TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto, arch. Alessandro Pergoli Campanelli, ex art. 216 ccii e in ottemperanza del provvedimento reso dal Giudice Delegato del fallimento n. 558/2006 della all'udienza del 22.9.2026.

Fallimento

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

INCARICO

All'udienza del 22 settembre 2026 l'arch. Alessandro Pergoli Campanelli veniva incaricato di *effettuare le verifiche tecniche (urbanistiche, ecc.) ancillari alla vendita dell'appartamento sito in Roma, Largo Gaetano La Loggia n. 33. e, all'esito:*

- rilasciare l'attestato di prestazione energetica (a.p.e.) dell'appartamento in parola;

- rilasciare asseverazione circa la conformità catastale, nonché di regolarità urbanistico-edilizia e fiscale dell'appartamento in parola con specificazione del fatto che:

→ ove in presenza di difformità e/o abusi sanabili, sarà indicato il costo e la tempistica per la loro sanatoria;

→ ove in presenza di difformità e/o abusi non sanabili, sarà indicato il costo e la tempistica per la messa in pristino dei luoghi.

OPERAZIONI PERITALI E ADEMPIMENTI

La presente relazione, composta di 12 pagine e 30 Allegati è stata redatta secondo lo schema della piattaforma «Procedure.it», in conformità alle indicazioni impartite dal Presidente della IV Sezione Civile del Tribunale di Roma con il documento «Compiti dell'esperto stimatore» del 16 aprile 2026, ai cui quesiti si fornisce di seguito risposta compiuta, schematica e distinta, anche negativa.

Il primo accesso ai luoghi è avvenuto in data **15 luglio 2026.**

PREMESSA

I beni oggetto di perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Appartamento posto al piano terzo, interno 12, scala D, sito in Roma, Largo Gaetano La Loggia n. 33**

DESCRIZIONE

- **Appartamento posto al piano terzo della scala D, distinto con il numero interno 12,** avente consistenza catastale di 8 vani e superficie catastale di 177 m^2 (168 m^2 escluse le aree scoperte), composto da un ampio salone, una cucina, due camere e due bagni oltre disimpegno e terrazza.

CONFINI

Il bene confina, quanto all'appartamento, con distacco verso pubblica via, con il vano scale e con la chiostrina interna, salvo altri.

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

DATI CATASTALI

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	802	589	63	5	A/2	4	8 vani	€ 2.024,51

Classamento:
Rendita: **Euro 2.024,51** (Lire 3.920.000)
Zona censuaria 5
Categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), Classe 4, Consistenza 8 vani
Foglio **802** Particella **589** Subalterno **63**
Indirizzo: **Largo Gaetano La Loggia n. 33, Scala D, Interno 12, Piano 3**
Dati di superficie: Totale: **177 m²** – Totale escluse aree scoperte: **168 m²**

Intestati catastali:
proprietà per 1/3; proprietà per 1/3; , proprietà per 1/3.

Storia degli intestati: dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 28/03/2019 l'unità risultava intestata a per la piena proprietà (1000/1000). In forza di dichiarazione di successione legittima del 28/03/2019 (registrata il 24/06/2025, Volume 88888 n. 271046; voltura n. 102095.2/2025, pratica n. RM0447731 in atti dal 26/06/2025) la proprietà è pervenuta agli attuali intestati, in ragione di 1/3 ciascuno.

Storia catastale: il classamento (categoria A/2, classe 4, consistenza 8 vani, zona censuaria 5, partita 306117) è invariato dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; la rendita attuale deriva dalla variazione del quadro tariffario del 01/01/1992. La planimetria in atti è stata presentata in data 18/11/1970, prot. n. 106881; i dati di superficie sono stati pubblicati il 09/11/2015.

Corrispondenza al Catasto Terreni: Comune di Roma, Foglio 802, particelle 588 e 589. Il fabbricato è individuato sull'estratto di mappa del Foglio 802, particella 589 (scala originale 1:1000).

(cfr. Allegati: visura storica per immobile, pratica n. T51114/2026 dell'11/10/2026; estratto di mappa, protocollo pratica T51300/2026 dell'11/10/2026)

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza fra la planimetria catastale in atti e quanto rilevato sui luoghi.

Vi sono, infatti, una serie di difformità dovute a trasformazioni interne che hanno modificato dimensione e forma del salone, della cucina e dei due bagni. Si tratta probabilmente di una modifica realizzata a seguito di un intera ristrutturazione eseguita per quanto riferito fra gli anno Ottanta e Novanta, di cui tuttavia non si è ritrovata traccia in archivio (cfr Allegato 25).

STATO CONSERVATIVO

Il bene si trova in pessime condizioni d'uso.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si riporta una indicazione schematica delle caratteristiche costruttive prevalenti, realizzata sulla base dello schema proposto in perizia:

Fondazioni, strutture e solai: non si hanno elementi per determinare la natura o le condizioni delle fondazioni e delle strutture, tuttavia, all'esito del solo esame a vista e da quanto reperito in archivio sul progetto originario si ipotizza che l'edificio abbia struttura in cls. armato con tamponature laterizie.

Esposizione: l'appartamento si affaccia unicamente sul lato **Est.**

Altezza interna utile: m 3,02 (ad eccezione delle parti soppalcate alte circa m. 2,89).

Pareti esterne: al solo esame visivo appaiono rivestite di cortina laterizia di colore marrone, con parapetti di colore grigio e sottobalconi di colore bianco

Pareti interne: La finitura delle pareti interne è di color bianco.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in legno di colore marrone e infissi interni in legno di colore marrone e bianchi e porta blindata di accesso c due ante.

Soffitti: piani tinteggiati di colore bianco.

Pavimento: prevalentemente in ceramica di colore beige.

Impianti: L'impianto elettrico e in generale tutti gli impianti appaiono obsoleti e in pessime condizioni e non si ha notizia dell'esistenza delle necessarie certificazioni; il palazzo è dotato di citofono. È presente l'impianto di riscaldamento centralizzato e vi è una caldaia a gas esterna per l'acqua calda sanitaria, tuttavia il gas sembrerebbe distaccato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area su cui insiste il fabbricato nel quale è inserito l'immobile di cui alla presente stima (Foglio 802, particella 589) ricade, secondo l'esame degli elaborati prescrittivi "**Sistemi e Regole**" in scala 1:10.000 del Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale – approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008 ed efficace dal 14 marzo 2008, con presa d'atto del disegno definitivo di cui alla Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48 del 7 giugno 2016 e aggiornato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 60 del 27 giugno 2024 – nel ***Sistema insediativo, Città consolidata, Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1***, disciplinato dagli articoli **44, 45 e 46** delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per il punto interrogato non risultano aggiornamenti cartografici successivi al 2008.

L'immobile ricade nel territorio del **Municipio XI – Arvalia Portuense.**

Sistemi e Regole 1:10000
COMPONENTE: *Sistema insediativo - Città consolidata -*
Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità abitativa - T1
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 44 - Art. 45 - Art. 46

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

Aggiornamenti successivi al 2008
Nessun aggiornamento per il punto interrogato
(Fonte: GeoRoma – Piano Regolatore Generale, Roma Capitale, consultazione del 12/10/2026)

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito ai titoli edilizi in base ai quali è stato edificato l'immobile, sono state eseguite approfondite ricerche presso gli archivi edilizi di Roma Capitale (cfr. Allegati).

È stata presentata istanza di accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/1990 al Municipio XI – Arvalia Portuense, Direzione Tecnica, Servizio Urbanistica – SUET, prot. CP/111167 del 23/09/2026 (rep. 14813); con nota prot. CP/114009 del 29/09/2026 il Municipio ha comunicato che, in esito alle ricerche e verifiche d'ufficio espletate presso il proprio archivio, **non risultano documentazioni inerenti all'immobile** sito in Roma, Largo Gaetano La Loggia n. 33, int. 12, scala D.

Pertanto le difformità interne rilevate rispetto al catastale (ma soprattutto rispetto al progetto licenziato) devono intendersi realizzate senza titolo edilizio e quindi necessarie di essere ripristinate o regolarizzate.

Successivamente è stato eseguito l'accesso presso l'archivio edilizio di Roma Capitale ai fascicoli del progetto prot. n. **34282/1968** e della voltura prot. n. 8934/1969, estraendo copia della documentazione elencata negli allegati, dalla quale risulta quanto segue.

Il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto di stima è stato edificato con:

- **Licenza di costruzione n. 2817 del 03/12/1968**, rilasciata sul progetto prot. n. 34282 presentato il 29/07/1968 e approvato dal Comune di Roma il 05/11/1968, intestata a ; progettista e direttore dei lavori dott. ing. **Paolo Stefani.** Il progetto prevedeva una palazzina in Via Portuense, angolo Piazza di P.R., località Forte Portuense, ricadente nel piano particolareggiato n. 115 (zona a palazzine con particolari limitazioni, H max m 19,00) e, secondo il P.R.G. del 18/12/1962, in zona D di completamento. Il rilascio della licenza era subordinato alla stipula dell'atto d'obbligo descritto al paragrafo «Vincoli»;
- **Licenza di costruzione n. 423 del 16/04/1969**, di voltura della precedente (domanda prot. n. 8934 del 26/02/1969) a favore di con conferma del progettista e direttore dei lavori;
- **Denuncia delle opere in cemento armato** alla Prefettura di Roma, vistata il 02/12/1968 (due corpi di fabbrica, superficie coperta mq 1.858, volume fuori terra mc 31.000), e **collaudo statico** delle strutture delle palazzine A e B (visite del 9 e 10/09/1969, certificato di collaudo del 16/10/1969); le strutture erano state ispezionate in corso d'opera dall'ing. Franco Brugnoli, incaricato dalla Prefettura. Il 29/10/1969 la Prefettura ha apposto il visto di nulla osta al rilascio della licenza d'uso ai sensi dell'art. 4 del R.D. 16/11/1939 n. 2229;
- **Licenza di abitabilità n. 986 del 23/12/1971** (domanda prot. n. 25548 del 24/06/1970, ritirata il 27/12/1971), relativa ai due edifici A e B realizzati in Via Portuense angolo Piazza di P.R. (edificio A: superficie mq 800, volume mc 17.000, 2 scale; edificio B: superficie mq 1.175, volume mc 20.300, 3 scale), intestata a (cfr. anche visura agibilità di Roma Capitale estratta il 10/07/2026).

  L'istruttoria comprende i pareri favorevoli dell'Ufficio d'Igiene e Sanità del 13/02/1971 e del 21/06/1971, il certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco del 18/03/1971 (prot. n. 72170/P, centrale termica), l'assegnazione dei numeri civici del 01/08/1970 (Largo Gaetano La Loggia n. 33, abitazioni) e il nulla osta all'imbocco in fogna del

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

10/11/1971. La licenza è rilasciata alle condizioni del Comando dei VV.F. di cui alle note del 18/03/1971 e n. 77526/P e 63612/P del 09/11/1971.

Nella **relazione di abitabilità** (1ª visita del 21/07/1971) il tecnico comunale annota che, visto il parere dell'ufficiale sanitario, «**dal sopralluogo eseguito si è riscontrato che la costruzione corrisponde al progetto approvato, salvo alcune varianti interne non in contrasto con il R.E.**» (il margine sinistro della scansione è in parte mancante). Secondo il prospetto dell'Ufficio d'Igiene, la palazzina B comprende le scale C, D ed E; ai piani dal 1° al 4° della scala D sono presenti quattro appartamenti per piano.

Dalla ricerca richiesta all'USCE in ordine ad eventuali domande di condono non è ancora stata ricevuta alcuna risposta.

All'esito del sopralluogo e dell'accesso agli atti è stata riscontrata la presenza di una **difformità nella forma dei balconi** rispetto alla pianta del piano tipo del progetto approvato (prot. n. 34282/1968).

Il confronto formale è stato eseguito riportando allo stesso fattore di scala la planimetria catastale dell'unità (presentata il 18/11/1970, scala ricavata dalla barra metrica di 10 m) e la pianta di progetto (scala ricavata dalle quote 4,20 e 5,50 m), e sovrapponendole mediante registrazione affine sugli elementi certamente invariati (muri di facciata, muro d'angolo, vano scala, chiostrina e tramezzature interne), che risultano coincidenti; le superfici sono state misurate sulla sovrapposizione così ottenuta.



Balconi: progetto 1968 / catasto 1970 – Largo G. La Loggia 33, sc. D, int. 12

Balconi di progetto (pianta piano tipo, prot. 34282/1968): 28,0 m²

Planimetria catastale 18/11/1970, riportata in scala sul progetto: balcone continuo

Unione ad angolo retto dei due balconi (in più): circa 11,2 m²

Registrazione affine sui muri di facciata, muro d'angolo, scala e tramezzi; scala da quote 4,20 e 5,50 m di progetto

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

- **Progetto:**

  due balconi distinti, uno a pianta trapezoidale in corrispondenza dello spigolo del fabbricato e uno rettangolare in facciata (circa m 5,50 × 2,00), separati da un tratto di facciata finestrata; superficie complessiva circa **28,0 m²**.

- **Stato esistente e rappresentato in catasto:**

  un unico balcone continuo, ottenuto prolungando il filo esterno lungo del balcone rettangolare di facciata e il filo esterno lungo del balcone d'angolo fino al loro incontro ad angolo retto; il nuovo filo esterno prosegue quindi in linea retta lungo la facciata per circa m 7,30 oltre lo spigolo del balcone rettangolare e si raccorda al balcone d'angolo con un tratto di circa m 1,75; la configurazione trova riscontro nello stato dei luoghi. Superficie complessiva circa **39,2 m²**.

La maggiore superficie di balcone, compresa tra la facciata, i due balconi di progetto e il nuovo filo esterno ad angolo retto, è pertanto pari a circa **11,2 m²**; le differenze inferiori a circa 40 cm lungo i muri, dovute al diverso modo di rappresentare gli spessori murari, sono state considerate tolleranza grafica. Non risultano parti di balcone di progetto mancanti. Il dato è sostanzialmente coerente con la visura catastale, nella quale la differenza tra superficie totale (177 m^2) e superficie escluse le aree scoperte (168 m^2), pari a 9 m^2, corrisponde al computo dei balconi secondo il D.P.R. 138/1998.

Epoca di realizzazione.

La documentazione d'archivio colloca la realizzazione dei balconi nella fase di costruzione, in vigenza della licenza n. 423/1969. La relazione di collaudo statico del 1969 descrive i balconi come solette a sbalzo in cemento armato alleggerite con laterizi forati, dello spessore di cm 16 e con aggetto di circa m 1,30; dà atto che alle visite del 9 e 10/09/1969 le strutture erano «**tutte completate e disarmate**» e ne attesta la rispondenza ai disegni esecutivi. Un tratto di balcone del primo piano della palazzina A è stato inoltre sottoposto a prova di carico. Nel giugno 1970 i balconi aggettanti su area pubblica (mq 127,20) risultano iscritti ai fini della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche. Infine la planimetria catastale dell'unità, redatta il 23/09/1970 e **presentata il 18/11/1970**, cioè prima della visita di abitabilità, rappresenta già il balcone nella configurazione attuale.

Verbale di abitabilità.

La relazione di abitabilità del 21/07/1971 constata soltanto «**alcune varianti interne** non in contrasto con il R.E.». Tali varianti interne, accertate in sede di sopralluogo e seguite dal rilascio dell'abitabilità senza ordini di demolizione, ricadono nella disciplina dell'art. 34-ter, comma 4, del D.P.R. 380/2001, che le assoggetta alle **tolleranze costruttive dell'art. 34-bis**. La difformità dei balconi non è invece espressamente menzionata né nel verbale di abitabilità né nella relazione di collaudo statico.

Si osserva tuttavia che il balcone, già nella configurazione attuale, se dobbiamo considerare vero quanto rappresentato nella planimetria catastale, è stato con ogni evidenza sotto gli occhi **sia del collaudatore** delle strutture in cemento armato, che nel settembre 1969 ha visitato le strutture «tutte completate e disarmate» attestandone la rispondenza ai disegni esecutivi, **sia del tecnico comunale** che nel luglio 1971 ha eseguito il sopralluogo per l'abitabilità.

Che una modifica così evidente dei prospetti sia sfuggita a entrambi è del tutto improbabile, come altrettanto improbabile appare una realizzazione successiva in variante dei balconi, trattandosi di un opera ingegneristica assai complessa e invasiva. Tuttavia, l'impostazione normativa vigente e le Linee di indirizzo del Ministero delle Infrastrutture richiedono, **ai fini dell'applicazione del comma 4 dell'art. 34-ter, che la difformità risulti accertata dai verbali di sopralluogo**, e di tale evidenza documentale non vi è traccia. Per questo motivo la presente stima adotta, in via del tutto prudenziale, **l'ipotesi più onerosa**, pur indicando anche il costo dell'ipotesi più favorevole.

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

Regolarizzazione.

La difformità dei balconi costituisce una variante in corso d'opera in parziale difformità da un titolo rilasciato prima della L. 10/1977. È quindi regolarizzabile mediante **SCIA** ai sensi dell'art. 34-ter, commi 1-3, del D.P.R. 380/2001, con il pagamento di un'oblazione determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b), pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in misura non inferiore a € 1.032,00 e non superiore a **€ 10.328**,00. La prova dell'epoca di realizzazione richiesta dal comma 2 è fornita dalla relazione di collaudo statico del 1969 e dalla planimetria catastale del 1970.

Stima dell'aumento di valore.

L'aumento di valore venale è stimato considerando la maggiore superficie di balcone al 30% del valore unitario della superficie residenziale. Si assumono le quotazioni dell'***Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*** (consultazione ***GEOPOI***, ultimo semestre disponibile **2025/2**; cfr. allegato 22_Quotazioni_OMI_Roma_zona_D7_2025-2.pdf), Comune di Roma, fascia periferica, zona D7 «**Portuense (Via Prospero Colonna)**», abitazioni civili in stato conservativo normale: valore minimo **2.550** €/m², massimo **3.600** €/m², medio **3.075** €/m².

- superficie equivalente: 11,2 m² × 0,30 = 3,36 m²;
- aumento di valore venale: 3,36 m² × 3.075 €/m² = € 10.332 circa (€ 8.568 al valore minimo, € 12.096 al massimo);
- **doppio dell'aumento di valore: € 20.664** circa (€ 17.136 al valore minimo), superiore al limite di legge.

L'oblazione si attesta quindi al **massimo di € 10.328,00**. Il risultato è indipendente dal valore unitario adottato: anche al valore minimo OMI il limite massimo è superato. L'importo definitivo resta comunque soggetto alla **determinazione dell'Agenzia delle Entrate in sede di istruttoria.** All'oblazione si aggiungono i diritti di istruttoria, le spese tecniche e l'aggiornamento catastale, se necessario.

Difformità interne.

Il sopralluogo ha rilevato inoltre difformità interne rispetto alla planimetria catastale e agli elaborati di progetto in precedenza dettagliatamente descritte. Trattandosi di opere interne che non incidono su parti strutturali né sui prospetti, esse sono regolarizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (**CILA**) tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001. Poiché le opere risultano già eseguite, si applica la sanzione pecuniaria di **€ 1.000**,00 prevista dal comma 5 del medesimo articolo, senza la riduzione di due terzi riservata alle comunicazioni presentate spontaneamente a lavori in corso. I costi stimati sono i seguenti:

- sanzione pecuniaria per CILA tardiva (art. 6-bis, comma 5, D.P.R. 380/2001): **€ 1.000**;
- spese tecniche per rilievo, elaborati grafici, asseverazione e presentazione della CILA: **€ 1.500**;
- aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA), comprensivo dei diritti: **€ 500**;
- **totale regolarizzazione delle sole difformità interne: € 3.000.**

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

Coordinamento delle procedure.

Qualora si proceda anche alla regolarizzazione della difformità dei balconi, le difformità interne andranno ricomprese nella medesima SCIA ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001, che le assorbe: in tal caso non è dovuta la sanzione autonoma della CILA e le spese tecniche e catastali confluiscono in un'unica pratica. Il costo complessivo della regolarizzazione è quindi così stimato:

- oblazione per la SCIA ai sensi dell'art. 34-ter (art. 36-bis, comma 5, lett. b): **€ 10.328**;
- spese tecniche per la pratica unica (balconi e difformità interne): **€ 5.000**;
- aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA): **€ 500**;
- **totale regolarizzazione complessiva: € 15.828 oltre ai diritti di istruttoria comunali.**

Ipotesi di minor spesa

Qualora in sede di istruttoria venisse accolta la tesi che il balcone, nella configurazione attuale, sia stato visto e implicitamente assentito da chi ha eseguito il collaudo delle opere in cemento armato e da chi ha rilasciato l'abitabilità, la difformità ricadrebbe **nell'art. 34-ter, comma 4**, e quindi nelle **tolleranze costruttive dell'art. 34-bis**, senza pagamento di alcuna oblazione: sarebbe sufficiente la dichiarazione del tecnico nell'ambito dell'attestazione dello stato legittimo. In tale ipotesi resterebbero dovuti i soli costi della regolarizzazione delle difformità interne:

- sanzione **CILA tardiva**: **€ 1.000**; **spese tecniche**, comprensive dell'attestazione dello stato legittimo: **€ 1.500**; **aggiornamento catastale: € 500**;
- **totale nell'ipotesi di minor spesa: € 3.000.**

Riepilogo. Il costo della regolarizzazione è pertanto compreso tra **€ 3.000**, nell'ipotesi più favorevole, ed **€ 12.328**, nell'ipotesi peggiorativa, oltre ai diritti di istruttoria. Ai fini della stima si applica, per prudenza, l'importo maggiore.

Pertanto il costo di tali difformità e mancanze può quantificarsi sia **decurtando € 15.828,00** (ipotesi peggiorativa, applicata in via prudenziale; € 3.000,00 nell'ipotesi di minor spesa), oltre ai diritti di istruttoria, **dalla stima finale**, che con la riduzione percentuale sul valore finale del bene che tenga conto anche della "**riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**" ai sensi dell'art. 568 del cpc, stimata in questo caso nella misura del **10%.**

VINCOLI / ONERI CONDOMINIALI

Oltre ai vincoli derivanti dalla normativa urbanistica vigente, sul lotto grava un **atto d'obbligo** a rogito del dott. Francesco Giampetruzzi, coadiutore del notaio Raffaello Capasso di Roma, del 23/11/1968 (rep. n. 56952, racc. n. 20025), registrato a Roma il 25/11/1968 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 25/11/1968. Con tale atto la proprietaria dell'epoca del terreno (mq 4.045 circa, distinto al N.C.T. al Foglio 802 particella 48, compreso tra Via Portuense e Via di Piano Regolatore), quale condizione per il rilascio della licenza di costruzione, si è obbligata per sé, eredi ed aventi causa:

- a destinare e mantenere permanentemente a parcheggio una superficie di mq 1.980;

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

- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato;
- a sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile il solaio di copertura dell'accessorio eccedente il fabbricato, con coltre di terra vegetale non inferiore a cm 60;
- a mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei locali al piano servizi.

Non si conosce l'esistenza di ulteriori vincoli al di fuori di quelli sopra indicati e di quelli di cui agli atti trascritti riportati nel presente elaborato peritale e negli allegati.

In esecuzione dell'incarico **si assevera** pertanto, come meglio descritto nel corpo della perizia:

- la **non conformità catastale** degli elaborati planimetrici che differiscono dallo stato reale dell'immobile;
- la **presenza di due tipi diversi di irregolarità urbanistico–edilizie** (difformità interne, sanabili con CILA e difformità dei balconi sanabili con SCIA);
- il costo per la loro sanatoria, nell'ipotesi peggiorativa (come meglio illustrato nella perizia) è pari a € **15.828,00 oltre diritti di istruttoria della pratica; la tempistica è stimabile in un lasso di tempo di circa 15/20 gg** per la predisposizione delle pratiche e la loro presentazione, con esclusione dei tempi necessari alla pubblica amministrazione per determinare i costi esatti della sanatoria.

Assolto il proprio mandato, si deposita la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferito, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 20 ottobre 2026

arch. Alessandro Pergoli Campanelli

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