

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE 4^a CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. MARCO GIULIANO AGOZZINO

Procedimento di esecuzione distinto con il R.G. nr. 781/2019

R.G. 781/19

promosso da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

creditrice

contro

A. D. R. C. P.

debitore

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO

Il sottoscritto *Arch.* Flavio Betti, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti di Roma al nr. 8849, con studio in via Antonio Arcioni n. 10, e-mail: betti.flavio@libero.it, pec: arch.f.betti@pec.archrm.it, tel. 329-234.27.84, in data 23.12.2019 ha prestato il giuramento di rito in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c..

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene n. 1** – Unità immobiliare situata in Roma, Piazza Mattei n. 10, scala "C", piano terzo, int. 11.

~~~~~

La odierna integrazione di perizia è finalizzata alla rielaborazione sia del valore immobiliare aggiornato all'attualità, sia dei costi di ripristino, mentre, per i restanti capitoli, si fa riferimento *in toto* alla consulenza originaria.

Lo scrivente architetto fa altresì presente che non è stato oggettivamente possibile espletare gli accertamenti presso l'Ufficio Condono Edilizio per esaminare eventuali richieste di concessioni in sanatoria in quanto i tempi tecnici per acquisire le relative documentazioni oscillano mediamente nell'arco di molti mesi.

~~~~~

DESCRIZIONE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Situata nel centro storico di Roma, nel rione Sant'Angelo, l'unità immobiliare in oggetto fa parte di un articolato edificio di notevoli dimensioni di interesse storico-artistico, chiamato Palazzo Costaguti, costruito nella prima metà del sec. XVI a cui sono seguite successive sopraelevazioni.

Data la particolare importanza del contesto urbano circostante e delle opere presenti nel Palazzo stesso, il sottoscritto C.T.U. ritiene utile indicare, con brevi accenni, alcune valenze ambientali ed artistiche che riguardano proprio questo edificio signorile le quali partecipano nella determinazione del valore immobiliare:

1. Situato nel centro storico di Roma, nelle adiacenze del Ghetto ebraico, il Palazzo è attiguo, per un lato, al Tempietto del Carmelo, mentre un secondo lato, dotato dell'attuale ingresso pedonale e carrabile, è prospiciente Piazza Mattei sulla quale insiste la famosa cinquecentesca Fontana delle Tartarughe, attribuita a Giacomo della Porta.
2. L'interno del Palazzo è riccamente decorato con vari affreschi in cui spiccano, ad esempio, quelli del Guercino, di Agostino Tassi, di Gaspar Poussin e del Domenichino.

Venendo più specificamente alla proprietà immobiliare eseguita, la stessa è situata al piano terzo della scala "C", int. 11, ovvero in un piano sopraelevato risalente probabilmente al 1800 rispetto al nucleo originario. Si compone di camera da pranzo, di cucina, disimpegno che distribuisce ad una camera da letto e servizi igienici. Tale porzione si estende per la superficie commerciale lorda di circa mq 75,00 con affacci degli ambienti sul cortile secondario.

La planimetria catastale redatta dall'*Arch.* Antonio Villarini in data 26.03.2008, unico elaborato grafico al momento disponibile, rappresenta una situazione parziale, aderente ai luoghi solo per quanto attiene agli ambienti del terzo piano. Nella realtà, nell'appartamento sono stati realizzati altri due soppalchi oltre a quello graficizzato nella citata planimetria, anch'esso irregolare.

Al momento delle attuali conoscenze, data la oggettiva impossibilità di compiere i necessari accertamenti tecnico-amministrativi presso gli Enti

preposti, causa limitazioni per il protrarsi della pandemia, i vari soppalchi si configurano come macroscopici abusi edilizi posti in essere in totale difformità dei regolamenti edilizi ed urbanistici vigenti, violando altresì i vincoli architettonico, paesistico e monumentale che tutelano lo stesso Palazzo Costaguti. I soppalchi, inoltre, incidono negativamente sia sui nuovi ambienti che sui vani sottostanti determinando altezze insufficienti ad esclusione della camera da pranzo, la sola ad avere un'altezza interna di m 3,16, superiore al minimo consentito di m 2,70.

L'appartamento in esame si estende per la superficie commerciale lorda, riferita alla sola porzione del terzo piano, di circa mq 75,00 mentre il soppalco, situato sopra i servizi igienici, misura la superficie lorda di mq 10,56.

L'unità residenziale dispone di un piccolo balcone di mq 2,10 servito dalla cucina; è anche presente, al piano soppalco, un esiguo "spazio esterno", equiparabile ad un piccolo "lastrico solare", con accesso rialzato, mediante tre gradini, dalla finestra della camera soprastante i servizi igienici.

Tale residenza è censita al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 491, particella 279, sub 46, categ. A/2, superficie 76 mq, rendita € 1.890,23.

Il Palazzo Costaguti è servito da tre scale che distribuiscono a 25 unità immobiliari tra cui, al piano nobile della scala "A", i locali condotti in locazione dall'Università telematica Mercatorum.

Non è stata rilasciata la certificazione A.P.E. di attestazione energetica.

COORDINATE URBANISTICHE

Individuato nel centro storico di Roma, nel rione Sant'Angelo, il Palazzo Costaguti è compreso urbanisticamente tra le coordinate definite da Via delle Botteghe Oscure a nord, Piazza dell'Aracoeli ad est, Via del Portico d'Ottavia a sud e Via Arenula ad est.

ELEMENTI COMPOSITIVI GENERALI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Il complesso immobiliare si configura come un edificio a blocco manierista assai articolato, tanto nell'organizzazione dell'impianto planimetrico quanto nel suo sviluppo altimetrico con volumi dallo skyline movimentato. Tale impianto è dotato di cortili interni, sia di proprietà comune che privata.

I prospetti prospicienti Piazza Mattei, su cui è posto l'ingresso, e Via della Reginella, sono realizzati secondo lo stile classico caratterizzato da decori e festoni, cornici, marcapiani, angoli bugnati, cornicione mistilineo, con il portale d'ingresso definito da paraste, capitelli ed architrave aggettante.

Anche il cortile interno principale, di proprietà condominiale, riflette il carattere nobiliare del palazzo con i prospetti decorati da pregevoli graffiti così come la scala principale è realizzata secondo lo stile elegante dell'edificio signorile con marmi, volte a botte e crociera, statue raffiguranti gli antenati dei Costaguti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: in atti è presente la certificazione redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, in data 10 giugno 2019, ed acquisita la copia dell'atto di provenienza di Divisione Parziale stipulato dal Notaio Livio Colizzi di Roma il 31.12.1990, Repertorio n. 17151, Raccolta n. 4033.

TITOLARITÀ

Come dal atto di provenienza stipulato dal Notaio Livio Colizzi il 31.12.1990, il bene oggetto di esecuzione appartiene oggi agli eredi del *de cuius* esecutato:

- A. D. R. C. P., nato a R. il 00.00.0000, cod. fisc.:-

Dall'Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio n. 63 / p. 2 /s. C bis / uff. 1/2009

Risulta che in data 09.09.2011, a rogito del notaio Andrea Fedele, A. D. R. C. P., nato a R. il 00.00.0000, e L. L. G., nata a - il 00.00.0000, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

CONFINI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

L'unità immobiliare confina con corpo scala "C" e disimpegno condominiale, con appartamento int. 12 (sub 47), con altra unità immobiliare avente l'accesso sia da Via dei Falegnami, sia da Piazza Costaguti, ed in ultimo da distacco dal cortile interno di proprietà della sig.ra A. D. R. M. G.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Periodo	Proprietà – Dati Derivanti da	Dati Catastali
dal 09.11.2015 al 30.01.2020	A. D. R. C. P. nato a R. il 00.00.0000, c.f.: - proprietario per la quota di 1/1. Variazione dal 09.11.2015, inserimento in visura dei dati di superficie.	fg. 491, part. 279, sub 46, zc. 1, categ. A/2, classe. 5, cons. 4 vani, super. catast. mq 76 rendita € 1.890,23.
dal 13.11.2013 al 09.11.2015	A. D. R. C. P. nato a R. il 00.00.0000, c.f. proprietario per la quota di 1/1. Variazione nel Classamento del 13.11.2013, prot. n. RM1034289 in atti dal 13.11.2013.	fg. 491, part. 279, sub 46, zc. 1, categ. A/2, classe 5, cons. 4 vani, super. catastale mq -, rendita € 1.890,23.
dal 26.03.2009 al 13.11.2013	A. D. R. C. P. nato a R. il 00.00.0000, c.f. - proprietario per la quota di 1/1. Variazione nel Classamento del 26.03.2009, prot. n. RM0419222 in atti dal 26.03.2009.	fg. 491, part. 279, sub 46, zc. 1, categ. A/2, classe 3, cons. 4 vani, super. catastale mq -, rendita € 1.394,43.
dal 26.03.2008 al 26.03.2009	A. D. R. C. P. nato a R. il 00.00.0000, c.f. - proprietario per la quota di 1/1. Variazione del 26.03.2009, prot. n. RM0422450, Aggiornamento categoria catastale.	fg. 491, part. 279, sub 46, zc. 1, categ. A/2, classe 3, cons. 4 vani, super. catastale mq -, rendita € 1.394,43.
dal 01.01.1992 al 26.03.2008	A. D. R. C. P. nato a R. il 00.00.0000, c.f. - proprietario per la quota di 1/1. Variazione del 01.01.1992, variazione del Quadro tariffario.	fg. 491, part. 279, sub 46, zc. 1, categ. A/4, classe 3, cons. 4 vani, super. catastale mq -, rendita € 816,00.
dal 17.03.1986 al 01.01.1992	A. D. R. C. F. nato a R. il 00.00.0000, c.f. - proprietario fino al 31.12.1990. Istrumento (Atto Pubblico) del 21.11.1998, Voltura in atti dal 22.05.1998. Rep. 153391 Rogante: Capasso (Roma). Divisione	fg. 491, part. 279, sub 46, zc. 1, categ. A/4, classe 3, cons. 4 vani, super. catastale mq -, rendita £ 2.320.
situazi. dall'implan. meccanografico	D. R. C. A.; B. A. nata a R. il 00.00.0000 D. R. C. F.; A. nata D. R. C. F.; proprietà per 1/3 fino D. R. C. F.; A. nata a R. il 00.00.0000	proprietà per 1/3 fino al 21.11.1988. proprietà per 1/3 fino al 21.11.1988.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Dalla Visura catastale per immobile in allegato del 30.01.2020 n. RM0045185 si indicano i seguenti dati: Unità immobiliare situata in Piazza Mattei n. 10, piano terzo, int. 11, scala C.

foglio	partic.	sub	zona cens.	categ.	classe	consist.	superficie	rendita
491	279	46	1 ^a	A/2	5 ^a	4 vani	76 mq*	€ 1.890,23

*escluse aree scoperte mq 75.

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita ed i dati identificativi corrispondono a quelli riportati nella Relazione Notarile ad eccezione della categoria A/4.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

L'elaborato planimetrico catastale redatto dall' *Arch.* Antonio Villarini in scala 1:100, pur riflettendo l'organizzazione dei vari ambienti del piano terzo, rappresenta una situazione architettonica assai parziale, difforme dallo stato attuale dei luoghi. Il grafico, infatti, è privo sia del soppalco soprastante la camera centrale (adibito a camera da letto matrimoniale con annessi servizi igienici) con relativa scala di accesso situata sul disimpegno, sia del soppalco soprastante la cucina (anche in questo caso adibito a camera da letto con annessi servizi igienici).

Pertanto, lo stato dei luoghi risulta realizzato in totale contrasto con le norme urbanistiche vigenti.

STATO CONSERVATIVO

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Benché i materiali di rivestimento e le pavimentazioni siano abbinati in modo disomogeneo, riflettendo un gusto "datato", lo stato conservativo può ritenersi nel complesso sufficiente, in linea con le civili abitazioni.

Nello specifico, da un esame a vista dei luoghi, non vengono rilevati danneggiamenti alle componenti edili, né lesioni o fenomeni infiltrativi.

Di contro, gli infissi esterni sono di tipo tradizionale così come l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia in fil-tubo ed i radiatori sono costituiti da elementi in acciaio.

PARTI COMUNI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Le parti comuni sono costituite dall'androne, cortile principale, corpi scala A, B e C con disimpegni ai vari piani e, al piano coperture, dal volume tecnico della cabina ascensori con attiguo piccolo terrazzo condominiale.

Il modesto vano al piano terra utilizzato a portineria è invece di uso esclusivo.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Dagli accertamenti svolti presso l'Amm.ne Condominiale che gestisce il complesso immobiliare, il Palazzo Costaguti non risulta gravato da servitù "ufficializzate", censo e usi civici.

Nell'atto di Divisione Parziale rogato dal Notaio Livio Colizzi il 31.12.1990, non viene fatto alcun riferimento all'esistenza di eventuali servitù presenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

STRUTTURA E PROSPETTI

Tecnica costruttiva tradizionale: struttura in muratura portante con partizioni interne sia in muratura, sia in cartongesso. Alcuni solai su cui insistono i soppalchi sono costituiti da orditura portante in legno (moralì) con piano in tavole a facciavista.

Le coperture del Palazzo Costaguti sono in parte a tetto con manto di tegole e parte terrazzate. Le facciate esterne sono trattate ad intonaco civile dipinto con pittura traspirante.

FINITURE CONDOMINIALI

Androne: pavimento in cubetti di selce più comunemente conosciuti con il termine di sampietrini; pilastri rivestiti con lastre di travertino; pareti e volte intonacate.

Cortile principale: pavimento in sampietrini con fasce diagonali e riquadro perimetrale in travertino.

Corpo scala C: pedate in lastre di travertino fino al piano nobile, così come la semi-balausta è realizzata con lo stesso materiale lapideo; al secondo piano le pedate sono in peperino mentre ai piani 3° e 4° sono in marmo di Carrara. I pianerottoli sono pavimentati con mattonelle di vario tipo: ai piani inferiori con mattonelle di cotto cm 24,5 x 24,5 bicolori (antracite e tortora) disposte a

rombo. Al 3° piano le mattonelle sono esagonali con variazioni cromatiche (antracite, tortora e cotto). Il soffitto del corpo scala C è sia a volta a botte che a crociera.

FINITURE APPARTAMENTO

Piano terzo (originario)

Gli ambienti della camera da pranzo, del disimpegno e della camera da letto sono pavimentati con lamparquet prefinito tipo rovere cm 44 x 7 montato a tolda di nave; battiscopa in legno e pareti dipinte con pittura lavabile.

Cucina: pavimento in mattonelle di ceramica cm 25 x 12,5 poste a cortina; rivestimento in tozzetti in pietra cm 12 x 12 montati sulla fascia di parete compresa tra il top del piano di lavoro ed i pensili; restanti pareti dipinte con pittura lavabile.

Servizi igienici: pavimento in monocottura formato cm 30 x 30 applicato ortogonalmente; rivestimento in ceramica cm 20 x 25 con matita finale, alto cm 200.

Balconcino: pavimento in gres cm 15 x 7,5 posto a cortina.

Sanitari e rubinetteria economica. Interruttori con placche economiche.

Serramenti esterni: infissi in legno verniciato con vetro monostrato; solo la porta-finestra della cucina è in alluminio elettrocolorato con vetrocamera. Porta d'ingresso blindata.

Serramenti interni: in legno tamburato con impiallacciatura liscia sia verniciata, sia laccata che con specchiature in cristallo.

Soppalchi

Il piano di calpestio dei soppalchi è rivestito con moquettes; le pareti sono dipinte con lavabile ed il battiscopa è in legno. La stessa moquettes riveste le due scale presenti sul disimpegno mentre la scala in cucina ha le pedate in legno. La struttura delle tre scale è in metallo.

Servizi igienici soppalco centrale: pavimento in ceramica cm 20 x 20 applicato ortogonalmente; rivestimento alto cm 160 realizzato con le stesse mattonelle utilizzate per il pavimento.

Servizi igienici soppalco cucina: pavimento in mattonelle di ceramica cm 10 x 10 montate anche sulle pareti per l'altezza di cm 189.

Sanitari e rubinetterie economiche.

IMPIANTI

Impianto termico autonomo con radiatori in acciaio. È installato il climatizzatore.

L'impianto elettrico è in fil-tubo sotto traccia, dotato di salvavita con differenziale e magnetotermico.

Non sono state prodotte le certificazioni di conformità, né l'A.P.E..

SUPERFICIE UNITÀ IMMOBILIARE

Dalla visura catastale per immobile n. RM0045185 del 30.01.2020 l'alloggio risulta avere la superficie catastale totale di **mq 76**, escluse aree scoperte mq 75, mentre la superficie lorda reale della porzione del terzo piano, esclusi i tre soppalchi ed il balconcino, ma comprensiva delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, si estende per circa **mq 74,00**.

I tre soppalchi sviluppano la seguente superficie lorda:

- soppalco sovrastante i servizi igienici (ripostiglio)	mq 10,56.
- soppalco "centrale" sovrastante la camera da letto	mq 25,60.
- <u>soppalco sovrastante la cucina e l'ingresso</u>	<u>mq 12,02.</u>
totale superficie soppalcata	mq 48,18.

Eventuali differenze tra la superficie rilevata e la superficie reale, se presenti, non influiscono minimamente sulla determinazione del valore estimativo.

ANNO DI COSTRUZIONE

Non identificabile. Il Palazzo Costaguti risale alla prima metà del sec. XVI.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Al momento del sopralluogo effettuato in data 27 ottobre u.s., l'unità abitativa è risultata essere nel possesso della parte esecutata che non vi abita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Dalla Relazione notarile in atti redatta dal Notaio Maria Landolfo il 10.06.2019, l'unità immobiliare in esame risulta essere nella piena proprietà, in separazione dei beni, del signor A. D. R. C. P. nato a R. il 00.00.0000, cod. fisc. -.

Periodo	Proprietà	Atti
dal 31.12.1990	immobile pervenuto ad A. D. R. C. P., c.f. - per divisione dagli altri parenti in forza in forza della successione di A. D. R. C. F., nato a R. il 00.00.0000 ed ivi deceduto il 00.00.0000, giusta denuncia del 25.10.1990 con rinuncia all'eredità del coniuge P. P. per atto Notaio Livio Colizzi del 26.09.1990, denuncia del 25.10.1990, n.	per Divisione a stralcio Notaio Livio Colizzi del 31.12.1990, rep.17151, trascritto alla Conservat. Roma 1 il 23.01.1991 ed to ai nn. 12337/9038. Invece proprietario per successione di A. D. R. vol. 13310, Notaio Pasquale Cordasco del 1992, rep. 91745/10035, trascritto alla Conservatoria Roma 1 il 28.07.1992.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Come da certificazione notarile in atti viene attestato quanto segue:

Formalità pregiudizievoli

- a) Verbale di pignoramento** gravante sul suddetto immobile trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il **29.05.2019** ai nn. 62424/43655, emesso dal Tribunale di Roma e notificato il 19.04.2019 in favore di Vela Mortgages Srl con sede in Conegliano e contro A. D. R. C. P..
- b) Verbale di pignoramento** gravante sul suddetto immobile trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il **04.12.2018** ai nn. 139934/97053, emesso dal Tribunale di Roma e notificato il 23.10.2018 in favore di Vela Mortgages Srl con sede in Conegliano e contro A. D. R. C. P.
- c) Verbale di pignoramento** gravante sul suddetto immobile trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il **03.03.2017** ai nn. 24047/15682, emesso dal Tribunale di Roma e notificato il 27.01.2017 in favore di Vela Mortgages Srl con sede in Conegliano e contro A. D. R. C. P..
- d) Ipoteca volontaria** per Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla Conservatoria di Roma 1 il 14.04.2005 ai n.ri 45458/12907, mediante atto del Notaio Francesco Candiani datato 23.03.2005, rep. 104039, per euro 2.700.000,00, in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, contro A. D. R. C. P., nato a R. il 00.00.0000.

STRUMENTO URBANISTICO

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Il nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del C.C. n. 33 del 19/20.03.2003 ed approvato con delibera del Consiglio Comunale 18 del 12.02.2008, stabilisce quanto segue:

SISTEMI e REGOLE

- * **Sistema Insediativo**: Città Storica: Tessuti di origine medievale – T1

RETE ECOLOGICA

- * Non risultano prescrizioni.

CARTA per la QUALITÀ

- * Elementi degli spazi aperti: Piazze e larghi con alto grado di identità.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA VIGENTE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Le altezze interne della cucina, dei servizi igienici e del disimpegno misurano rispettivamente m 2,31, m 2,27 e m 2,26, ovvero altezze assolutamente inferiori rispetto all'altezza regolare richiesta dalla normativa, per questi ambienti, di m 2,40.

Anche la camera da letto del piano terzo, situata alla quota inferiore di – cm 22,5, presenta un'altezza utile di m 2,61, inferiore all'altezza consentita dagli standard urbanistici di m 2,70.

Inoltre, gli ambienti dei soppalchi realizzati sopra i servizi igienici (vano ad uso “ripostiglio” alto m 1,97 ma di fatto utilizzato a camera da letto), quello centrale soprastante la camera da letto (utilizzato a camera da letto matrimoniale con annesso vano bagno, alto m 1,81) ed il soppalco soprastante la cucina (ad uso camera da letto alta m 1,80, con annesso vano bagno ed ulteriore spazio soprastante il disimpegno condominiale e l'ingresso all'alloggio esecutato), risultano tutti avere altezze palesemente insufficienti e notevolmente in contrasto con la normativa vigente.

Non essendo stato oggettivamente possibile risalire al progetto originario o agli equivalenti elaborati planimetrici d'epoca, qualora ancora esistenti, lo scrivente procede agli accertamenti sulla base della planimetria catastale del 2008 e delle informazioni acquisite nel corso delle operazioni peritali, relazionate alla normativa vigente ed alle prescrizioni vincolanti dei vari Organi competenti.

La realizzazione dei soppalchi non solo ha determinato un aumento della superficie violando palesemente la normativa vigente, scaturendo evidenti

irregolarità urbanistiche anche dell'unità immobiliare originaria, ma ha alterato macroscopicamente un immobile tutelato dai vincoli archeologico, paesistico e monumentale, rendendo pressoché inattuabile qualsiasi sanatoria edilizia.

Pertanto, tali illeciti edilizi dovranno essere eliminati e ripristinato lo stato dei luoghi originario, così come disposto dal Ministero per i beni culturali che ha ordinato la demolizione dei soppalchi, di un piccolo balcone, di riaprire una porta finestra e di chiudere una finestrella.

In conclusione, allo stato delle attuali conoscenze, gli interventi realizzati senza titolo nell'appartamento in esame, non possono rientrare tra le opere per le quali è possibile richiedere la concessione in sanatoria.

Le pratiche tecnico-amministrative per ripristinare lo stato iniziale dei luoghi e regolarizzare urbanisticamente quanto modificato senza titolo abilitativo, mediante presentazione presso gli Enti preposti della S.C.I.A. di ripristino, comporta indicativamente il versamento dei seguenti oneri:

- € 1.000,00 quale sanzione pecuniaria;
- € 291,24 per i diritti di segreteria;
- € 50,00 per reversale catastale;
- € 3.800,00 quale parcella media del tecnico professionista.
- Importo medio totale circa **€ 5.141,24 + IVA**.

In considerazione delle fisiologiche difficoltà per eseguire il ripristino non in un cantiere *ex novo* ma in spazi ristretti di una unità immobiliare già definita ed arredata, facente parte di un edificio di notevole interesse storico-artistico, i relativi oneri di ripristino hanno un valore puramente indicativo.

Tali interventi, pertanto, per le ragioni su esposte, subiscono un notevole incremento dei tempi di esecuzione con dei costi non quantificabili dalle stime determinate in base ai prezziari ufficiali di riferimento (Edizioni DEI, Regione Lazio, A.C.E.R., A.N.A.S., ecc...) i quali si riferiscono ad appalti di notevoli dimensioni con prezzi unitari molto riduttivi, per nulla aderenti al nostro caso, mentre, per la situazione in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ritiene più opportuno applicare il criterio della valutazione secondo i prezzi del mercato corrente maggiorati per la naturale dilatazione dei tempi di esecuzione e le difficoltà operative del contesto immobiliare.

Il prezzo, calcolato al netto dell’IVA in € **28.000,00**, valutato secondo la buona norma della regola dell’arte, è comprensivo del materiale, della manodopera, delle spese generali e degli utili dell’Impresa, come di seguito specificato:

1 – Opere preliminari:

- 1a. Allestimento del “cantiere” mediante il trasloco in altra sede dei mobili e di quant’altro presente nell’appartamento. Applicazione, sui pavimenti, di rotoli protettivi di cartone, con sigillatura degli stessi mediante materiale adesivo.

2 – Opere edili:

- 2a. Demolizione del piano di calpestio dei soppalchi con smantellamento dei tavolati di supporto e delle orditure primarie e secondarie portanti in legno (murali e travature) o strutture di altra natura.
Riapertura della porta finestra e chiusura della finestrella.
- 2b. Demolizione delle tramezzature in laterizio dei servizi igienici e delle partizioni verticali in cartongesso, comprensive delle strutture metalliche di ancoraggio. Demolizione dei pavimenti e dei sottostanti massetti nonché dei rivestimenti dei due servizi igienici presenti sui soppalchi.
- 2c. Demolizione delle tre scale in struttura mista e rimozione dei sanitari.
- 2d. Paleggiamento, insaccamento, carico e scarico del materiale di risulta, trasporto alla pubblica discarica con relativi oneri governativi e contributi per lo smaltimento.
- 2e. Rifacimento degli intonaci civili, ove danneggiati o mancanti, con malta preconfezionata.

3 – Opere di idraulica:

- 3a. Sigillatura delle condotte di adduzione dei predetti servizi igienici.

4 – Opere impiantistiche:

- 4a. Revisione, perfezionamento e completamento dell’impianto elettrico.

5 – Opere da pittore:

- 5a. Rasatura e carteggiatura delle partizioni verticali compreso ogni mezzo d’opera per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione.
- 5b. Applicazione di isolante (fissativo) sulle superfici verticali.
- 5c. Tinteggiatura delle due superfici con tre mani a coprire di pittura lavabile a base di resine acriliche.

6 – Opere finali:

6a. Pulitura finale e riposizionamento del mobilio come da preesistenza.

Importo totale del ripristino € **28.000,00.**

FRAZIONAMENTI

L'appartamento può essere venduto esclusivamente per l'intero poiché costituisce un'unica proprietà che non può essere frazionata o scorporata isolatamente.

VINCOLI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

L'immobile è tutelato dal vincolo Archeologico, Paesistico e Monumentale.

ONERI CONDOMINIALI

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Dal prospetto contabile trasmesso dall'Amm.ne Condominiale *Gestioni Immobiliari* aggiornato al 10 novembre 2020, risulta a carico della parte esecutata un debito complessivo pari ad € **9.473,89**, riferito agli esercizi condominiali del 2019, del 2020 e della messa in sicurezza per le suddette annualità.

STIMA IMMOBILIARE

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

La stima immobiliare determinata nel 2020 è stata riaggiornata all'attualità seguendo fondamentalmente i medesimi criteri valutativi applicati in precedenza, basati sulla comparazione dei dati sulla domanda e l'offerta di immobili prestigiosi situati nel rione Sant'Angelo, aventi caratteristiche simili, oltre a specifiche valutazioni sul bene in oggetto di esperti funzionari di vendita di note agenzie immobiliari del centro storico di Roma.

I criteri estimativi, quindi, si basano sulle caratteristiche del fabbricato (livello di piano, luminosità, estensione, stato di conservazione, conformità ai regolamenti vigenti, composizione degli ambienti, materiali di rivestimento, visuali esterne, ecc...), unitamente allo studio del fabbricato e, in scala più ampia, sulle valutazioni sul contesto ambientale (tipologia dei lotti, destinazione d'uso, caratteristiche socioeconomiche ed ambientali della zona, rete di collegamenti, infrastrutture, ecc...).

Il valore immobiliare così determinato per abitazioni signorili, si allinea al prezzo stimato dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, riferito al primo Semestre del 2025, di € 9.500/mq, che, però, è stato incrementato in funzione della assoluta unicità sia della sua posizione, all'interno del rinascimentale Palazzo Costacuti, sia del contesto urbano estremamente pregiato. Il valore degli immobili storici aventi queste peculiarità si attesta su livelli tra i più alti di Roma.

Infatti, tra gli aspetti positivi, ha rilevante importanza la localizzazione all'interno di un Palazzo del 500 con accesso "aulico" su Piazza Mattei, impreziosita dalla fontana delle Tartarughe attribuita a Giacomo Della Porta, mentre il lato "retrostante" si affaccia sul Portico d'Ottavia, l'androne e la scala che conduce al piano nobile è di tipo monumentale, impreziosita da elementi architettonici, fregi, sculture e quant'altro tipico dello stile classico, e, ancora, la metratura ridotta dell'appartamento situato in un piano alto, la funzionale distribuzione planimetrica degli ambienti, l'assetto regolare dei vani, la presenza del custode e degli ascensori. Anche l'esistenza di un balconcino, benché di soli due metri quadrati, costituisce, per il centro storico, una apprezzata comodità.

Di contro, gli aspetti negativi sono costituiti dalla presenza dei soppalchi realizzati senza titolo, la cui rimozione con relativo restauro della parte originaria, è quantificata dallo scrivente architetto in € 28.000,00.

Pertanto, in considerazione dell'incremento del valore immobiliare avuto dal 2020 ad oggi, soprattutto per beni ricercati, il prezzo è quantificato, al netto della superficie soppalcata, in € 752.210,00, come di seguito indicato:

- Stima Ag. delle Entrate: € 9.500,00/mq x 74 mq =	€ 703.000,00.
- <u>Incremento forfettario del 7%:</u>	<u>€ 49.210,00.</u>
Stima parziale immobile	€ 752.210,00.
- Da applicare le seguenti decurtazioni:	
- Oneri per regolarizzazione pratiche tecnico-amministrative, catasto, sanzioni e parcella del tecnico	€ 5.141,24.
- Deprezzamento del 10% per assenza di garanzie e vizi	€ 75.221,00.
- Interventi di ripristino	€ 28.000,00.
- <u>Importo totale decurtazioni</u>	<u>€ 108.362,24.</u>

- Valore finale di stima	€ 643.847,76.
- Arrotondato in difetto in	€ 643.800,00.

Valore finale € 643.800.00 (seicentoquarantatremilaottocento/00).
--

QUADRO RIEPILOGATIVO

Bene n. 1- Unità immobiliare in Piazza Mattei n. 10

Ubicato nel rione Sant'Angelo, in un contesto urbano di notevole interesse storico-artistico, l'appartamento in oggetto fa parte del complesso immobiliare di Palazzo Costaguti, edificio signorile costruito nella prima metà del 1500 e trasformato nel corso dei secoli con successivi ampliamenti.

Situato in una porzione immobiliare risalente probabilmente al 1800, l'appartamento è posto al terzo piano della scala "C", è distinto con l'int. 11 e si compone di camera da pranzo, cucina, disimpegno, camera da letto, servizi igienici e piccolo balcone. I suddetti ambienti si estendono per la superficie commerciale lorda di circa 75 mq con i relativi affacci sul cortile interno.

L'appartamento, inoltre, è dotato di soppalchi costruiti senza il permesso della pubblica Amministrazione che si configurano come opere abusive realizzate in difformità dei regolamenti edilizi ed urbanistici vigenti in quanto determinano un irregolare aumento della superficie calpestabile, la evidente riduzione delle altezze minime consentite sia afferenti i soppalchi, sia per gli ambienti sottostanti, oltre ad aver eseguito gli illeciti edilizi in un edificio tutelato dai vincoli archeologico, paesistico e monumentale, per i quali non potrà essere rilasciata alcuna concessione in sanatoria.

L'eventuale aggiudicatario sarà tenuto ad eliminare gli abusi edilizi e ripristinare lo stato originario dei luoghi come disposto dal Ministero per i beni culturali che ha ordinato la demolizione dei soppalchi, di un piccolo balcone, di riaprire una porta finestra e di chiudere una finestrella.

La sola porzione originaria dell'appartamento del terzo piano, con esclusione dei soppalchi, si estende per la superficie commerciale lorda di circa mq 75,00 oltre ad un piccolo balcone di 2,00 mq servito dalla cucina.

Tale residenza è censita al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 491, particella 279, sub 46, categ. A/2, superficie 76 mq, rendita € 1.890,23.

L'appartamento confina con corpo scala "C" e disimpegno condominiale, con alloggio int. 12 (sub 47), con altra unità immobiliare avente l'accesso sia da

Via dei falegnami, sia da Piazza Costaguti, ed in ultimo con distacco dal cortile interno.

Non è stata rilasciata la certificazione A.P.E. di attestazione energetica.

Il valore più probabile della stima è quantificato all'attualità in € **643.800,00** (seicentoquarantatremilaottocento/00).

Null'altro avendo da aggiungere, in scienza e coscienza, ai fini dello espletamento dell'incarico conferitogli e rimanendo altresì a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni, il sottoscritto architetto rassegna in fede la presente consulenza.

Roma, li 23 novembre 2025

il C.T.U.

(Dr. Arch. Flavio Betti)

Allegati:

- 1) Nr. 1 (uno) prospetto Banca dati quotazioni immobiliari (Agenzia Entrate) riferito al primo semestre 2025.
- 2) Visura storica per immobile del 17.11.2025 (Agenzia Entrate).