | 2.175,00 | 1 | 139.200,00 |
| 515 | 2 | A/2 | 99 | 2.175,00 | 1 | 215.325,00 |
| 4 | A | C/6 | 51 | 2.175,00 | 0,5 | 55.462,50 |
| 509 | A | C/2 | 42 | 2.175,00 | 0,4 | 36.540,00 |

9. CONCLUSIONI

I beni oggetto di questa relazione di stima sono costituiti da quattro unità immobiliari che sono state valutate relativamente alla conformazione catastale dovendo comunque essere soggette alle regolarizzazioni citate in relazione; il deprezzamento relativo a tali necessità si ritiene già calcolato nella valorizzazione effettuata.

9.1 - Appartamento - Sub 514

L'appartamento all'interno 1 (uno) è posto al Piano Terra ed è costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un corridoio. Completa la proprietà un piccolo giardino pavimentato di accesso. La superficie catastale totale è di 64 mq ed ha un valore stimato di 139.200,00€ che si arrotondano a **140.000,00 €**.

9.2 - Appartamento - Sub 515

L'appartamento all'interno 2 (due) è posto al Piano Terra e Seminterrato ed è costituito al Piano terra da un soggiorno con angolo cottura, una

camera, un bagno, un disimpegno ed una scala interna (attualmente non presente) che lo collega al piano seminterrato dotato di una camera ed un bagno. La superficie catastale totale è di 99 mq ed ha un valore stimato di 215.325,00 € che si arrotondano a **215.000,00 €**.

9.3 - Box Auto - Sub 4

Il box auto è posto al piano seminterrato, ha pianta rettangolare, altezza interna di 2,45 metri ed ha accesso tramite il cancello al civico 16(sedici). La superficie catastale totale è di 51 mq ed ha un valore stimato di 55.462,50 che si arrotondano a **55.000,00 €**.

9.4 - Cantina - Sub 509

La cantina interno A è posta al piano seminterrato ed è costituita da un locale più grande finestrato, uno più piccolo non finestrato e un wc finestrato. Ha un'altezza interna di 2,45 metri. La superficie catastale totale è di 42 mq ed ha un valore stimato di 36.540,00 € che si arrotondano a **40.000,00 €**.

Essendo presenti varie difformità, come descritte in relazione e in allegati, con zone che si compenetrano tra loro e necessitano delle regolarizzazioni indicate, si ritiene che tutti e quattro gli immobili fin qui periziati vadano venduti in un unico lotto al valore pari alla somma dei singoli valori, dunque a $140.000,00+215.000,00+55.000,00+40.000,00 =$
450.000,00 € (Quattrocentocinquantamila Euro)

Roma, 26/02/2026

Il Consulente Tecnico
Arch. Luca Punzi

