TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUARTA CIVILE

ESECUZIONE N°678-2023
G.E ROMOLO CIUFOLINI
Promossa da:***
CONTRO
***
Custode Giudiziario Avv. Angela M. Lorena Cordaro

Esperto Stimatore Arch. Marco LONGO

IL BENE OGGETTO DI STIMA:

I- Locale SOFFITTA in Roma Via Germano SOMMEILLER n.40-Piano 5^, interno 3-Foglio 511, Particella 46, Subalterno 509; Proprietà pignorata: intera proprietà (**Lotto 1**);

II- MAGAZZINO- Locale deposito in Roma Via Germano SOMMEILLER n.42-Piano S\1-Foglio 511, Particella 46, Subalterno 501; Proprietà pignorata: 38\120 della piena proprietà;

III- Locale Area Urbana, in Roma Via Germano SOMMEILLER n.40 (avente ingresso anche al 38B) - Piano Terra-Foglio 511, Particella 46, Subalterno 502; Proprietà pignorata: intera proprietà; 38\120 dell'intera proprietà.

1-LOCALIZZZIONE-contesto nel quale ricadano i Cespiti -

Le tre unità immobiliari pignorate sono ubicate nel centro storico della capitale, a ridosso di Porta Maggiore e Basilica di Santa Croce in Gerusalemme, di cui al I Municipio comunale.
L'edificio, di cui sono porzione gli immobili in oggetto, dispone di cinque piani fuori terra, costruito all'inizio del novecento e risponde ad una tipologia di *edifico isolato* tipico dell'epoca e cioè, elegante con modanature esterne a riquadrare e arricchire i vani finestra e basamento in ricorsi scanalati nell'intonaco, completo di piccoli spazi perimetrali privati di aiuole, ingresso pedonale e due ingressi carrabili.
La tecnica costruttiva è coeva al suddetto periodo cioè con strutture portanti orizzontali in filari di mattoni in cotto e sassi tufacei, legati da malta pozzolanica.

All'immobile si accede attraversando un breve corsello chiuso da un cancello in ferro battuto d'epoca, di cui al civico 40, che introduce al portone del corpo scala (**All.1**).

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

2- IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI VANI RILIEVO METRICO AL 19.03.2025

L'unità immobiliare in esame, identificata catastalmente in Roma Via Germano Sommelier 40 Piano 5^, int.3, al foglio **511**, particella **46**, sub **509**, Categoria C\2 (magazzini e locali deposito), Zona censuaria 2, Classe 7, Consistenza 30 mq , Superficie catastale 35, mq, Rendita catastale **€ 396,64,** proprietà pari 1\1 in capo al Sig.re*** (esecutato) da cui la planimetria catastale di scheda RM 110608 del 16.11.2012 a firma del geometra Perilli Francesco (**All. 2-3**), è attualmente composto da:

1- Un vano cucina 3.89 x1.60 = 6.22 mq;
2- Un bagno 1.62 x 1.52 = 2.46 mq;
3- Un vano 4.03 x 4.77 = 19.22 mq.

Il tutto come rappresentato nella planimetria di rilievo metrico eseguito dallo scrivente in data 11.03.2025 (**All.4**), dal quale sono state determinate le suddette superfici nette e la seguente superficie commerciale, da cui alcune difformità, rispetto la planimetria catastale, di seguito meglio specificate emerse dalla comparazione con il rilievo metrico.

3- SUPERFICIE NETTA e SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie netta o calpestabile è ricompresa con l'esclusione dei tramezzi e dei muri perimetrali, ma comunque il supporto dello strumento di rilevazione -laser- e la restituzione al c.a.d. perimetra, internamente, tutti gli interspazi e sottovani finestra, da cui: mq 28,17 di superficie, **invece la superficie commerciale,** rilevata dallo scrivente, compresa la muratura perimetrale, sviluppa **mq 32,74** (**All.4**).

4- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, PREGI e DIFETTI INTRINSECI del CESPITE (Foto Allegato 1)

Premesso che l'edificio, di cinque piani fuori terra con copertura a terrazza, di cui è porzione l'unità immobiliare pignorata, è un manufatto costruito, come anticipato, in muratura portante costituita da filari di sassi tufacei e mattoni di cotto legati da calce a base pozzolanica ed intonaco rifinito con latte di calce, colla e colori.

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

Nel piano seminterrato le murature portanti sono rivestite da volte a crociera ribassate, invece, negli altri piani 5 fuori terra, i solai sono tessuti in putrelle di acciaio con tavelloni; discreto è lo stato di conservazione dell'intonaco esterno che ancora non presenta segni di degrado, ma soltanto di lavamento della tinteggiatura o coloritura dovuta dal tempo (**Vedasi Foto ALL.1**).

L'unità immobiliare in parola è una soffitta, di interno 3, dispone di uno stato di manutenzione generale ottimo, in quanto gli interventi di ristrutturazione *di recente* fattura, effettuati senza titolo autorizzativo, hanno reso il vano abitabile completo di bagno e cucina e piccolo soggiorno.

Quindi attualmente la soffitta è stata abusivamente trasformata in abitazione.

In tutta la soffitta è presente una pavimentazione in listelli di parquet, con soffitti rivestiti da controsoffitto in cartongesso e travi in legno con tavolato maschiato.

Il bagno è rivestito da *tozzetti* 10x10, in ottimo stato di conservazione; l'impianto idrico sanitario è perfettamente funzionante.

Le pareti sono risolte a tinta lavabile in discreto stato di manutenzione.

Le finestre, in alluminio, sono tutte dotate doppio vetro.

La soffitta è dotata di un impianto di climatizzazione a split e fornita di gas per la produzione dell'acqua calda e per il piano cottura.

L'impianto elettrico, funzionante, è dotato di salva vita.

L' esposizione alla luce naturale è ottima.

L'inquinamento acustico è inesistente in quanto la soffitta è posta all'ultimo piano.

La zona centrale e le vie limitrofe in uso per il traffico residenziale locale rende molto difficile la possibilità di parcamento.

5-CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare in parola confina con la terrazza condominiale, distacco su fronte strada Via Federico Menabrea e la soffitta interno n.2.

6- ATTO DI PROVENIENZA

Nell'atto di divisione a rogito Notaio Dario Feroli in data 3.06.2014 rep. n. 1969 e racc. n.1311, - registrato in Conservatoria Roma 5 il 05-06-2014 al n. 8158 e trascritto in data il 6/06/2014 al n. 42145 di formalità - con il quale i condividenti *** (per la quota dei

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

41/120), *** (per la quota dei 41/120) e *** (per la quota dei 38/120) assegnano l'intero bene, cioè la soffitta sottotetto, posta al piano 5^, foglio 511, part. 46, sub 509, al Sig*** , odierno debitore esecutato - si precisa, **che la terrazza antistante le soffitte n. 1 e 3 (sub 510) e il disimpegno di accesso a queste ultime rimangono in comproprietà con i due eredi comparenti (*** per la quota di 40\120 e *** per la quota di 41\120) che per l'appunto possiedono le soffitte n. 2 -sub 508- e n. 1 di -sub 507-** (**All. 5**).

Ai condividenti il bene era pervenuto come segue:

a) in forza di successione testamentaria in *** (deceduto il ***) presentata in data *** 8, trascritta in data*** formalità n. *** ;

-- Atto di accettazione tacita dell'eredità in favore di ***

nei confronti di *** trascritta in data 14/04/2025 formalità 33999;

- Al defunto *** era pervenuto in forza di successione testamentaria in morte *** (deceduta il ***) presentata in data ***

--Atto di accettazione tacita dell'eredità in favore di***

nei confronti di*** a trascritta in data 14/04/2025 formalità 33998;

- Alla defunta*** era pervenuto in forza di successione testamentaria in morte ***) presentata al n*** ;

b) in forza di successione in morte ***) presentata in data *** ;

--Atto di accettazione tacita dell'eredità in favore di ***

nei confronti di*** trascritta in data 14/04/2025 formalità 33998;

- Alla defunta *** era pervenuto in forza di successione testamentaria in morte ***) presentata al n. ***

- *** -

Alla signora*** con retrostante casa composta da 5 piani e 50 vani e scantinato, con attigua casetta di un piano composta di 4 vani e 40 mq facente parte del Rione, mappa 5504 in

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

via Umberto Biancamano (oggi via Germano Sommelier n. 40) era pervenuta per atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Grispini trascritto in data 12/10/1932 formalità n. 13483.

7- TITOLI URBANISTICI

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito con il progetto approvato dalla Commissione edilizia di Licenza del 18.12.1919 con numero 3641, inoltre nei cartigli, estrapolati nell'Archivio capitolino, si legge che l'edificio iniziò ad essere costruito nei piani seminterrato e parte del piano terreno nel 1920, giusta licenza 121 del 23.3.1920 ma, successivamente, la costruzione venne sospesa per po riprendere in forza del rinnovo della licenza in data 19.08.1924 prot. 31298.

In archivio Capitolino sono stati reperiti gli elaborati grafici di cui al progetto approvato nel quale **non sono rappresentate le soffitte** (**ALL.6**).

Circostanza confermata dalla lettura dell'atto rogito Notaio Giuseppe Grispini trascritto in data 12/10/1932 formalità n. 13483 nel quale, come già scritto, viene trasferita "l'area *con retrostante casa composta da 5 piani e 50 vani e scantinato, con attigua casetta di un piano composta di 4 vani e 40 mq facente parte del Rione, mappa 5504 in via Umberto Biancamano (oggi via Germano Sommelier n. 40)".*

Dal punto di vista catastale l'attuale sub. 509 deriva dalla soppressione del sub. 504 (cat. C/2 di mq 80) per variazione del 06/11/2012 Pratica n. RM1070045 in atti dal 06/11/2012 frazionamento per trasferimento di diritti- variazione di toponomastica (n. 125670.1/2012).

Il sub. 504, a sua volta, nasceva da Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione del 03/07/2008 Pratica N. RM 0908047 in atti dal 03/07/2008 (N. 7140.1/2008).

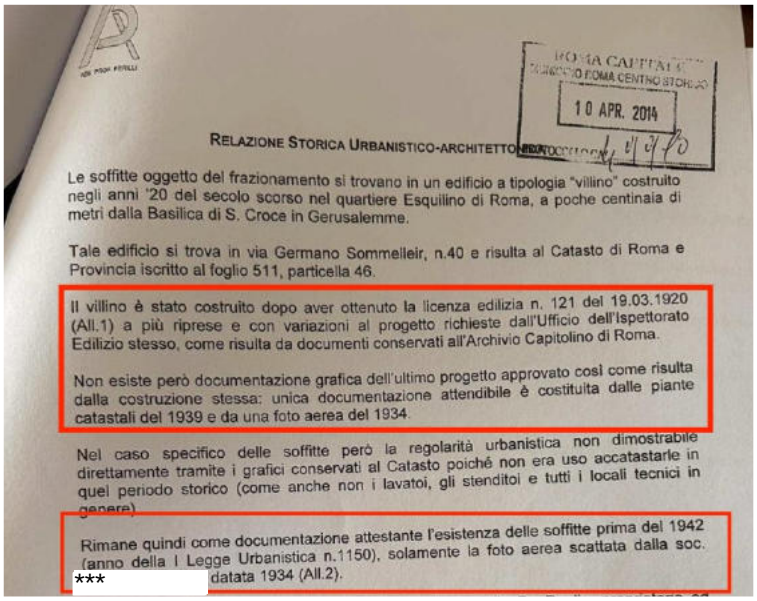
In data 10.04.2014 con prot. n. 49910 viene presentata una D.I.A. avente ad oggetto: Opere da Eseguire: "frazionamento delle soffitte per mezzo del montaggio di porte nei vani di passaggio già esistenti".

Nella relazione asseverata ad essa allegata si legge: *"l'opera di cui trattasi consiste in lavori di ristrutturazione edilizia, ovvero posa in opera di porte da inserire nel vani esistenti fra le diverse cantine e realizzare così un frazionamento delle stesse".*

Viene indicata come preesistenza del fabbricato la licenza n. 121 del 23/03/1920.

Nella Relazione Storica Urbanistica – Architettonica (10.4.2014) si legge che:

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7



ROMA CAPITALE
DIPARTIMENTO ROMA CENTRO STORICO
10 APR. 2014

RELAZIONE STORICA URBANISTICO-ARCHITETTONICA

Le soffitte oggetto del frazionamento si trovano in un edificio a tipologia "villino" costruito negli anni '20 del secolo scorso nel quartiere Esquilino di Roma, a poche centinaia di metri dalla Basilica di S. Croce in Gerusalemme.

Tale edificio si trova in via Germano Sommeiller, n.40 e risulta al Catasto di Roma e Provincia iscritto al foglio 511, particella 46.

Il villino è stato costruito dopo aver ottenuto la licenza edilizia n. 121 del 19.03.1920 (All.1) a più riprese e con variazioni al progetto richieste dall'Ufficio dell'Ispettorato Edilizio stesso, come risulta da documenti conservati all'Archivio Capitolino di Roma.

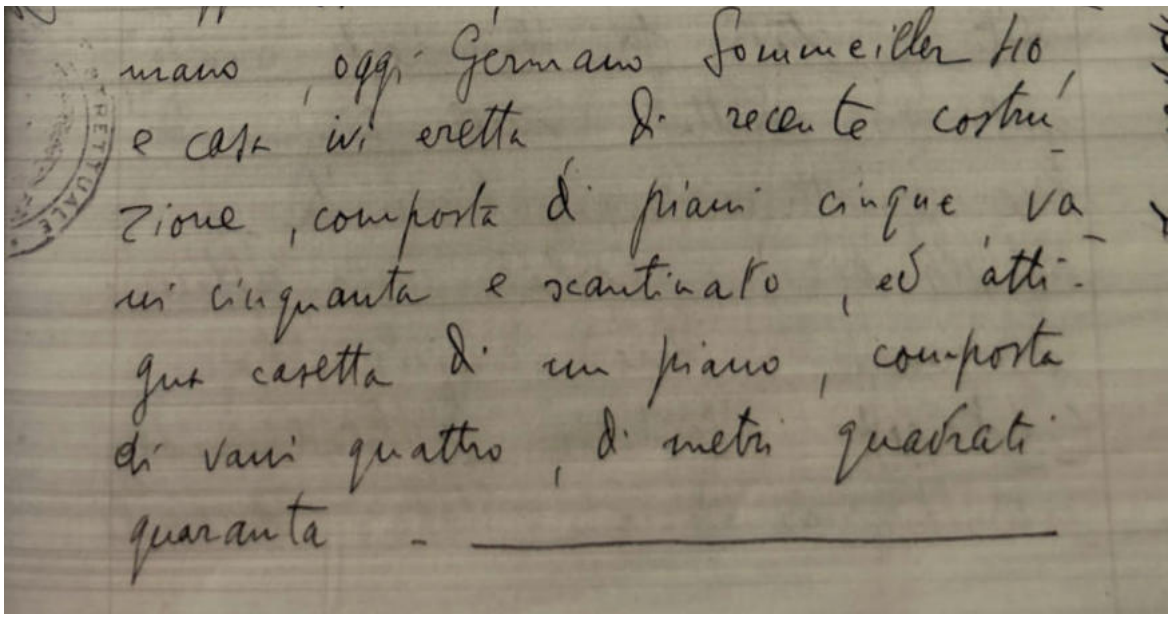
Non esiste però documentazione grafica dell'ultimo progetto approvato così come risulta dalla costruzione stessa: unica documentazione attendibile è costituita dalle piante catastali del 1939 e da una foto aerea del 1934.

Nel caso specifico delle soffitte però la regolarità urbanistica non dimostrabile direttamente tramite i grafici conservati al Catasto poiché non era uso accatastarle in quel periodo storico (come anche non i lavatoi, gli stenditoi e tutti i locali tecnici in genere).

Rimane quindi come documentazione attestante l'esistenza delle soffitte prima del 1942 (anno della I Legge Urbanistica n.1150), solamente la foto aerea scattata dalla soc. *** datata 1934 (All.2).

Si precisa che la suddetta aerofotografia del 1934, non reperita nel fascicolo della DIA ma fornita dal tecnico asseverante, **non consente, per sua natura, di entrare in merito alle quote altimetriche e tanto meno alla superficie** dell'u.i.

Inoltre, nella terza pagina dell'atto di acquisto del 5.10.1932, di seguito allegato, non vi è alcun riferimento alcuno alle soffitte.



mano, oggi Germano Sommeiller 40
e casa ivi eretta di recente costru-
zione, composta di piani cinque va-
ni cinquanta e scantinato, ed atti-
gua casetta di un piano, composta
di vani quattro, di metri quadrati
quaranta -

Stralcio atto di acquisto 1932

Conseguentemente al 1932, a parere dello scrivente, si esclude la presenza delle soffitte, così come confermato nell'elaborato progettuale di cui alla licenza; il piano soffitte, per quanto si esporrà oltre, fu costruite tra il 1932 e il 1934.

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

8 - ABUSI e CONRFOMITA'

Confronto tra elaborato della D.I.A. e rilievo metrico all'11.3.2025

Come anticipato, nell'elaborato progettuale non vi è traccia della soffitta, evidentemente costruita in sopraelevazione dopo la costruzione, sfruttando il terrazzo di copertura del piano 5^.

Tale edificazione, sicuramente successiva al 1932, "potrebbe" essere stata realizzata prima del 1934, stante alla foto area del 1934, scattata dalla *** citata, nella D.I.A. per frazionamento.

La suddetta D.I.A. - per frazionamento e collaudo del 13.5.2014 di prot. 64001 a firma dell'arch. Perilli Claudio (**All. 7**) - come detto è stata presentata per le opere di "*montaggio delle porte* ***nei vani già esistenti*** *per realizzazione di tre unità immobiliari distinte*" quindi le opere non comportarono alcuna modificazione alle superfici, dei volumi, delle sagome e tantomeno alle destinazioni d'uso preesistenti e di classamento catastale.

Nel corpo della D.IA., precisamente nella relazione storico urbanistica, il tecnico asseverante, all'arch. Perilli, dichiara che nell'archivio capitolino di Roma non vi era documentazione di cui al progetto approvato, elaborato **reperito dallo scrivente nel quale le soffitte non erano previste**.

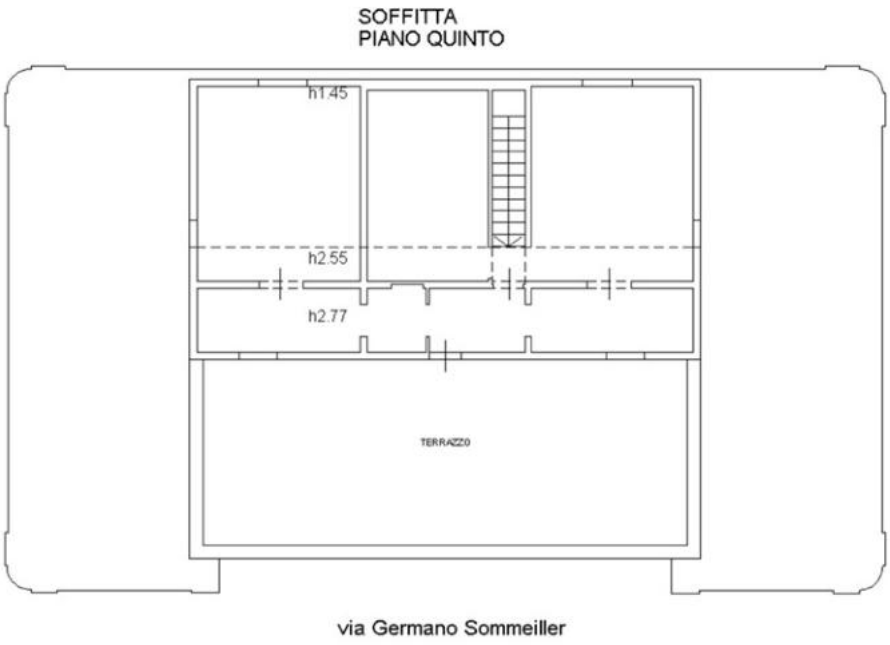
Il tecnico asseverante, come detto, produrrà nella D.I.A., come stato legittimo e preesistente, l'allegato 2, cioè una foto aerea del 1934 prelevata della *** , quindi ante 1942, ad attestare la preesistenza dei volumi e della superficie della soffitta, ma detta foto, che si richiama all'allegato 2 dell'istruttoria, non è stata fornita dal Comune tra i documenti di accesso agli atti eseguito dallo scrivente.

Pertanto, con Pec del 2.9.2025, si è trasmessa una richiesta all'arch. Perilli per ottenere copia di tale fotografia, poi gentilmente fornita **(All. 7B)**.

La planimetria del sub. 504 (da cui origina il sub. 509) rappresentava la soffitta in maggior consistenza per 80 mq (come da visura catastale).

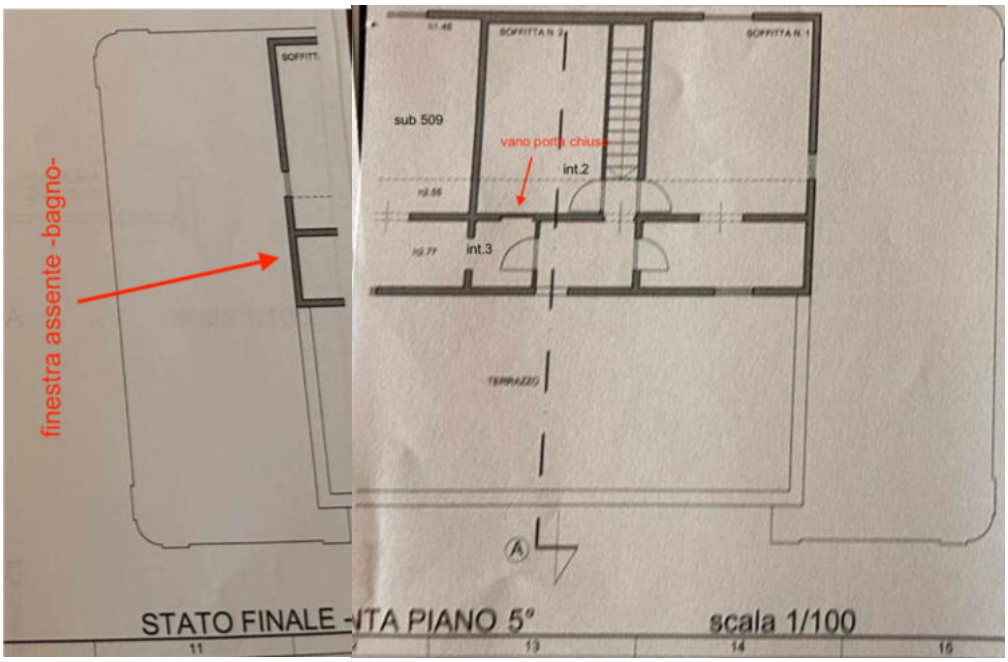
Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e636608146 7d2a0bd59e492f45b6a7

Planimetria catastale sub 504



L'elaborato allegato alla DIA, *post operam*, benché rappresenta le soffitte suddivise (*rectius:* delimitate da porte di accesso)

DIA 2012



Come sopra detto, la suddetta DIA è stata presentata per le opere di "*montaggio delle porte* ***nei vani già esistenti*** *per realizzazione di tre unità immobiliari distinte"* e quindi, a parere dello

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

scrivente, senza sanare la volumetria e la superficie del vano soffitta, unitariamente considerato (ex sub. 509) e delle singole soffitte come suddivise.

Dirimente, in questo senso, è la stessa aerofotogrammetria del 1934, indicata dal Tecnico asseveratore come prova della preesistenza del volume delle soffitte.

Ed invero, dalla comparazione dell'aerofotogrammetria del 1934 con l'immagine satellitare del 2025 estrapolata da Google maps 2025 (vedasi **All. 8\b**), si evince che la soffitta, all'epoca, era composta prevalentemente dalla falda in tegole avente una geometria diagonale e da un piccolo corpo scale (a) di forma quadrata; l'immagine satellitare del 2025, invece, rappresenta una situazione completamente diversa, in quanto:

- il corpo scale diventa più grande aggiungendosi il corpo (b), oggi contenente il bagno e la cucina sottostante dell'u.i. in esame;
- e allungandosi anche il tetto, oggi con una forma rettangolare della falda avente un "taglio" netto e non più obliquo

come lascia *leggere* l'ombra portata sulla foto del 1934.

aerofotografia 1934

Aerofotografia 2025

Tali difformità, a parere dell'Esperto, mettono in seria discussione la preesistenza alla DIA e, pertanto, la DIA medesima in quanto vi è un aumento di volume e superficie non previsto nel 1934 e mai sanato.

Concludendo, dall'esame dell'elaborato progettuale di licenza (che non rappresenta le soffitte), dell'atto di vendita del 1932 e dalla comparazione dell'aerofotografia del 1934 con

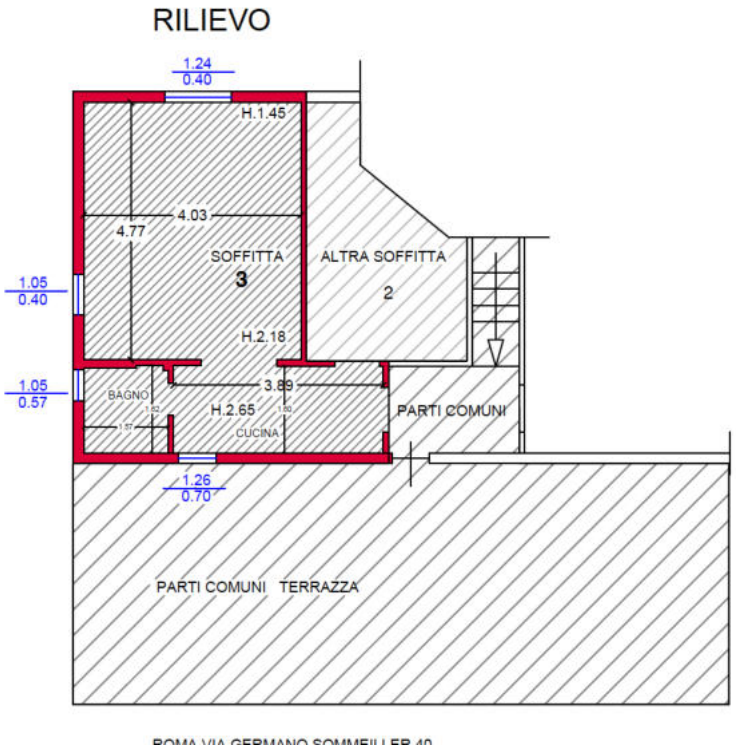
Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

quella satellitare del 2025 si giunge alla conclusione che, nonostante possa datarsi l'edificazione del piano soffitta tra il 1932 e il 1934, la predetta DIA non ha mai sanato la volumetria e le superfici dell'intera particella 504, che a parere dell'esperto dovrebbe essere sanata.

E tale sanatoria, cioè dei volumi e delle superficie, a parere dello scrivente, dovrà essere concertata con gli uffici urbanistici e di tutela del Comune di Roma, partendo, comunque, dall'interpretazione della aerofoto del 1934, con esiti e risultati non preventivabili in questa sede.

Confronto tra elaborato della D.I.A. e rilievo metrico all'11.3.2025

Richiamate le sopra descritte considerazioni sulla legittimità urbanistica della preesistenza alla DIA, si raffronta, comunque, il rilievo dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico della DIA (2014), come da grafico sotto riportato



Rilievo metrico 2025

evidenziandosi le seguenti difformità:

- è stato aperto un vano porta, nella zona "cucina", comunicante con la soffitta int.2 (di terzi e non pignorata);
- la soffitta int. 3 (u.i. pignorata) viene attualmente utilizzata come abitazione, infatti è stata creata una cucina, un soggiorno e un bagno con finestra;

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

- la differenza di quote h. 2,65 contro h. 2,77 e h. 2,18 contro h. 2,55, dovuta, però, al fatto che attualmente è installato un controsoffitto.

Le suddette difformità, determinano un cambio della destinazione d'uso non autorizzato, cioè da soffitta a residenziale, che attualmente, a parere dello scrivente, neanche il Decreto Salvini convertito in Legge 105\2024 consentirebbe di sanare in quanto non ci sono né quote altimetriche né superfici, visto che la soffitta è inferiore ai 45 mq. Dovrà, pertanto, si procedersi al ripristino dello stato dei luoghi chiudendo il vano di accesso alla soffitta n. 2 (che aveva un accesso diretto dalle scale).

Le lavorazioni di ripristino prevedono la rimozione del bagno e della cucina e la chiusura della finestra del bagno.

Per dette lavorazioni di ripristino si computa una spesa di circa € 4.500.00, costi che saranno detratti dal prezzo di stima finale.

Confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale

Rispetto alla planimetria catastale del sub. 509 (all. 3) lo stato dei luoghi non è conforme per la mancanza del vano porta che serve la cantina int. 2 , la creazione del vano finestra nel bagno e, soprattutto, per l'installazione della cucina e del bagno, che di fatto ha trasformato l'u.i. da soffitta ad abitazione.

9-FORMALITA' E PREGIUDIZIEVOLI

Per l'elenco delle formalità, si consulti per maggiore completezza la relazione notarile agli atti del 7.4.2025 a firma del notaio Serena Graziadio di Giovanni Battista (**All 9**):

Pregiudizievoli:

Atto di pignoramento Tribunale di Roma del 6.6.2023 trascritto il 13.7.2023 ai nn 88706 ruolo generale 65187 IN FAVORE del ***

*** e per l'immobile in parola (foglio511-particella46-sub 509).

Inoltre, dall'aggiornamento dal 13.7.23 al 3.9.25, lo scrivente ha incaricato l'accertatore***

*** , per verificare le risultanze presso la conservatoria di Roma 1, relativamente all'esecutato circa l'immobile di quo (fgl 511-part 46-sub 509) si rileva che uniche formalità

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

rilevate riguardano l'accettazione tacita di eredità di formalità 33998 e form.33999 del 14.4.2025 (**Vedi ALL 10**).

10- STATO di OCCUPAZIONE del CESPITE

Come ratificato in occasione del sopralluogo, svolto dallo scrivente in data 11.03.2025, congiuntamente al Custode Giudiziario Avvocato Angela Maria Lorena Cordaro, il quale ha redatto il verbale sottoscritto dall' Esecutato, in presenza del suo legale, per il quale l'immobile è risultato occupato senza titolo (**All. 11**).

11- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il documento di accertamento energetico (APE) non necessita per la destinazione d'uso in essere del cespite, cioè C\2 destinato a *magazzini, soffitte e locali di deposito.*

12 -CONDOMINIO

La soffitta costituisce una proprietà privata tra gli aventi titolo, come confermato dalle quote di cui alla visura catastale. La terrazza, come confermato anche dal regolamento di condominio, è condivisa tra il debitore e i proprietari delle soffitte di cui ai sub 507, 508.

13- QUOTAZIONE IMMOBILIARE

Considerato i dati e le risultanze ottenute:

- dall'esame degli atti;
- dai documenti assunti presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia -Ufficio Archivio-;
- dalle informazioni assunte presso la municipalità;
- dalle investigazioni sul sito della consistenza e dello stato di conservazione dei luoghi;
- dall'analisi dell'area urbana in cui ricade l'unità immobiliare con particolare riguardo alle infrastrutture del terziario e del trasporto pubblico;
- dalle informazioni sugli attuali valori e sulle tendenze del mercato assunte presso agenzie immobiliari e pubblicazioni specializzate di cui all'Agenzia delle Entrate;
- dalla comparazione con immobili simili nella stessa zona, per caratteristiche tipologiche e posizione, a quella in cui ricade le unità immobiliare in oggetto;

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e636608146 7d2a0bd59e492f45b6a7

- dalla verifica della stima eseguita a calcolo con procedimenti usuali dell'estimo urbano (metodo sintetico);

si procederà ad una valutazione a metro quadro commerciale.

Si precisa che l'immobile, abusivamente, trasformato ad abitazione, è catastalmente una soffitta la cui volumetria non è stata allo stato urbanisticamente regolarizzata, comunque non nella sua interezza.

Una eventuale sanatoria dei volumi e delle superfici, rimessa alle determinazioni della autorità competenti, e sul cui esito non è possibile in questa sede esprimersi, sarà, i ogni caso, per un locale soffitta e non per una abitazione non essendoci le quote interne altimetriche necessarie, previste dal PRG, che prevedono, almeno 45 mq di superficie per trasformare la superficie della soffitta in residenziale.

Inoltre, si precisa che l'immobile data la sua consistenza non può essere diviso.

Non essendoci dei parametri commerciali diretti sulla soffitta, normalmente venduta come pertinenziale alle abitazioni, e considerata la nebulosa situazione urbanistica, lo scrivente ha ritenuto di estrapolare un prezzo unitario riferito ad un immobile commerciale *scadente*, riferendosi al valore minimo unitario di €\mq 1.900,00 previsto dalla quotazione dell'Agenzia dell'Entrate di secondo semestre 2024 (**All.12)**.

Va altresì considerato, come elemento di apprezzamento:

- l'uso comune del terrazzo, posto sul medesimo piano (vedasi regolamento di Condominio **All. 13**);

come valore di deprezzamento:

- il fatto che l'ascensore non arriva in quota;
- la poco chiara legittimità urbanistica, evidenziata dal ritrovamento dell'elaborato progettuale e dall' incompletezza della D.I.A, che non ha tenuto conto della presenza di una volumetria non assentita, costituita dal corpo (b) e parte del tetto della soffitta (vedi All. 8\A) che, porta a non escludere del tutto il rischio di un abbattimento, anche parziale.

Pertanto, a parere dello scrivente, il suddetto valore unitario potrà essere abbattuto del 50% per tutte le motivazioni ampiamente trattate.

Premesso ciò, estrapolato il valore unitario e considerata la superficie commerciale della soffitta si ha (mq 32.74 x € 950,00 =) € 31.103,00 da cui, come di prassi, la riduzione del 10% per vizi occulti, si avrà il più probabile prezzo di mercato di euro:

[39.612,94 -10%] = 27.992,70.

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

Da codesto prezzo, inoltre, si devono defalcare i lavori di ripristino per € 4.500,00, da cui il valore finale (27.992,70- 4.500,00=) euro 23.492,70.

Arrotondabile a 24.000,00 (ventiquattromila, virgola, zero, zero).

Prezzo per il quale lo scrivente Esperto stimatore suggerisce di alienare il cespite di cui al

LOTTO N.1

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Roma, 22 settembre 2025

L'Esperto Stimatore
Arch. MARCO LONGO

Vedi tabella di sintesi di seguito

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

Tabella Riassuntiva

	Roma -Via Germano Sommeiller 40-Piano 5^- int.3 Soffitta							
Foglio 511	**Particella 46**	**Sub. 509**	**Categoria C\2**	**Consistenza 30 MQ**	**Sup. catastale 35 mq**	**Classe 7**	**Zona Censuaria 2**	**Rendita Euro 396,64**
Confini Terrazzo comune, distacco su Via Federico Menabrea e la soffitta interno n.2 (sub 508)								
D.I.A. del 10.04.2014 con prot. n. 49910								
SUPERFICIE COMMERCIALE 32.74 mq								
PROBABILE PREZZO DI MERCATO								
EURO 24.000,00								

Sommario

1- Localizzazione e fotografie eseguite in data 10.10.2025

2- Visura catastale del 10.10.2025 – 2\A Sub 504 (ante Dia 2014)

3- Planimetria catastale SUB 509

4- Rilievo metrico eseguito dall'Esperto 11.3. 2025

5- Atto di compravendita del 3.6.2014

6- Progetto originale 1920

7- D.I.A. 2014 – 7 \B Aerofotografia 1934

8- Comparazione planimetria di catasto 2014 con quella di rilievo 11.3.2025

8\A Comparazione Aerofotografia 1934 con foto da satellite 2025.

9- Certificazione Ipocatstale notaio Serena Graziadio di Giovanni Battista

10- Aggiornamento Ipocatastale visurista ***

11- Verbale di sopralluogo del 11.3.25.

12- Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7

13- Regolamento di Condominio.

Firmato Da: LONGO MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44e6366081467d2a0bd59e492f45b6a7