

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
-VIII SEZIONE CIVILE-
G.I. DOTT. EUGENIO CURATOLA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NRG. 76651/2016

Parte Attrice: C

Legale Parte Attrice:

Parte Convenuta: C

Legale Parte Convenuta:

Parte Convenuta: (

1

RELAZIONE DEL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SINTESI

L'immobile non è comodamente divisibile in tre unità residenziali dovuta alla conformazione geometrica e alle dimensioni dello stesso.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame, decurtati i costi per la C.I.L.A. in sanatoria è di **€ 490.000,00**

Il più probabile valore di mercato riferito alla locazione, in considerazione delle annualità precedenti all'anno 2019, è di **€ 1.330,50/mese**





ASTE
GIUDIZIARIE.it

SIMONA PULCINI ARCH S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
00132 ROMA | VIA ROIO DEL SANGRO 16
CELL 347 5229733

S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
SIMONA@PULCINIARCHITETTURA.IT

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

PREMESSA E QUESITI

In data 15/11/2018, nel contenzioso N 76651/2016 R.G. tra la parte attrice,  rappresentata e difesa  a parte convenuta  , rappresentata e difesa dall'avv.  il Giudice, Dott. Eugenio Curatola, nominava la sottoscritta Arch. Simona Pulcini residente in Roma alla via Roio del Sangro n. 16, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 19429, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito C.T.U.).


All'udienza del 10/07/2019, innanzi al G.I. Dott. Eugenio Curatola, formulato il giuramento di rito, la sottoscritta riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

"Esaminati gli atti causa ed effettuati i necessari sopralluoghi, il consulente:

- a) proceda alla descrizione del bene immobile in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;*
- b) accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;*
- c) proceda, quindi, alla stima del bene, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*
- d) dica se il bene sia comodamente divisibile e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti; determini, in caso affermativo, i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere;*
- e) proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli;*
- f) accerti il più probabile valore locativo dell'unità immobiliare dalla data di introduzione del presente giudizio all'attualità"*

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 25/07/2019 ore 15.00, presso i luoghi di causa.

OPERAZIONI PERITALI

In data 12/07/2019 la sottoscritta C.T.U. inviava comunicazione a mezzo raccomandata 1, al sig.  All.1) - parte contumace - per avvisarlo che in data 23/07/2019 si sarebbe effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa, da lui occupati.

Sul verbale di udienza del 10/07/2019 era stato indicato come giorno dell'inizio delle operazioni peritali il 25/07/2019, ma in contraddittorio con gli avvocati delle parti è stato anticipato al 23/07/2019.

SIMONA PULCINI ARCH S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
00132 ROMA | VIA ROIO DEL SANGRO 16
CELL 347 5229733

S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
SIMONA@PULCINIARCHITETTURA.IT

In data 22/07/2019 il sottoscritto C.T.U., riceveva a mezzo di posta ordinaria, telegramma da parte del sig. [redacted] 2) con il quale comunicava che per grave incidente stradale non poteva rendere possibile l'accesso agli immobili per il giorno 23/07/2019 e chiedeva di procrastinare il sopralluogo alla seconda metà del mese di settembre 2019.

In data 23/07/2019 alle ore 15:00, la sottoscritta ha comunque ritenuto opportuno recarsi presso gli immobili oggetto di causa, registrando la presenza dell' [redacted] dopo diversi tentativi e aver suonato per lungo tempo sia il campanello della pulsantiera esterna che di quella interna al cortile, il sig. [redacted] spondeva.

In data 26/07/2019 la sottoscritta inviava la seconda comunicazione al sig. [redacted] (All.3), rinviando l'accesso all'interno degli immobili oggetto di causa al 19/09/2019 alle ore 17:30 – come da lui richiesto ed indicato sul verbale del 23/07/2019, concordato con l'Avv. [redacted] unico presente, informando successivamente l'Avv. [redacted] invitandolo a collaborare e che nel caso contrario la scrivente avrebbe dovuto segnalare tale situazione all'Ill. Giudice, chiedendo l'autorizzazione per ogni iniziativa utile e necessaria al compimento dell'incarico ricevuto.

Operazioni peritali del 19/09/2019

L'anno duemiladiciannove, il giorno diciannove del mese di settembre, alle ore diciassette e trenta, il sottoscritto C.T.U., Arch. Simona Pulcini si ritrovava presso gli immobili oggetto di perizia in via dei Radiotelegrafisti n. 26, per l'inizio delle operazioni peritali, previa comunicazione a mezzo pec agli avvocati.

Il sottoscritto registrava la presenza dell'Avv. [redacted] per la parte convenuta e del Sig. [redacted] nessuno per la parte attrice.

Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali, consistenti nel rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di causa (All.4).

In merito alle modalità di svolgimento delle operazioni peritali, i presenti non avanzavano osservazioni.

QUESITI

Quesito a)

"Esaminati gli atti causa ed effettuati i necessari sopralluoghi, il consulente:

- a) *proceda alla descrizione del bene immobile in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata.*

RISPOSTA AL QUESITO a)

SIMONA PULCINI ARCH S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
00132 ROMA | VIA ROIO DEL SANGRO 16
CELL 347 5229733

S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
SIMONA@PULCINIARCHITETTURA.IT

L'immobile oggetto di perizia venne acquistato dal sig. _____ in separazione dei beni con la moglie _____ in data 6 ottobre 1977 Rep. n. 6228, Racc. n. 1844 c.

Con la morte del sig. _____, avvenuta il ***** , gli immobili oggetto di divisione, vengono trasferiti con atto di successione, registrato a Roma il ***** e trascritta a Roma ***** di formalità, ai tre figli _____ e alla coniuge _____ data in qualità di eredi legittimi.

Con il decesso della sig.ra _____ la, avvenuto il ***** con atto di successione registrato a ***** di formalità, gli immobili restano in proprietà ai tre figli, _____ i qualità di eredi legittimi.

L'art. 1 dell'atto di compravendita cita "L'istituto, in persona del suo speciale procuratore, in accoglimento della richiesta come sopra avanzata, trasferisce in persona della parte acquirente che accetta ed acquista, l'alloggio sito in Roma, Via dei Radiotelegrafisti n. 26, piano attico, int. 9 matr. N. 120236, composto di cinque 4 vani utili oltre accessori ed una cantina distinta col n. 4 sita al piano seminterrato il tutto pari a n. 7.33 vani utili. L'alloggio confina per quattro lati con muro perimetrale; la cantina confina con cantina n. 5, corridoio d'accesso, con cantina n. 3.

L'immobile come sopra descritto non è censito al N.C.E.U. ma era stata presentata domanda il 22.09.1966 serie N. 887206 n. 79585 di registrazione".

Dal sopralluogo effettuato in data 19.09.2019, è risultato che i Beni oggetto di perizia sono ubicati in Via dei Radiotelegrafisti n. 26 e precisamente:

- 1) Bene n. 1- Appartamento sito al piano quinto, int. 9 censito al F. 881, p.lla 284, sub. 10, confinante con vano ascensore e vano scala e costituito da una cucina, un soggiorno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un ingresso, un terrazzo coperto in parte da tettoia e tre balconi;
- 2) Bene n. 2 - Cantina sita al piano terra, pertinenza dell'appartamento e dunque censita al F. 881, p.lla 284, sub. 10 costituita da un unico ambiente con finestra, contraddistinta con il n. 4 e confinante con la cantina n. 3, n. 5 e corridoio di accesso;

CONSISTENZA BENE N. 1 e N. 2

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,75 mq	125,50 mq	1,00	125,00 mq	3,04 m	5
Terrazzo/Balconi	61,87 mq	69,53 mq	0,25	17,38 mq	0,00 m	5
Terrazzo coperto	33,47	34,57	0,35	12,10	2,45 media	5
Cantina	8,80 mq	10,25 mq	0,20	2,05 mq	2,37 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,53 mq		

SIMONA PULCINI ARCH S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
00132 ROMA | VIA ROIO DEL SANGRO 16
CELL 347 5229733

S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
SIMONA@PULCINIARCHITETTURA.IT

Di seguito l'indicazione della cronologia catastale degli immobili, dall'anno 1986 le cui informazioni sono state individuate sulla visura storica che si allega alla presente perizia (All.5).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1977 al 09/03/1986	C	Catasto Fabbricati Fg. 881, Part. 284, Sub. 10, Zc. 6 Cl. 6 Consistenza 7,5 vani Categoria A2 Rendita L.4.125 Piano T-5 INT.9
Dal 09/03/1986 al 30/10/2013		Catasto Fabbricati Fg. 881, Part. 284, Sub. 10, Zc. 6 Cl. 6 Consistenza 8 vani Categoria A2 Rendita L.4.400 Piano T-5 INT.9
Dal 30/10/2013 al 15/11/2019		Catasto Fabbricati Fg. 881, Part. 284, Sub. 10, Zc. 6 Cl. 6 Consistenza 8 vani Categoria A2 Rendita €1.301,47 Piano T-5 INT.9

Da comunicazione del Sig. _____, a rotazione nel corso dell'anno, ciascun condomino ha diritto ad un posto auto coperto, all'interno dell'autorimessa condominiale.

Quesito b)

b) accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;

RISPOSTA AL QUESITO b)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1-2 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI RADIOTELEGRAFISTI N. 26, INTERNO 9, PIANO 5 E CANTINA DI PERTINENZA N.4 PIANO T.

Gli immobili oggetto di perizia ricadono attualmente, all'interno della zona di P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008. TAV. 17 - CITTÀ CONSOLIDATA Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3 -

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati con **concessione edilizia n. 539/A.R. Prot. 3740 del 27.01.1958** presentata dalla _____ (All.6).

SIMONA PULCINI ARCH S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
00132 ROMA | VIA ROIO DEL SANGRO 16
CELL 347 5229733

S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
SIMONA@PULCINIARCHITETTURA.IT

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

Sulla Concessione viene riportato come indirizzo via Laurentina (Via Privata) in quanto con molta probabilità la via dei Radiotelegrafisti ancora non era stata costituita.

La planimetria d'impianto datata 25.03.1966 (All.7), richiesta dalla sottoscritta all'ufficio catasto di Roma, non riporta difformità importanti rispetto allo stato di fatto rilevato, se non per la presenza di una tettoia sul terrazzo di proprietà e la creazione di una piccola veranda su una parte del balcone accessibile dalla cucina.

Per precisazione si vuole fare un inciso sul numero della scheda allegato alla planimetria d'impianto dell'immobile e corrispondete al n. **827206** e che invece sull'atto di proprietà viene indicato con il n. **887206 - il cui mese e anno di presentazione coincidono - settembre 1966-**

In riferimento a quanto sopra indicato, la sottoscritta ritiene che con molta probabilità, si tratta di un errore materiale commesso nella trascrizione del n. della scheda riferita alla planimetria d'impianto, sull'atto di compravendita.

6

Altre piccole imperfezioni sono adducibili alla rappresentazione grafica delle tramezzature interne, non perfettamente coincidenti con lo stato dei luoghi.

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio condono di Roma (All.8), è risultata essere stata presentata in data 27.04.1987 al n. 87/78204 sot. 1 e 2 dal sig. [REDACTED] domanda di sanatoria per avere realizzato in assenza di titolo urbanistico la tettoia e la veranda su una parte del balcone accessibile dalla cucina, come sopra indicato.

Per queste opere sono state rilasciate due concessioni edilizie in sanatoria, la n. 86110 e la 86109 del 23.01.1998, che si allegano alla presente perizia (All.9).

Per i motivi di cui sopra, l'immobile risulta regolare secondo le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, previa presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria con la quale si potranno condonare le piccole imperfezioni riguardanti le tramezzature interne, in modo da far coincidere perfettamente la nuova planimetria urbanistica e successivamente quella catastale, con lo stato dei luoghi.

Quesito c)

c) proceda, quindi, alla stima del bene, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato.

RISPOSTA AL QUESITO c)

La determinazione del valore normale dell'immobile sarà calcolato secondo le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati" di cui all'art. 1 co. 307 della Legge n. 296 del 27/12/2006 e ss.mm.ii. il quale cita "con provvedimento del direttore

dell'Agenzia delle Entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati....."

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova. La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

La zona di interesse codice D32 - Periferica/FONTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI (VIA STEFANO GRADI) - che nell'elenco delle zone risulta essere quella più vicina all'immobile da stimare - del primo semestre del 2019, per l'appartamento da stimare cat. A/2 classificato come abitazione civile in condizione normale di conservazione, i valori di mercato sono compresi fra 2.400,00-3.300,00 €/mq con un valore medio dunque di € 2.850,00.

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

7

Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

dove

Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4.$

Nel caso in esame $K1 = 0.3$, $K2 = 1$ quindi $K=0.825$

Il valore normale Unitario per l'appartamento sarà quindi $2.400 + (3.300 - 2.400) \times 0.825 = 3.142,50$ €/mq

In seconda analisi, per la determinazione del più probabile valore normale, è stato utilizzato il metodo della stima sintetico comparativa.

A tal proposito, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa via, raccogliendo i dati presso le locali Agenzie Immobiliari e analizzando le varie informazioni di mercato sulle caratteristiche degli immobili e sui prezzi di vendite concluse in tempi più o meno attuali nella zona.

In riferimento a quanto descritto, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona in 3.000,00 €/mq.

La stima verrà elaborata sulla base delle superfici commerciali individuate, ovvero riferita agli immobili nelle condizioni in cui si trovano e nell'attuale stato manutentivo e verrà definita mediante il metodo sintetico comparativo.

Per l'immobile in esame le quotazioni di riferimento sono le seguenti: OMI 2.400,00/3.300,00 €/mq; Valore Normale Unitario 3.142,50 €/mq; Mercato immobiliare 3.000,00 €/mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 3.150,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame (Vm) verrà quindi definito dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione di riferimento.

La superficie commerciale dell'intero immobile è la seguente:

- area complessiva dell'immobile = **156,53 mq**

In riferimento a quanto sopra il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in esame sarà:

156,53 mq x € 3.150,00 = € 493.069,50

Per precisazione a questo importo dovranno essere decurtati i costi necessari per una Cila in sanatoria come meglio sopra indicato.

Considerando il costo della C.I.L.A. in sanatoria di circa € 3.000,00, il valore complessivo dell'immobile è di € 490.069,50 arrotondato a € **490.000,00.**

Quesito d)

- d) *dica se il bene sia comodamente divisibile e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei dividendi; determini, in caso affermativo, i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere;*

RISPOSTA AL QUESITO d)

La scrivente ritiene che il bene non sia comodamente divisibile in tre unità immobiliari, dovuta alla conformazione geometrica e alle dimensioni dello stesso nonché all'**antieconomicità dell'intervento edilizio**, il quale, tra l'altro, originerebbe tre appartamenti di superficie diversa e di valore economico differente tra loro.

RISPOSTA AL QUESITO e)

- e) *proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli;*

La sottoscritta ritiene opportuno mantenere l'immobile intero

RISPOSTA AL QUESITO f)

f) *accerti il più probabile valore locativo dell'unità immobiliare dalla data di introduzione del presente giudizio all'attualità"*

Come già descritto nella risposta del quesito c), l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, stabilendo un valore minimo e massimo al metro quadrato in riferimento alla tipologia dell'immobile e alla zona in cui si trova, non solamente riferita alla vendita degli immobili ma anche alla locazione degli stessi.

La banca dati dell'Osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale.

L'indagine di mercato sulla locazione degli immobili viene eseguita prendendo in considerazione i valori/mq a partire dal 2° semestre 2016 – anno di introduzione del giudizio – al 1° semestre del 2019 (ultimi dati a disposizione), come richiesto dall'Ill. Giudice e precisamente:

9

ZONA DI INTERESSE CODICE D32 - PERIFERICA/FONTE MERAVIGLIOSA-ARDEATINO MILLEVOI
(VIA STEFANO GRADI)

PERIODO DI RIFERIMENTO	Valori Locazione (€/mq x mese)	Valori Locazione (€/mq x mese)
	MIN.	MAX
2° semestre 2016	8,50	12,00
1° semestre 2017	8,50	11,50
2° semestre 2017	8,50	11,50
1° semestre 2018	8,50	11,50
2° semestre 2018	8,00	11,50
1° semestre 2019	8,00	11,00

Dall'analisi dei valori di locazione per mq, non sussiste una grande differenza tra l'anno 2016 – anno di introduzione del giudizio – ad oggi e sempre in considerazione delle caratteristiche intrinseche quali la superficie, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione e delle caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, la zona di insediamento, il valore di locazione attuale unitario verrà arrotondato a 8,50 €/mq.

La superficie commerciale dell'intero immobile è la seguente:

- area complessiva dell'immobile = **156,53 mq**

In riferimento a quanto sopra il più probabile valore di mercato riferito alla locazione, in considerazione delle annualità considerate, dell'immobile in esame sarà:

156,53 mq x € 8,50 = € 1.330,50/mese

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla bozza di perizia inviata nei termini previsti, non sono pervenute note critiche, da entrambi le parti.

Di seguito gli allegati indicati nella perizia e i verbali di sopralluogo.

Tanto all'esito dell'incarico ricevuto dall'Ill. Giudicante e in adempimento dello stesso si deposita la relazione definitiva unitamente alle copie di cortesia e si rimane a disposizione dello stesso Giudicante per ogni eventuale necessaria integrazione.

10

Roma, lì 10/01/2020

Il C.T.U.

Arch. Simona Pulcini



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SIMONA PULCINI ARCH S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
00132 ROMA | VIA ROIO DEL SANGRO 16
CELL 347 5229733

S.PULCINI@PEC.ARCHRM.IT
SIMONA@PULCINIARCHITETTURA.IT