



A R C H I T E T T O

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA dal 1993
ESPERTO CERTIFICATO VALUTAZIONI IMMOBILIARI CONSULENTE TECNICO ESTIMATIVO DI BANCHE, CONDOMINI E STUDI LEGALI

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE 8^a Giudice Relatore Dott.ssa Luparelli Maria

Viale Giulio Cesare 54/B - Roma

OGGETTO: **Causa civile Castello Finance S.r.l. / Maria Grazia Montagna ed altri R.G. n. 35578/2006.**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

1. L'INCARICO D'INTEGRAZIONE

Il sottoscritto Dott. Arch. Marcello SCALCIONE, in data 20/06/2019 ha depositato la relazione di C.T.U. relativa al procedimento in oggetto. Il Giudice ha chiesto successivamente al sottoscritto dei chiarimenti/indicazioni riguardo ad un'ulteriore unità immobiliare, che era sfuggita dall'analisi della prima C.T.U., come da verbale di udienza con autorizzazione al C.T.U. di accedere al fascicolo telematico in data 23/09/2021.

Le indicazioni qui richieste riguardano il seguente immobile:

- Locale cantina sito in Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, Villino B, piano S1, int. N.

Il sottoscritto si è quindi attivato in ogni modo possibile per cercare di contattare gli attuali proprietari/intestatari del cespite, ovvero la Sig.ra Maria Grazia Montagna e/o il Sig. Giulio Spera, per poter effettuare l'accesso presso l'unità immobiliare di cui sopra.

Per lungo tempo ogni tentativo è risultato vano, finalmente il sottoscritto è riuscito a contattare telefonicamente la Sig.ra Montagna, la quale però riferiva al sottoscritto che non era in possesso delle chiavi dell'immobile, né tantomeno dei contatti con chi occupa tale cespite.



Mentre il sottoscritto cercava quindi qualsiasi riferimento/contatto per arrivare a contattare telefonicamente il Sig. Giulio Spera, parallelamente riusciva a contattare l'amministratore del condominio, Sig. Tiberti Alessandro, il quale però non aveva alcun elemento utile da comunicare al sottoscritto per poter organizzare il sopralluogo nell'immobile.

Finalmente, dopo una lunga ricerca, il sottoscritto riesce ad avere il contatto telefonico del Sig. Giulio Spera. Dopo svariate telefonate, il Sig. Spera riferiva al sottoscritto che era riuscito ad avvertire l'inquilino che occupa l'unità immobiliare in oggetto e a fissare l'accesso in loco per il giorno 16/12/2021. Il sottoscritto si reca quindi presso l'unità immobiliare in oggetto in data 16/12/2021.

Inoltre, con il presente incarico, il sottoscritto C.T.U. è chiamato anche a fornire le seguenti integrazioni, riguardanti le precisazioni espresse dal notaio Ermini nella sua relazione del 28/12/2020 (depositata in atti), in cui si chiede che il C.T.U.:

- Effettui la stima del posto auto coperto sito in Roma, Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76, inteso come lotto a sé stante, non come pertinenza dell'appartamento (come fu fatto nella precedente C.T.U.).
- Effettui la stima, con l'accesso in loco, nonché la rettifica catastale e gli accertamenti urbanistici, riguardo all'immobile accennato in precedenza, locale cantina sito Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, Villino B, piano S1, int. N (già T), Foglio 210, Particella 164, Sub. 25.

2. IL SOPRALLUOGO A VIA RAFFAELE STASI N. 36

Il sottoscritto riesce finalmente ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, Villino B, piano S1, int. N (già T) in data 16/12/2021. Trattasi di un'unità immobiliare con destinazione d'uso a cantina (categ. C2), attualmente utilizzata come abitazione



da un inquilino. Il sottoscritto C.T.U. esegue attente verifiche e misurazioni con strumentazione professionale al laser, nonché un accurato rilievo fotografico (che si riporta qui di seguito), riguardo sia all'interno del cespite in oggetto che all'esterno della palazzina.

**IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA RAFFAELE STASI N. 36, VILLINO B, PIANO S1,
INT. N (GIÀ T), FOGLIO 210, PARTICELLA 164, SUB. 25**

Descrizione dell'immobile ed ubicazione:

Questo immobile oggetto di causa fa parte di un fabbricato ubicato nel quartiere “Cassia – Due Ponti”, in una zona compresa tra la Via Flaminia e la Via Cassia. Si tratta di una zona residenziale semi-periferica della città, sviluppata intorno agli anni '70, caratterizzata da palazzine mediamente a tre piani. La zona è ben servita dalla viabilità primaria ed ordinaria ed è collegata con autobus (su Via Due Ponti), ed è sufficientemente dotata di servizi.



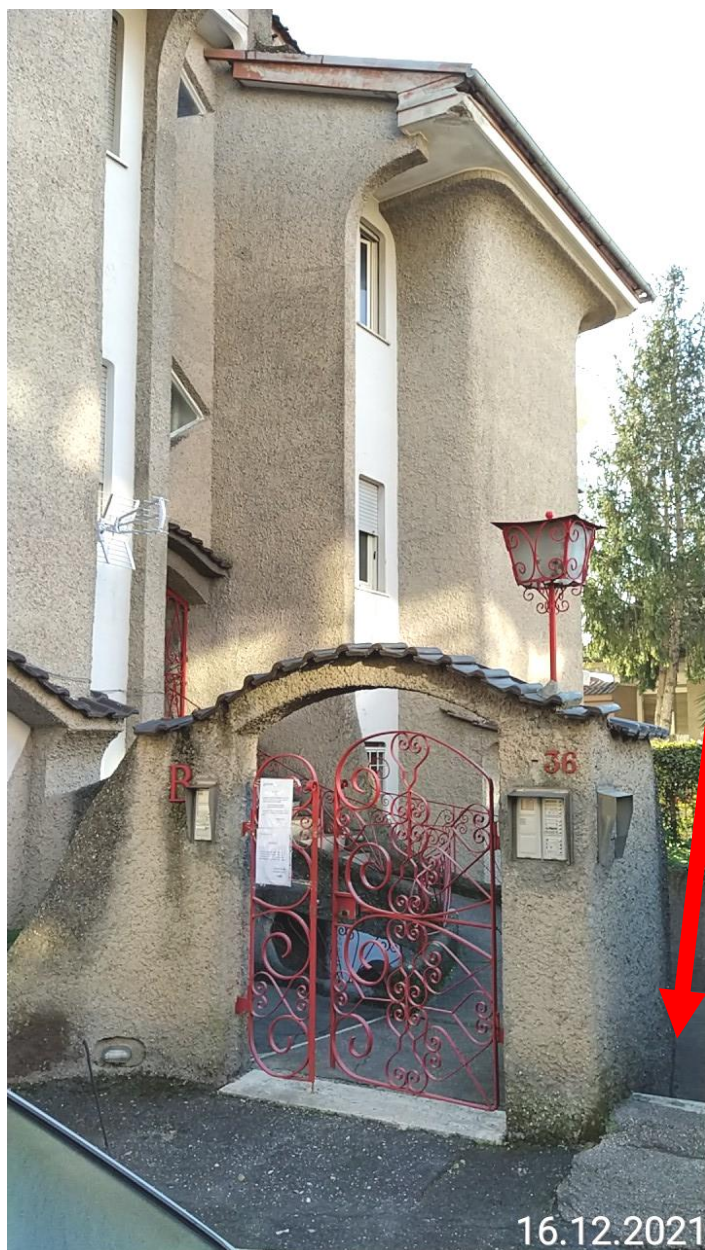


Più precisamente, l'immobile in oggetto è ubicato in Via Raffaele Stasi n. 36, al villino B, al piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T). Si tratta di un locale cantina, come catastalmente identificato ed in conformità al progetto originario approvato (reperito dal sottoscritto negli Uffici competenti Comunali, previa richiesta e pagamento dell'accesso agli atti, riportato in Allegato 3), le cui risultanze vengono specificate ai prossimi paragrafi. Il cespite è formato da un ambiente da cui si diparte una scala interna che conduce ad un soppalco.

Esso fa parte di una palazzina composta da tre piani, oltre al piano interrato, avente le facciate trattate ad intonaco tinteggiato.

Le foto seguenti scattate dal sottoscritto illustrano il cespite in oggetto, sia riguardo all'esterno che all'interno.





Scaletta esterna che conduce al corridoio esterno di accesso alle varie cantine, poste al piano interrato rispetto alla quota stradale



ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI





corridoio esterno
di accesso alle varie cantine
(piano interrato, rispetto alla strada)



Porta d'ingresso all'unità immobiliare in oggetto





ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

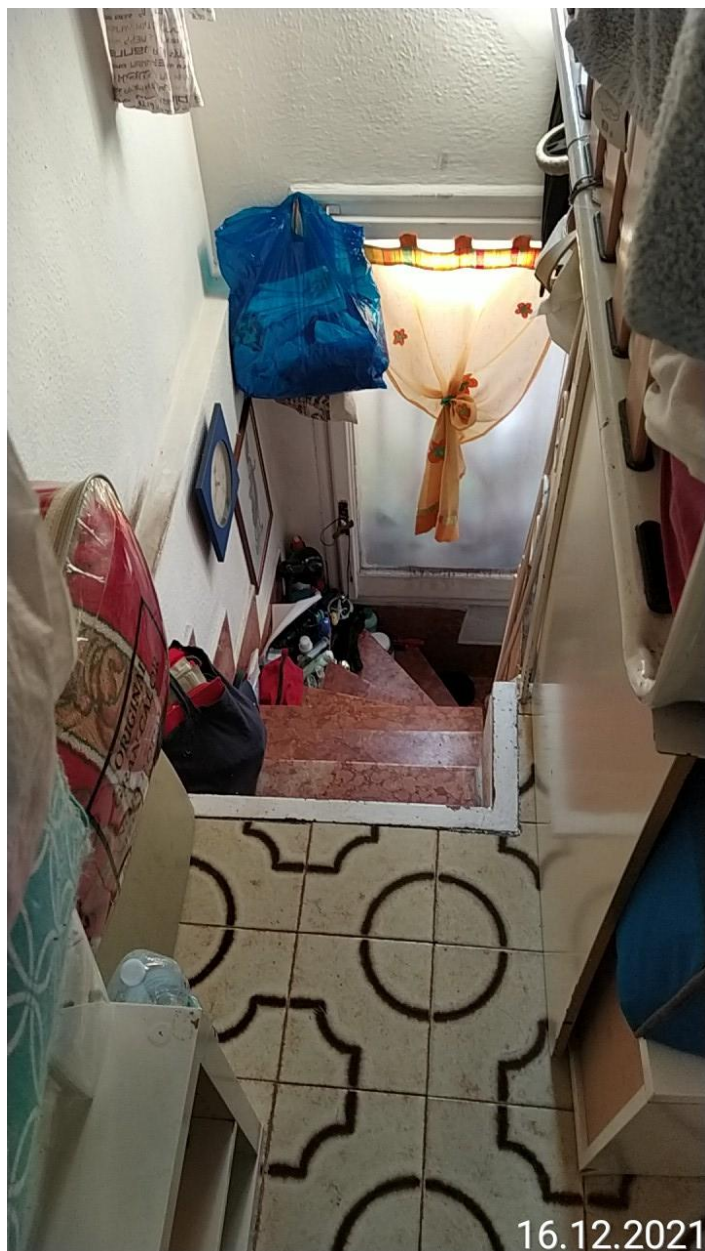




ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI





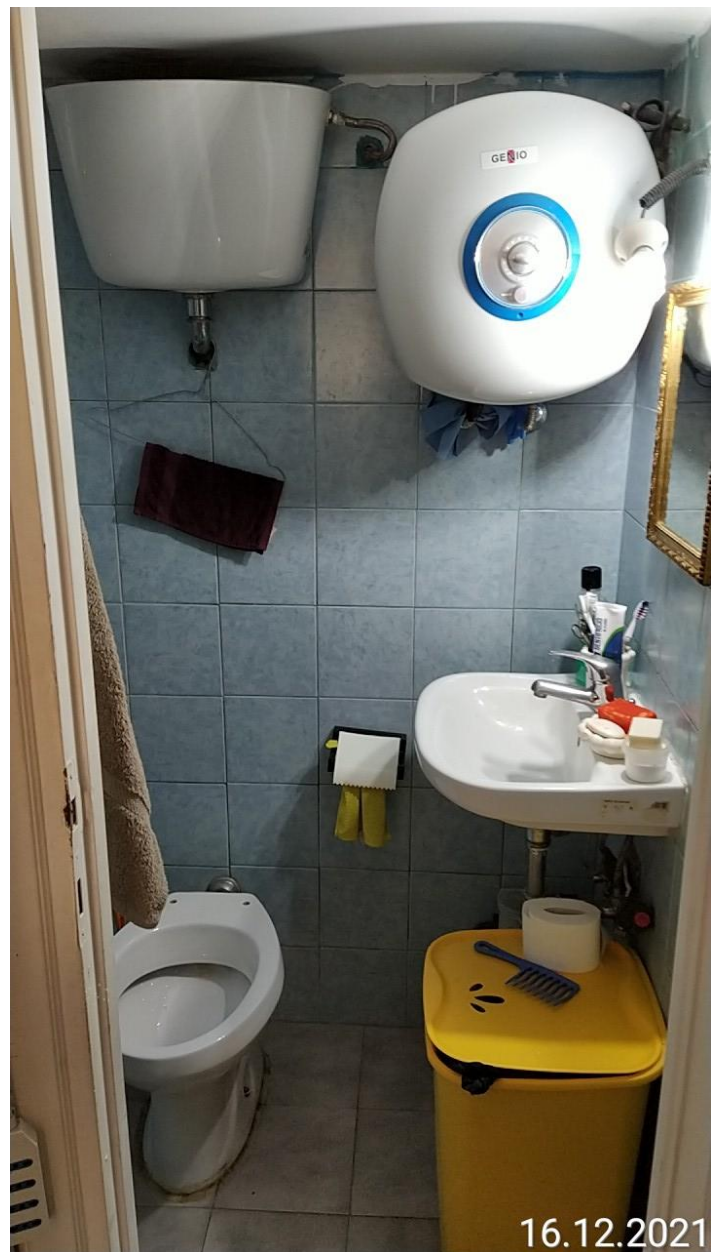
ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

9

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

Firmato Da: SCALCIONE MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15be5d75cbf2b23ca01f71a7061720f1





ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI



Confini :

Il locale cantina in oggetto confina con corridoio esterno di accesso alle cantine, altri locali cantine per tre lati, salvo se altri.

(cfr. Planimetria catastale in Allegato 1 e quella di progetto approvato in Allegato 3).

Dati Catastali:

Il cespite risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 210, Particella 164, Sub. 25, zona cens. 5, categ. C/2, classe 9, 8 mq., rendita € 78,09. Detto immobile era erroneamente intestato in tal modo: Montagna Maria Grazia “da verificare”, Spera Giulio propr. per 50/100.

A seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto C.T.U. presso il Catasto di rettifica/correzione dell'intestazione catastale dell'immobile, come richiesto dal presente incarico al sottoscritto, gli intestati correttamente aggiornati sono attualmente:

Intestati: Montagna Maria Grazia (propr. per 1/2) – Spera Giulio (propr. per 1/2). Cfr. Visura storica catastale aggiornata in Allegato 2.

Accertamenti urbanistici e catastali:

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere tentato – con numerosi contatti telefonici e via e-mail con i proprietari/intestatari, con l'amministratore del condominio, ecc. – di reperire copia della documentazione tecnica inerente alla costruzione del fabbricato di cui il cespite fa parte, senza tuttavia ottenere risultati, ha inoltrato domanda di accesso agli atti al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia – Ufficio Archivio del Comune di Roma per consultare il progetto originario approvato della costruzione e la licenza edilizia.



In data 08/03/2022 il C.T.U. si è recato quindi presso tali Uffici competenti, secondo l'appuntamento preventivamente comunicatogli. In tale sede il sottoscritto ha potuto visionare gli elaborati progettuali, allo scopo di verificare la corrispondenza dell'unità immobiliare rappresentata nel progetto approvato con la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

Da tali accertamenti è emerso che l'immobile ha effettivamente destinazione d'uso a cantina nel progetto approvato ed è conforme a quanto raffigurato nella planimetria catastale.

In Allegato 3 si riportano gli estratti presi dal progetto approvato dell'ultima variante.

Dall'esame certosino di tutta la documentazione tecnica di progetto e non, messa a disposizione del sottoscritto nella sala visure dell'archivio comunale, risulta mancante la copia cartacea della licenza edilizia, ma è stato comunque possibile reperire gli estremi della licenza stessa, riportati su altri documenti fondamentali del fascicolo presente in Comune.

Questi i risultati delle indagini condotte dal sottoscritto C.T.U.:

- Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato costruito in forza della **licenza edilizia n. 305 del 24/02/1971 relativa all'ultima variante del progetto approvato, quest'ultimo avente numero 29486 del 1970, a seguito del parere favorevole della commissione edilizia del 04/08/1970.**
- Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte è stato poi rilasciato il **certificato di abitabilità n. 803 del 27/10/1971** (cfr. Allegato 4).

Da tutti gli accertamenti eseguiti e dall'esame della normativa urbanistico-edilizia comunale, risulta che il cespite in oggetto non possiede i requisiti per poter essere utilizzato come abitazione, per i seguenti motivi:

- La superficie interna, dai rilevamenti eseguiti in loco, è di mq. 7,65, risulta quindi inferiore ai 28 mq. (superficie minima consentita dal regolamento edilizio comunale per un alloggio (monolocale)).



- La superficie finestrata apribile del cespite è inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento (v. regolamento edilizio comunale).

- L'altezza sotto il soppalco è di mt. 1,99 e quella sopra è di mt. 1,97, entrambe inferiori ai mt. 2,70 che costituisce l'altezza minima interna dei locali destinati ad abitazioni (v. regolamento edilizio comunale).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, non è possibile operare il cambio di destinazione d'uso dell'immobile da cantina ad abitazione.

L'immobile in oggetto, quindi, è da considerarsi con destinazione d'uso a cantina (categoria catastale C/2), come previsto dall'ultima variante del progetto approvato e dalla documentazione catastale.

Anche ai fini della stima l'immobile verrà valutato come cantina.

Rettifica dell'intestazione catastale:

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto a raccogliere tutta la documentazione (atti di provenienza, note di trascrizione, ecc.) relativi al cespite di Via Raffaele Stasi in oggetto, riuscendo – non senza difficoltà, e con tempi molto lunghi di risposta dagli Uffici competenti – a giungere alle seguenti conclusioni:

In ordine temporale:

- Con atto del 02/06/1977 rep. 9 a rogito del notaio Fabiani, la Sig.ra Montagna Maria Grazia comprava l'unità immobiliare in oggetto, ma con le indicazioni del n. civico 38, del Villino A e del Subalterno 26 errati.

- Il curatore Dott. Ercole Pugliese del fallimento di Arlotti Franco (marito di Montagna Maria Grazia, in comunione dei beni tra loro) ottiene dal Giudice la trascrizione del decreto di



trasferimento dell'immobile n. 43968 del 02/11/1998 (per la quota del 50% a favore di Spera Giulio), riportando in tale decreto i dati identificativi errati del suddetto atto di compravendita.

- Successivamente, con atto del 28/09/1977 rep. 190 a cura del notaio Fabiani, vengono rettificati i dati – riportando correttamente il n. civico 36, ed il Subalterno 25.

- In data 17/12/2002 con rep. n. 3088 è stato emesso il nuovo decreto di trasferimento dell'immobile per rettificare il precedente decreto del '98, indicando il Subalterno 25 corretto.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato al Catasto di Roma la domanda di rettifica dell'intestazione catastale dell'immobile, corredata da tutti gli allegati necessari a dimostrare l'effettiva quota di proprietà del cespite, redigendola sul supporto telematico previsto dagli Uffici catastali. Dopodiché, preso il primo appuntamento disponibile - in presenza - al Catasto, il C.T.U. si è potuto recare presso gli Uffici catastali il giorno 21/04/2022 ed in quella sede è stata protocollata e presa in carico la domanda di rettifica catastale in oggetto.

Nonostante il sottoscritto avesse più volte evidenziato, anche nei giorni a seguire, che si trattava di un incarico di C.T.U. del Tribunale e che rivestiva una certa sollecitudine, sono trascorse diverse settimane – caratterizzate da telefonate a vuoto, e-mail di sollecito a vuoto, ecc. – per poter ottenere la definitiva rettifica catastale con la corretta intestazione:

Montagna Maria Grazia propr. per 1/2 – Spera Giulio propr. per 1/2, come da Visura storica catastale aggiornata che si riporta in Allegato 2.



Individuazione del valore commerciale dell'immobile sito in Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Il sottoscritto C.T.U., esaminata tutta la documentazione di causa e quella da lui reperita, effettuato il sopralluogo in loco, ed eseguendo accurati rilievi metrici con strumentazione laser, ha potuto individuare il valore di stima all'attualità, come di seguito espresso.

Per la stima del cespite in oggetto è stato impiegato il metodo sintetico-comparativo che considera l'effettivo valore di mercato, in concreto, attribuito ad immobili con caratteristiche analoghe ubicati nelle immediate vicinanze del cespite stesso, nonché sulla base di alcuni parametri fondamentali quali:

- zona di ubicazione dell'immobile (collocazione rispetto alla struttura urbana, quantità e natura dei servizi e dei collegamenti);
- epoca di costruzione;
- stato d'uso e grado di finitura;
- regolarità urbanistica e catastale;
- grado di commerciabilità (indagine sull'appetibilità del cespite rispetto al mercato locale);
- valore commerciale (indagini di mercato, nella zona, sui valori immobiliari).

Sulla zona di ubicazione, epoca di costruzione, regolarità urbanistica e catastale, stato d'uso e grado di finitura si è già ampiamente trattato nei precedenti paragrafi.

Grado di commerciabilità:

L'indagine di mercato svolta nella zona in cui ricade l'immobile ha rilevato un'offerta di cespiti simili al bene oggetto di stima, consona al mercato della domanda.



Per ciò che concerne il mercato abitativo si registra una discreta domanda in zona, di conseguenza anche l'acquisto di una cantina/magazzino può esercitare un discreto interesse, anche in considerazione del modesto prezzo d'acquisto.

Le superfici commerciali sono state calcolate sulla base di precise rilevazioni eseguite in loco dal C.T.U..

Calcolo delle superfici:

Sulla base delle rilevazioni eseguite in loco e verificata la loro corrispondenza con la planimetria catastale e di progetto dell'ultima variante allegate alla presente relazione, i calcoli per le superfici commerciali risultano essere i seguenti:

SUPERFICI IN MQ.

Locale cantina sita in Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Cantina:	superficie commerciale = mq. 8,90
-----------------	--

Superficie commerciale	mq. 8,90
-------------------------------	-----------------



Valore commerciale dell'immobile all'attualità:

Per l'individuazione del valore commerciale è stata condotta un'attenta indagine di mercato, sono state consultate, oltre alle agenzie immobiliari locali, alcune fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare di Roma, i cui dati raccolti sono stati sintetizzati nella seguente tabella:

Comparazioni di valori immobiliari di magazzini/cantine della zona in cui ricade l'immobile	(vendita) (valori min. - max.):	
<i>Dall'indagine di mercato condotta presso le più accreditate agenzie immobiliari locali e dai siti specializzati (Immobiliare.it., Borsino Immobiliare.it, ecc.)</i>	<i>Stato d'uso normale: €/mq. 386</i>	<i>Stato d'uso normale: €/mq. 704</i>

Pertanto, a seguito di tutte le considerazioni fin qui esposte, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche finora descritte, nonché dall'indagine di mercato svolta, è emerso che il più probabile valore commerciale attuale da attribuire all'immobile in oggetto, tenuto conto altresì del perdurare della crisi economica-finanziaria che ha investito anche il mercato immobiliare, risulta così individuabile:

Locale cantina sita in Roma, Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Destinazione d'uso	Superficie comm.le	Valore commerciale al mq.	Valore commerciale totale
Cantina:	mq. 8,90	€ 550,00	€ 4.895,00



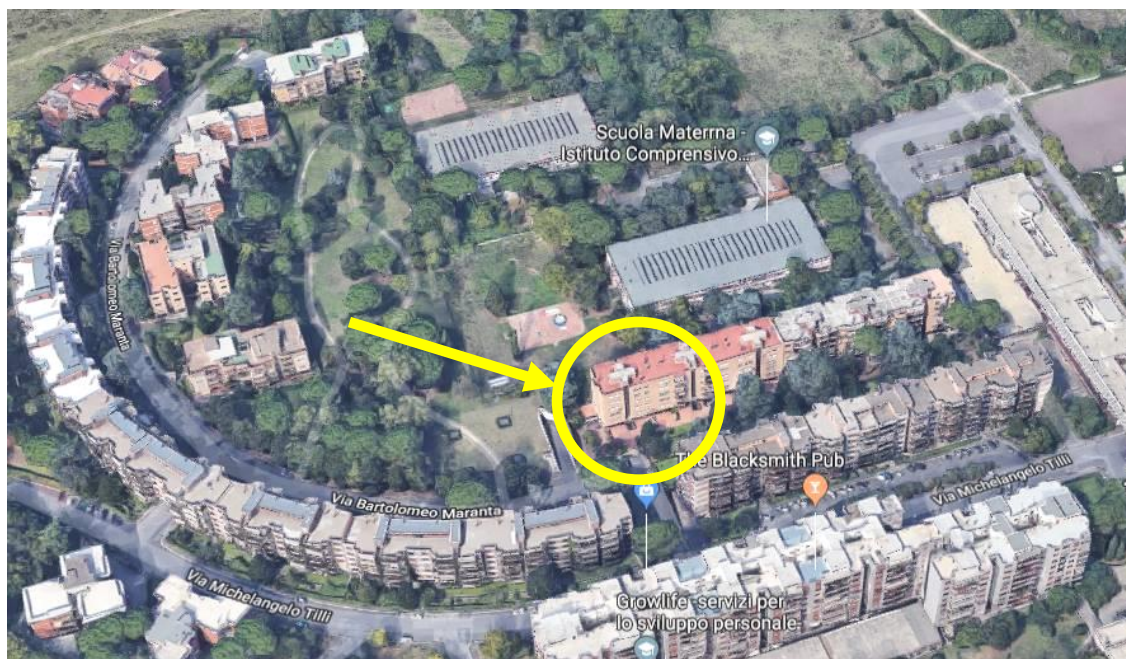
Individuazione del valore commerciale del posto auto coperto sito in Roma,

Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76

Descrizione dell'immobile ed ubicazione:

Come già descritto nella precedente C.T.U. del 20/06/2019, il cespite in oggetto fa parte di un fabbricato ubicato nel quartiere “Montesacro”, più precisamente in zona “Casal de’ Pazzi”, tra la Via Nomentana e la Via Tiburtina. Si tratta di una zona semi-periferica della città, sviluppatasi nella seconda metà del ‘900. La zona è ben servita dalla viabilità primaria ed ordinaria ed è collegata con autobus e metropolitana linea B (fermate “Rebibbia” o “Ponte Mammolo”); risulta sufficientemente dotata di servizi.

Foto tratte dalla precedente CTU del sottoscritto:





Più precisamente, si tratta di un posto auto coperto, distinto col n. 37, posto al piano interrato, con accesso da rampa carrabile al civ. n. 10 di Via Bartolomeo Maranta.

Il cespite fa parte di un fabbricato costruito con concessione edilizia n. 2610/C del 19/11/1979 e successiva variante n. 1043 del 23/06/1983, formato da cinque piani, oltre al piano pilotis ed al piano interrato; esso presenta le facciate rivestite a cortina e la copertura piana.

Per tutte le descrizioni e dettagli si rimanda alla lettura della precedente C.T.U. del sottoscritto depositata in data 20/06/2019.

Confini :

Il posto auto coperto in oggetto confina con area comune di manovra, posti auto coperti nn. 35 e 39, salvo se altri (cfr. Planimetria catastale in Allegato 5).



Dati catastali:

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 281, Particella 191, Sub. 76, zona cens. 5, categ. C/6, classe 5, consistenza mq. 33, rendita € 173,84.

Il sottoscritto C.T.U., esaminata tutta la documentazione di causa e quella da lui reperita, in ottemperanza all'integrazione peritale richiesta, concernente la stima del bene come lotto separato e a sé stante, ha potuto individuare il più probabile valore di stima all'attualità, come di seguito espresso.

Per la stima del cespite in oggetto è stato impiegato il metodo sintetico-comparativo che considera l'effettivo valore di mercato, in concreto, attribuito ad immobili con caratteristiche analoghe ubicati nelle immediate vicinanze del cespite stesso, nonché sulla base di alcuni parametri fondamentali quali:

- zona di ubicazione dell'immobile (collocazione rispetto alla struttura urbana, quantità e natura dei servizi e dei collegamenti);
- epoca di costruzione;
- stato d'uso e grado di finitura;
- regolarità urbanistica e catastale;
- grado di commerciabilità (indagine sull'appetibilità del cespite rispetto al mercato locale);
- valore commerciale (indagini di mercato, nella zona, sui valori immobiliari).

Sulla zona di ubicazione, epoca di costruzione, regolarità urbanistica e catastale, stato d'uso e grado di finitura si è già ampiamente trattato nei precedenti paragrafi e nella precedente CTU depositata dal sottoscritto.



Grado di commerciabilità:

L'indagine di mercato svolta nella zona in cui ricade l'immobile ha rilevato un'offerta di cespiti simili al bene oggetto di stima, consona al mercato della domanda.

Nella zona in esame si registra una discreta domanda di posti auto e box auto, conferendo quindi all'immobile in oggetto un discreto grado di commerciabilità.

SUPERFICI IN MQ.

Posto auto coperto sito in Roma,

Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76

**Posto auto coperto n.
37, sub. 76:**

superficie commerciale = **mq. 33,80**

Superficie commerciale

mq. 33,80

Valore commerciale dell'immobile all'attualità:

Per l'individuazione del valore commerciale è stata condotta un'attenta indagine di mercato, sono state consultate, oltre alle agenzie immobiliari locali, alcune fonti autorevoli e specializzate sull'andamento del mercato immobiliare di Roma, i cui dati raccolti sono stati sintetizzati nella seguente tabella:



Comparazioni di valori immobiliari di posti auto coperti della zona in cui ricade l'immobile	(vendita) (valori min. - max.):	
<i>Dall'indagine di mercato condotta presso le più accreditate agenzie immobiliari locali e dai siti specializzati (Immobiliare.it., Borsino Immobiliare.it, ecc.)</i>	<i>Posti auto coperti Stato d'uso normale: €/mq. 844</i>	<i>Posti auto coperti Stato d'uso normale: €/mq. 1.242</i>
<i>Dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) Zona periferica Nomentano Kant (Viale Kant) codice di zona D57 – 2° semestre 2021 (ultimo dato disponibile)</i>	<i>Posti auto coperti Stato d'uso normale: €/mq. 850</i>	<i>Posti auto coperti Stato d'uso normale: €/mq. 1.250</i>

Pertanto, a seguito di tutte le considerazioni fin qui esposte, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche finora descritte, nonché dall'indagine di mercato svolta, è emerso che il più probabile valore commerciale attuale da attribuire all'immobile in oggetto, tenuto conto altresì del perdurare della crisi economica-finanziaria che ha investito anche il mercato immobiliare, risulta così individuabile:

Posto auto coperto sito in Roma,

Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76

Destinazione d'uso	Superficie comm.le	Valore commerciale al mq.	Valore commerciale totale
Posto auto coperto:	mq. 33,80	€ 1.040,00	€ 35.152,00



Roma, lì 6 luglio 2022

Il C.T.U.

Dott. Arch. Marcello Scalcione



Allegato 1: Planimetria catastale del locale cantina di Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Allegato 2: Visura catastale aggiornata, con rettifica dell'intestazione catastale richiesta dal C.T.U., del locale cantina di Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Allegato 3: Estratti dal progetto approvato dell'ultima variante, reperiti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, per il locale cantina di Via Raffaele Stasi n. 36

Allegato 4: Certificato di Abitabilità del fabbricato di Via Raffaele Stasi n. 36

Allegato 5: Planimetria catastale del posto auto coperto sito in Via Bartolomeo Maranta n. 10, p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76



Allegato 1: Planimetria catastale del locale cantina di Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25

Data presentazione: 30/10/1970 - Data: 04/10/2021 - n. T51096 - Richiedente: SCLMCL59B10A271E

MODULARIO
N. - Cat. B. T. - 218

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1960, N. 601)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via RAFFAELE STASI
Ditta SOCIETA' BOGAVA S.A.S. DI DOMENICO BONIFACI E C.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

SCHEDA N. 0917044
PIANO SEMINTERRATO
CANTINA
H = 4,20

DISTACCO

STESSA ALFPA

CANTINA

STESSA ALFPA

STESSA ALFPA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal ING. DANTE FLUMINI
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de INGG. 4718
della Provincia di ROMA
Data 25-8-1970
Firma Dante Flumini

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/10/1970 - Data: 04/10/2021 - n. T51096 - Richiedente: SCLMCL59B10A271E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/10/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 210 - Particella: 164 - Subalterno: 25 >
VIA RAFFAELE STASI n. 36 piano: T interno: N;

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

Allegato 2: Visura catastale aggiornata, con rettifica dell'intestazione catastale richiesta dal C.T.U., del locale cantina di Via Raffaele Stasi n. 36, villino B, piano seminterrato (terra catastale), distinto con l'int. N (già T), foglio 210, particella 164, sub. 25



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 23/06/2022
Ora: 17:32:14
Numero Pratica: T340541/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/06/2022

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 210 Particella 164 Subalterno 25

Partita: 229659

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501D) (RM)

Foglio 210 Particella 164

Foglio 210 Particella 166

Foglio 210 Particella 210

Foglio 210 Particella 231

Foglio 210 Particella 232

Classamento:

Rendita: Euro 78,09

Rendita: Lire 151.200

Zona censuaria 5,

Categoria C/2^a, Classe 9, Consistenza 8 m²

Foglio 210 Particella 164 Subalterno 25

Indirizzo: VIA RAFFAELE STASI n. 36 Interno N Piano T

Dati di superficie: Totale: 9 m²

> Intestati catastali

> 1. MONTAGNA Maria Grazia (CF MNTMGR44T43F257D)

nata a MODENA (MO) il 03/12/1944

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> 2. SPERA Giulio (CF SPRGLI44P24A345A)

nato a L'AQUILA (AQ) il 24/09/1944

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

A R C H I T E T T O M A R C E L L O S C A L C I O N E

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993

CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI



 dall'impianto
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 210 Particella 164 Subalterno 25

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Indirizzo**

 dall'impianto
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 210 Particella 164 Subalterno 25
VIA RAFFAELE STASI n. 36 Interno N Piano T
Partita: 229659

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

 dall'impianto al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 210 Particella 164 Subalterno 25
Rendita: Lire 326
Zona censuaria 5
Categoria C/2^a, Classe 9, Consistenza 8 m²
Partita: 229659

Impianto meccanografico del 30/06/1987

 dal 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 210 Particella 164 Subalterno 25
Rendita: Euro 78,09
Rendita: Lire 151.200
Zona censuaria 5
Categoria C/2^a, Classe 9, Consistenza 8 m²
Partita: 229659

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

> **Dati di superficie**

 dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 210 Particella 164 Subalterno 25
Totale: 9 m²
Totale escluse aree scoperte : 9 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
30/10/1970, prot. n. 100528



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 210 Particella 164 Sub. 25

- **1. SOCIETA BO GA VA IN ACCOMANDITA SEMPLICE**
📅 dall'impianto al 02/06/1977 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)
1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
- **1. MONTAGNA ARLOTTI Maria ; Grazia**
nata a MODENA (MO) il 03/12/1944
📅 dal 02/06/1977 al 28/09/1977 (deriva dall'atto 2)
2. Atto del 02/06/1977 Pubblico ufficiale FABIANI LUCIANO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 9 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 6125 registrato in data 17/06/1977 - Voltura n. 72364/1977 in atti dal 01/03/1989
- **1. MONTAGNA Maria Grazia**
(CF MNTMGR44T43F257D)
nata a MODENA (MO) il 03/12/1944
📅 dal 28/09/1977 al 17/12/2002
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)
3. Documento del 28/09/1977 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 190 Rogante FABIANI LUCIANO Sede ROMA (RM) Registrazione AP Volume 2626 n. 9208 del 06/10/1977 (n. 7368/1981)
- **1. MONTAGNA Maria Grazia**
(CF MNTMGR44T43F257D)
nata a MODENA (MO) il 03/12/1944
📅 dal 17/12/2002 al 17/12/2002
Diritto di: Da verificare da verificare (deriva dall'atto 4)
4. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 17/12/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 3088 registrato in data - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Intestazione e passaggi da esaminare) Rettifica la trasc. n.43968/1998 Trascrizione n. 17700.1/2003 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 31/03/2003
- **2. SPERA Giulio (CF SPRGLI44P24A345A)**
nato a L'AQUILA (AQ) il 24/09/1944
📅 dal 17/12/2002 al 17/12/2002
Diritto di: Proprieta' per 50/100 (deriva dall'atto 4)
5. VOLTURA D'UFFICIO del 17/12/2002 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ROMA Repertorio n. 3088 registrato in data - DECRETO DI TRASFERIMENTP NSD.47428/22 Voltura n. 37087.1/2022 - Pratica n. RM0239868 in atti dal 06/06/2022
- **1. MONTAGNA Maria Grazia**
(CF MNTMGR44T43F257D)
nata a MODENA (MO) il 03/12/1944
📅 dal 17/12/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)
- **2. SPERA Giulio (CF SPRGLI44P24A345A)**
nato a L'AQUILA (AQ) il 24/09/1944
📅 dal 17/12/2002
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,350

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

A R C H I T E T T O M A R C E L L O S C A L C I O N E

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI



*Allegato 3: Estratti dal progetto approvato dell'ultima variante, reperiti dal sottoscritto C.T.U.
presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, per il locale cantina di Via Raffaele
Stasi n. 36*



ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

Testata del progetto approvato dell'ultima variante

PRECEDENTI
17584/65
764 del 28-3-68
25944/69
492 del 27-5-70

COMUNE DI ROMA

NUOVI TIPI

VARIANTE

AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI FABBRICATI IN VIA RAFFAELE STASI - ROMA

(LOC. IL POGGIO)

SEGRETERIA COMMISSIONE EDILIZIA PROPRIETÀ
PARERE FAVOREVOLE SOC. BOGAYA

SEDUTA DELLA C.E. 4 AGO. 1970

IL SEGRETARIO

S.P.C.R.

RIPARTIZIONE XV URB. - DIL. PRIVATA

SEZ. 1

PROG. N° 29486/70 -

VISTO IL 16-9-70

M. GEOMETRA

CAPO SEZIONE

CAPO EDILIZIA

IL PROPRIETARIO

L'AMMINISTRATORE
DELLA SOC. BOGAYA

IL PROGETTISTA E DIR. LAV.

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

Testata del primo progetto approvato

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI TRE VILLINI IN ROMA
VIA RAFFAELE STAJI - LOCALITÀ IL POGGIO (Via dei Due Ponti)

NUOVI TIPI
EDILIZIA PRIVATA
I Sez. N° 17584/65
Viso:

22 SET. 1965

lic. 764
23-3-68

PROPRIETÀ Dr. PAQUALE IZZARELLI

Guelli

PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI
Dott. ING. RENATO PANNI

[Signature]

S. P. Q. R.

RIPARTIZIONE XV URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

PARERE FAVOREVOLE

Espresso nella seduta della C. E. del 23-7-65
ed approvato dal Sindaco con nota n° 40816
del 6-8-65

L'ISPETTORE CAPO DELL'EDILIZIA PRIVATA
Dr. ING. F. MAGAUZZA

[Signature]

VINCOLO URBANISTICO: ZONA II 1 - RISTRUTTURAZIONE

DATI CATASTALI: Foglio 210 PARTICELLE 164-166-167-210-231-232

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

Anno 1970

Ripartizione XV - Mod. 42

S. P. Q. R.

N. 29486

RAPPORTO

XV RIPARTIZIONE

DIVISIONE URBANISTICA - ISPETTORATO EDILIZIO

Sez. 1

PARERE DELL'UFFICIO

Progetto per Variante Villini -
Ubicazione v. Raffaele Stesi -
Nome del proprietario Soc. B.O.G.A. VA -
dell'Ingegnere Direttore Arch. GIUSEPPE BIGLIONI
Destinazione Urbanistica zona. Fi

Estremi della Licenza Edilizia del progetto approvato dell'ultima variante

305 8.1
Lic. n.
24

Ritirati:
a - Licenza di costruzione n. 305
b - verbale di controllo
c - copia progetto approvato
Roma, li 3-3-71
NIMPIETATO

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI



Mod. 59 - E


COMUNE DI ROMA
Ripartizione III - Tributi e Imposte di Consumo
 Servizio delle Imposte di Consumo
UFFICIO CENTRALE

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE XV
 15 7 70 0029486
 TITOLO IX BIS CLASSE FASCICOLO

DENUNCIA DI VARIANTE

Alla posizione N. 0133 Villino B Anno 1965

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto proprietario 1222 relli Pasquale
 nato a Laramanico Perme (Pe) il 4-3-1902
 domiciliato in Roma Via V. R. STASI

oppure

La Società proprietaria _____
 con sede legale in _____ Via _____
 rappresentata legalmente da _____
 domiciliato in _____ Via _____
 qui sottoscritto _____

dichiara:
 (ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Speciale Comunale)

1) che alla denuncia di costruzione N. 0133 presentata il 29 Marzo 1965
 vengono apportate le seguenti variazioni:
Nuova sistemazione volumetrica e planimetrica

2) che lo stato dei lavori in data odierna è il seguente:
In corso di costruzione

3) che le nuove misure e destinazioni sono riportate nel prospetto della pagina seguente.



COMUNE DI ROMA

Ripartizione XV

Ispettorato Edilizio

RELAZIONE DI ABITABILITA'

N. di Protocollo domanda abitabilità 39994/70
 17584/65 - lic. 764 del 23/3.68.
 » » progetto in atti 35944/69 - lic. 492 del 27.5.70
38486/70 - lic. 305 del 24.2.71

Tipo di costruzione Villino B. Medio -Proprietario Soc. BOGARA di Domenico Bonifazi -Ubicazione via Raffaele Storti 36

1ª VISITA

Osservazioni:

Visto il parere dell'ufficiale sanitario in data 29 ott. 70
 da sopralluogo effettuato in data 13/5/71, si è riscontrato che
 la costruzione corrisponde al progetto approvato, salvo
 lievi modifiche alle traversature interne e lieve diversa
 sistemazione del terreno circostante il fabbricato - È
 stato fatto uso del C. A.

Data

14/5/71

Geom. Benito Valentini

ATEL - ROMA - 11-67 ORD. 27948 (10.000)

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
 CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

Consistenza dello stabile

34994/70

Rip. XV - Mod. 44

Oggetto: STATISTICA VISITA ABITABILITÀ

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI														TOTALE appart.	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani	14 vani e più		uso abitaz.	uso vario
SEMIINTERRATO Semi sotter.	Vario	12 cantine -																12
Piano terra	Abitar.															4	4	8
PRIMO Sopra terra	Abitar.			4												4	4	8
SECONDO Mezzanino	Abitar.			4												4	4	8
Subbotto Primo piano	Vario	2 soffitte collegate e messo nelle interne edu il piano II; 1 soffitta; 1 locale garage																4
Secondo piano																		
Terzo piano																		
Quarto piano																		
Quinto piano																		
Sesto piano																		
Settimo piano																		

QUIETANZA n.
del 10 NOV. 1971

Firma

Risultano 12 cantine, come effettivamente sono riportate sul progetto approvato dell'ultima variante (v. pianta alla precedente pag. 28). A riconferma che il locale oggetto di causa è una cantina.

Superficie: mp 204

Cubatura: m³ 2600 -

Balconi: /

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

Allegato 4: Certificato di Abitabilità del fabbricato di Via Raffaele Stasi n. 36

N. 803 Rip. XV - Mod. 184

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 39934/70 protocollo XV Ripartizione presentata da
loc. BOGAVA di Domenico Bonifà

Visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 934, N. 1265 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del
Mellino B autorizzato con progetto N. 14584/65 di tipo *medio*
 della superficie Mq. *304* Vol. M³ *2.600* sita in Via:
Raffaele Stasi, 36;

Versato in c/c L. 46000 L. *62.000* per Conc. Gov. bolletta N. *107* Uff. Post. *EUR*
6-10-71

D I C H I A R A

abitabile ed occupabile la costruzione suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIANI	USO	APPARTAMENTI DI:													TOTALE appartamenti	TOTALE VANI	
		1 vano	2 vani	3 vani	4 vani	5 vani	6 vani	7 vani	8 vani	9 vani	10 vani	11 vani	12 vani	13 vani e più		uso abitaz.	uso vario
Piano cantine	—														—	—	—
• seminterrato	<i>cantine</i>														—	—	12
• terra	<i>alt?</i>				4										4	4	8
• terra R.	—														—	—	—
• I	<i>4</i>				4										4	4	8
• II	<i>4</i>				4										4	4	8
• sottotetto	<i>2 soffitte collegate al mezzo scala interno con il piano</i>														—	—	—
• IV	<i>5; 1 soffitta; 1 loc. sgombrato;</i>														—	—	4
• V																	
• VI																	
• VII																	
• VIII																	

Condizioni d'uso da intercalarsi dai proprietari nei contratti di locazione:
 che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni volute dal Regolamento d'Igiene,
 e non contengano più di un abitante ogni 25 m.c. d'aria respirabile.

O S S E R V A Z I O N I

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni accertate nell'atto del rilascio e fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita
In attesa lo smaltimento delle acque di rifiuto fino a p.w. do la casa non sono provviste di fogna pubblica.

TASSA L. *34.870* Roma, *27 OTT. 1971*
 BOLLETTA *7468* p. IL SINDACO
 Il Capo dell'Ispettorato Edilizio *[firma]*

Cargnelli - Roma

A R C H I T E T T O M A R C E L L O S C A L C I O N E

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
 CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI

Allegato 5: Planimetria catastale del posto auto coperto sito in Via Bartolomeo Maranta n. 10,
p. S1, int. 37, Foglio 281, Particella 191, Sub. 76

Data presentazione: 10/03/1984 - Data: 20/02/2019 - n. T287344 - Richiedente: SCLMCL59B10A271E

MODULARIO
P. 19-191-487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 15 APRILE 1985, N. 101)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via B. Maranta
Ditta Coop. Adiam 1973 con sede in Roma Soc. coop. ad a.s.l.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Piano 1° s.
h = 3.00
posto auto n° 37

interrampide

35 37 39

condotto canale

F.281
p.191/76

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilato dal Arch. Dario
Fibra
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Roma
DATA 29-2-1984
Firma: [firma]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/03/1984 - Data: 20/02/2019 - n. T287344 - Richiedente: SCLMCL59B10A271E
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/02/2019 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 281 - Particella: 191 - Subalterno: 76 >
VIA BARTOLOMEO MARANTA n. 2 piano: S1 interno: 37;

ARCHITETTO MARCELLO SCALCIONE

C.T.U. CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DEL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA DAL 1993
CONSULENTE TECNICO DI ISTITUTI DI CREDITO, DI STUDI LEGALI E DI CONDOMINI