



TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. VIII CIVILE - CONTENZIOSO



G. R. Dott. ssa Andreina Gagliardi
Proc. n°15023/2022



Parti in causa:



In adempimento dell'incarico ricevuto la sottoscritta *** quale consulente tecnico nel procedimento estimativo in oggetto, rimette la seguente:

CONSULENZA TECNICA

composta dai seguenti punti:

1) Premessa

2) Descrizione dell' immobile

2.1) Immobile sito in Roma - Via Aci Castello n.63

3) Risposte ai quesiti posti dal Giudice del procedimento Dott. ssa Andreina Gagliardi:

- a) il consulente descriva i beni immobili oggetto di comunione *inter partes* e della domanda di divisione, come analiticamente descritti in atto introduttivo;
- b) indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica;
- c) redigendone schizzo planimetrico;
- d) effettuando riproduzioni fotografiche;
- e) accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;
- f) accerti tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;
- g) determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;
- h) dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;
- i) in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, valutando la possibilità di formare quote omogenee;



j) stabilisca gli eventuali conguagli in denaro;

4) Osservazioni alla C.T.U. da parte del C.T.P.^{***}
attrice)
Risposta del C.T.U. alle osservazioni.

(parte

5) Osservazioni alla C.T.U. da parte del^{***} _____ (parte attrice)
Risposta del C.T.U. alle osservazioni.

6) Elenco allegati

7) Richiesta di liquidazione

1) Premessa

Il giorno 10.01.2024 la sottoscritta^{***} _____ compariva innanzi al Giudice del procedimento, Dott.ssa Andreina Gagliardi, per il giuramento relativo all'incarico di consulenza tecnico – estimativa inerente l'immobile di seguito descritto e sito in Comune di Roma, accettava l'incarico impegnandosi a consegnare la consulenza prima della prossima udienza fissata per il 11.09.2024.

L'inizio delle operazioni peritali avveniva regolarmente nella data indicata nel verbale di giuramento, il 21.01.2024. Il sottoscritto tecnico si recava pertanto presso l'immobile, appartamento, sito in Roma, via Aci Castello 63. Il sopralluogo si svolgeva alla presenza della Sig.ra^{***} _____ del ctp incaricato di parte attrice, Geom.^{***} _____ e del suo assistente _____ identificati dal ctu in sede di sopralluogo in quanto privi, al momento, della lettera di incarico che perveniva successivamente al ctu con i documenti del Sig.^{***} _____. In tale occasione il c.t.u. prendeva visione dello stato dei luoghi, del contesto urbano in cui insisteva l'immobile, del suo stato di conservazione, delle rifiniture ed efficienza degli impianti. Provvedeva anche al rilievo planimetrico dell'immobile sulla scorta di planimetria catastale precedentemente acquisita presso l'Agenzia delle Entrate. Il ctu effettuava una ricognizione fotografica di ogni vano componente l'immobile oggetto di divisione e del fabbricato in cui è parte. Successivamente inoltrava la bozza di perizia alle parti e riceveva osservazioni da parte del C.T.P. di parte attrice, Geom.^{***} _____ legale di parte attrice. Il C.T.U. rispondeva alle osservazioni allegare all'elaborato tecnico definitivo inviato in Tribunale.

2) Descrizione degli immobili

2.1) Immobile sito in Roma, via Aci Castello n.63

Via Aci Castello, e' ubicata al di fuori del raccordo anulare, precisamente nel settore Est compreso tra il GRA e le strade consolari Prenestina a nord e Casilina a sud e via Borghesiana, municipio VI, località Valle Fiorita. Il quartiere e' dotato di tutti i servizi di quartiere compresi trasporto su gomma ed è limitrofo al polo sanitario ed universitario di Tor Vergata.

L'edificio di cui l'unità immobiliare è parte, ubicato all'incrocio tra via Aci Castello e via Termine Imerese, si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui il piano terra adibito prevalentemente a negozi, ed uno seminterrato adibito a rimessa auto. Il condominio ha in dotazione anche una area scoperta verde.

La struttura verticale del fabbricato è mista in pilastri e muratura perimetrale; i solai sono in latero cemento, la copertura è a terrazza. Le facciate esterne sono trattate a cortina e i balconi, in aggetto, sono definiti da balaustre in ferro. Su strada l'ingresso è costituito da un cancelletto in ferro che dà accesso al portone in ferro e vetro dell'edificio. L'edificio è privo di ascensore, possiede allacci alla rete fognatizia comunale ed è dotato di citofono. Gas, servizi elettrici ed idrici sono di rete. Il riscaldamento è autonomo e l'antenna TV è centralizzata. L'edificio presenta due appartamenti a piano per un totale di n.6 appartamenti.

All'immobile oggetto di stima, ubicato al piano primo, int.3, si accede dal vano scala tramite porta blindata che immette in un corridoio interno di disimpegno ai vani componenti l'unità. L'unità immobiliare comprende un soggiorno, due camere, una cucina abitabile, un servizio igienico, l'ingresso/disimpegno e due balconi aggettanti uno, angolare, a servizio della cucina e del soggiorno, l'altro a servizio di una camera. Gli affacci sono su via Aci Castello e su due distacchi da altri edifici. L'immobile, libero su tre lati, confina con vano scala ed int.2 dello stesso condominio. Tutti i pavimenti dei vani ad eccezione del vano bagno sono realizzati tramite marmettoni formato 40 x 40 inclusa la cucina. Il bagno è pavimentato e rivestito da maioliche, formato 25 x 30, sino a ml.2,00. Il rivestimento verticale di tutti gli ambienti è costituito da intonaco civile e tinteggiato. I balconi sono pavimentato in gres. Gli infissi esterni, tutti dotati di serrande in plastica, sono realizzati parte in legno e vetro, parte in alluminio e doppio vetro. Gli infissi interni sono in legno. L'altezza interna è di m.3,00. Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dalla^{***} che ha permesso l'accesso. La superficie catastale risulta di mq.90 incluse aree scoperte e risulta congrua con il rilievo eseguito dal ctu in fase di sopralluogo.

all.to b (b1) - all.ti c (c1/c10)

3) Risposte ai quesiti posti dal Giudice del procedimento Dott. ssa Andreina Gagliardi

3.a) il consulente descriva i beni immobili oggetto di comunione *inter partes* e della domanda di divisione, come analiticamente descritti in atto introduttivo



Il sottoscritto ctu ritiene di aver risposto al su menzionato quesito posto dal giudice, Dott.ssa Andreina Gagliardi, al precedente punto 2) e 2.1) del presente elaborato peritale.

3.b) indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica;

Situazione catastale

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.
Di seguito si riportano i dati catastali:

Comune di Roma - via Aci Castello n.63 - Piano 1 - int. 3

Fg.1021, Part.IIa 168, Sub.5, ZC 6, Classe 3, Cat.A/3, Cons.4,5 vani., sup. mq.90, mq.84 escluse aree scoperte, Rendita €.755,32

Intestati catastali:

Situazione urbanistica

Secondo il P.R.G. approvato nel 2008 e successive varianti, l'immobile in cui insiste l'unità oggetto di stima, ricade in: Sistemi e Regole - Citta da ristrutturare - Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali - art.li 51, 52, e 53 delle N.T.A. Nulla risulta nella Carta della qualità e Rete ecologica nel P.R.G.vigente.

all.to b (b2)

3c) redigendone schizzo planimetrico;

Non risulta necessario redigere schizzo planimetrico poiché l'immobile è conforme alla planimetria catastale allegata nella sezione b) allegati grafici del presente elaborato peritale.

3d) effettuando riproduzioni fotografiche



La ricognizione fotografica effettuata nell'immobile alla data del sopralluogo è allegata nella sezione c) allegati fotografici del presente elaborato peritale.

3e) accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di divisione è stato costruito in assenza di licenza edilizia. Per lo stesso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria, a firma della Sig.ra data 3 dicembre 1986, prot.235310, come riportato dal notaio

Si allega nel presente elaborato l'atto di compravendita, contratto di mutuo e copia della domanda di concessione in sanatoria, a firma della Sig.ra , in data 3 dicembre 1986, prot.235310. Dalle informazioni assunte personalmente dal C.T.U. presso l'Ufficio Condono Edilizio, stante i lunghi tempi d'attesa per l'ottenimento delle copie condono, nulla osta al rilascio del titolo abilitativo previa definizione della pratica tramite produzione di ogni eventuale documento mancante, possibile cambio intestatari della domanda di concessione in sanatoria con gli attuali proprietari dell'immobile: e versamento delle somme dovute, come calcolate dal Comune, per gli oneri di urbanizzazione e contributo costi costruzione.

all.ti a (a6, a7) all.to b1

3f) accerti tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda

Il ctu ha estratto presso la conservatoria copia delle visure, iscrizioni e trascrizioni, relative all'immobile oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda ed allegata nella sezione a) allegati tecnici - amministrativi del presente elaborato peritale.

Si precisa:

che la trascrizione del 19.03.2007 Reg. Part. 18653 – Reg. Gen. 56125 : sentenza di assegnazione casa coniugale, è stata revocata dal Tribunale di Roma a far data dal 3.5.2018

all.to a (a8)

3g) determini il valore degli immobili e specifici, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo



Non sussiste diminuzione del valore in quanto il bene non è gravato da cause legittime di prelazione o di godimento.

Secondo i dati OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2023, il valore dell'immobile in questione, abitazioni civili, stato di conservazione normale, oscilla tra €1.300,00/mq ed €1.950,00,00/mq. per la fascia zona Suburbana7 - Tor Bella Monaca - Valle Fiorita - Due Leoni (via Acquaroni). Per determinare il valore dell'immobile il ctu ha preso in esame i valori forniti dall'agenzia delle entrate comparandoli con quelli del borsino immobiliare, con i valori ricavati da indagini effettuate presso agenzie immobiliari presenti in zona, Tecnocasa, via Acquaroni 92 e Tecnorete, via Acquaroni 89 ed anche attraverso indagini su immobili in vendita, recentemente, da parte del tribunale di Roma in quanto pignorati. Le indagini sono state condotte, su immobili simili per ubicazione, epoca di costruzione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si è tenuto conto altresì che nell'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di divisione non risultano opere di manutenzione completa/ristrutturazione dall'epoca della costruzione. Tutto ciò premesso si è ritenuto congruo attribuire all'immobile in oggetto il valore di € 1.600,00/mq. I metri quadri complessivi, risultanti dal rilievo effettuato risultano congrui con i metri quadrati catastali che assommano a mq.84 commerciali. Pertanto il valore dell'immobile risulta di €136.500.00.

all.ti a (a9)

3h) dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;
determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;

Stante la superficie dell'unità abitativa non è possibile frazionare in due unità l'immobile oggetto di divisione patrimoniale

3i) in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, valutando la possibilità di formare quote omogenee;

Non risulta necessario predisporre un progetto per quanto su esposto al punto precedente 3h).