





Alle ore quindici e dieci, la sottoscritta registrava la presenza del C.T.P. Geom. Iacobini Roberto, per l'Attore principale, del C.T.P. Geom. Federico Serafini e la parte personalmente, per il Convenuto principale e nessuno per il Convenuto secondario.

La sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico e fotografico degli immobili, al fine di poter individuare gli elementi utili per la risposta ai quesiti formulati dall'Ill. Giudice.

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

Alle ore diciassette e quaranta il verbale veniva chiuso.

RISPOSTA AI QUESITI

**1. Accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi.**

3

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono così individuati:

- Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, scala A, distinto con il numero interno 3, composto da soggiorno, tre camere, cucina, doppi servizi, tre balconi ed una loggia, confinante con appartamento int. 2 della scala A, appartamento int. 1 della scala B, vano scala, salvo altri, censito al N.C.E.U. al F. 267, p.lla 798, sub. 23, Zona Cens. 4, Categ. A/2, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale 137 mq, escluse aree scoperte 130 mq, Rendita €1.342,79;
- Soffitta sita al piano quinto, scala A, distinta con il numero 1, composta da un unico vano, confinante con soffitta numero 2, ufficio int. 15 della scala A, pianerottolo, salvo altri, censita al N.C.E.U. al F. 267, p.lla 798, sub. 36, Zona Cens. 4, Categ. C/2, Classe 1, Consistenza 5 mq, Sup. Catastale 5 mq, Rendita €13,94;
- Posto auto coperto sito al piano pilotis, con accesso da via Monte Croce 7/A, distinto con il numero interno 10, confinante con posto auto numero 9, passaggio comune, area di manovra, salvo altri, censito al N.C.E.U. al F. 267, p.lla 798, sub. 10, Zona Cens. 4, Categ. C/6, Classe 4, Consistenza 44 mq, Sup. Catastale 44 mq, Rendita €231,79.

**DESCRIZIONE**

Gli immobili oggetto di perizia, ricadono, secondo il 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 nel:

- Sistema insediativo - Città storica - Tessuti - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7- Artt. 24-25-32 - Zona Val Melaina Z. 01 - Quartiere Monte Sacro Q. 016 - Municipio III.

\*\*\*  
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 -Edizione 2021:

Tav. A: SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli Insediamenti Urbani -;

Tav. B: - Aree urbanizzate del P.T.P.R.;

Tav. C: - Beni areali;

Carta della qualità: no;

Rete ecologica: no;

Paesaggio agrario di Continuità: no

-----  
Gli immobili tutti, sono collocati all'interno di un edificio condominiale realizzato nell'anno 1971 e che fu oggetto di varianti in corso d'opera.

Il primo progetto rilasciato prot. n. 16455/71, presentato dal sig \_\_\_\_\_ riportò parere favorevole da parte della Commissione Edilizia (C.E.) il 15/05/1971 e prevedeva la realizzazione di un corpo accessorio destinato a negozi -corpo A- costituito da un piano fuori terra e copertura a tetto e di un villino, tipo edilizio libero -corpo B- con piano pilotis e quattro piani residenziali, con piano servizi e copertura a tetto.

**In data 8/06/1971 venne rilasciata relativa Licenza edilizia n. 915.**

Successivamente venne richiesta una variante al progetto concessionato e presentata nuova richiesta di autorizzazione, protocollata al n. 36526/76 la quale prevedeva:

- Ampliamento del piano interrato destinato a parcheggio, diversa soluzione delle rampe d'accesso e creazione dei passaggi scoperti e coperti (strutture metalliche) per il collegamento tra il corpo basso e il corpo di fabbrica principale;
- Cambio di destinazione d'uso dei due corpi, uno destinato ad abitazione e l'altro a negozi, in uffici, per la nuova definizione dei fabbricati a "servizio pubblico di carattere locale (di quartiere) per la sede zonale dell'I.N.P.S. per la IV Circoscrizione";
- Modifiche nelle coperture e creazione nel corpo principale di locali soffitte;
- Modifica delle tramezzature e dei prospetti.

Il progetto di variante venne approvato dalla C.E. in data 13/01/1976.

**In data 13/02/1976 venne rilasciata relativa Licenza edilizia in variante non innovativa, senza aumento di cubatura, n. 246.**

Successivamente con domanda prot. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ edì del § \_\_\_\_\_ giusta successione \_\_\_\_\_ ell'Ufficio del Registro di Roma, chiedono l'autorizzazione urbanistica per ripristinare l'originaria destinazione d'uso,

mediante il cambio di destinazione d'uso da ufficio pubblico (sede zonale I.N.P.S.) a commerciale e residenziale, in quanto nell'anno 1999 il contratto con l'I.N.P.S. venne a mancare.

Le opere consistevano nella diversa distribuzione degli spazi interni per adattarli alla nuova destinazione con il ripristino dei bagni, realizzazione di una tettoia stamponata per l'alloggiamento dei volumi tecnologici di condizionamento (caldo-freddo), eliminazione di un piccolo terrapieno tra le due autorimesse, etc..

I Nuovi Tipi (elaborati grafici) vennero approvati dalla C.E. nella seduta del 6/12/2000 ed in data 28/09/2000 venne espresso il parere sanitario favorevole.

**In data 31/01/2001 venne rilasciata relativa Licenza edilizia, n. 49/C, per il cambio di destinazione d'uso da uffici a commerciale per i locali di viale Jonio dal civico 248 al civico 260/C e civico 264 - corpo A- e da uffici a residenziale - corpo B- per gli immobili con accesso da via Monte Croce dal civico 5 al civico 11 e viale Jonio al civico 262.**

Il 12/02/2001, successivamente al rilascio della concessione n. 49/C, il sig.\*\*\* procuratore di tutti gli erei\*\*\* chiede la scissione dei due corpi -A e B- per esigenze organizzative legate alla vendita, dichiarando che le opere da eseguire saranno le stesse indicate sulla predetta concessione edilizia - 49/C - tranne la demolizione del corpo di collegamento in calcestruzzo tra i due edifici ed il ricollegamento in opera di un elemento prefabbricato, costituente il parapetto del camminamento di accesso al fabbricato residenziale, avente ingresso anche da viale Jonio n. 262.

**In data 7/03/2001 vennero rilasciate due concessioni edilizie:**

- N. 236/C avente come protocollo il numero 10218, relativa al cambio di destinazione d'uso da uffici a commerciale e residenziale, relativamente ai civici dal n. 248 al n. 260/C e civico n. 264 di viale Jonio;
- N. 237/C avente come protocollo il numero 10219, relativa al cambio di destinazione d'uso da uffici a commerciale e residenziale, relativamente ai civici dal n.5/A al civico n. 11 di via Monte Croce e civici n. 246 e n. 262 di viale Jonio.

In ultimo, in data 10/05/2001, il sig.\*\*\*, presenta nuova richiesta di variante consistente nel frazionamento in box della parte interrata del fabbricato residenziale oggetto di scissione e contraddistinto dal civico n. 5 al civico n. 11 di via Monte Croce e nella variazione di distribuzione dei posti auto al piano pilotis.

Il progetto venne approvato dalla C.E. nella seduta del 06/07/2001.

**In data 25/07/2001 venne rilasciata relativa Licenza edilizia in variante, n. 749/C.**

-----  
Dopo aver ottenuto la documentazione in atti, la sottoscritta ha provveduto a confrontare gli elaborati grafici estrapolati nel fascicolo ed a confrontarli con lo stato di fatto, rilevato durante il sopralluogo dell'8/09/2022.

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Di seguito la descrizione dei tre immobili oggetto della presente perizia.

- **Appartamento, piano primo, scala A, interno 3, F. 267, p.lla 798, sub. 23**

La descrizione attuale dell'immobile identificato con il subalterno 23, corrispondente all'appartamento, risulta conforme a quella degli atti di provenienza per indirizzo, piano, interno e confini, ed è accessibile sia da via Monte Croce n. 9 che da Viale Jonio n. 262.

**Esso non è conforme** all'ultimo progetto di variante n. 749/C del 25/07/2001 e all'ultima planimetria catastale depositata in atti il 20/12/2001, compilata dal Geom. Francesco Fagiani.

La difformità riscontrata, **seppur minima**, consiste nell'aver realizzato in assenza di autorizzazione edilizia un ripostiglio nella zona dell'ingresso e nell'aver eliminato il tramezzo di divisione tra quest'ultimo ed il salone adiacente; inoltre sono presenti due piccole riseghe non individuabili sul progetto, realizzate in corso di costruzione.

È costituito da tre camere da letto, una cucina abitabile, un salone, due bagni, tra balconi coperti e un ripostiglio collocato nella zona dell'ingresso realizzato a posteriori.

L'immobile si trova in un buono stato di conservazione, con pavimentazione in parquet in tutte le camere ad eccezione dei bagni e della cucina che presentano un pavimento in gres compreso il rivestimento sulle pareti.

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri, serrande in pvc ed inferriate in ferro; quelli interni sono in legno con ferramenta in ottone.

Gli impianti sono tutti sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è centralizzato ed i radiatori sono in alluminio.

- **Soffitta, piano quinto, scala A, numero 1, F. 267, p.lla 798, sub. 36**

La descrizione attuale dell'immobile, corrispondente alla soffitta, risulta conforme a quella degli atti di provenienza per indirizzo, piano, interno e confini.

La soffitta identificata con il subalterno 36 ed identificata con il numero 1, **è conforme** all'ultimo progetto di variante n. 749/C del 25/07/2001 e all'ultima planimetria catastale depositata in atti il 20/12/2001, compilata dal Geom. Francesco Fagiani.

È situata all'ultimo piano dell'edificio con copertura inclinata, avente un'altezza minima di 70 cm e massima di 225 cm.

È composta da un unico ambiente, con accesso dal pianerottolo delle scale, mediante una porta in metallo a battente.

La pavimentazione è in marmette e le murature sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Viene utilizzato come piccolo deposito, ausiliario dell'appartamento.

- **Posto auto coperto sito al piano terra, numero interno 10, F. 267, p.lla 798, sub. 10**

\*\*\*









Per la determinazione del valore di mercato della soffitta, la sottoscritta ha tenuto conto della propria esperienza ritenendo opportuno valutare l'immobile strettamente legato all'abitazione ed al suo grado di utilità.

È stato preso in considerazione lo stato di conservazione dell'unità e la sua posizione in riferimento all'appartamento.

In riferimento a quanto sopra, il valore di mercato attuale unitario verrà arrotondato a 600,00 €/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.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DELLA SOFFITTA**

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie conv. (mq)	Altezza media (m)	piano
Soffitta	5,25	6,40	1	6,40	1,47	5

**TOTALE MQ 6,40**

10

**In riferimento quanto sopra indicato il valore dell'immobile sarà pari ad € 3.840,00.**

Per il posto auto coperto da stimare cat. C/6 in condizione normale di conservazione, i valori di mercato immobiliare per la zona di riferimento D 11, sono compresi fra 1.000-1.400€/mq con un valore medio dunque di € 1.200,00.

Dall'indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli in esame e collocati nella stessa zona, 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, le fonti citate concordano nel determinare il più probabile valore di mercato di zona tra 1.100,00€/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 1.200,00 €/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.

**CALCOLO DELLE SUPERFICI DEL POSTO AUTO COPERTO**

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente	Superficie conv. (mq)	Altezza media (m)	piano
Posto auto	41,15	43,75	1	43,75	2,50	T

**TOTALE MQ 43,75**

**In riferimento quanto sopra indicato il valore dell'immobile sarà pari ad € 52.500,00**

\*\*\*

Gli immobili sopra descritti sono gravati dal diritto personale di godimento da parte della sig. <sup>\*\*\*</sup>\_\_\_\_\_

<sup>\*\*\*</sup>\_\_\_\_\_ come determinato dalla Sentenza di divorzio d' <sup>\*\*\*</sup>\_\_\_\_\_

Il diritto di godimento non è un diritto reale, in quanto ha validità fino a quando esistono i presupposti, ossia fino a quando i figli non diventino economicamente autonomi e non può essere equiparato ad un diritto di abitazione, come evidenziato dal C.T.P. Geom. Roberto Iacobini, a pagina 3/3 delle sue osservazioni, anche in relazione alla possibilità che il bene possa essere acquistato dall'assegnatario.

In riferimento a questo ultimo punto, una nuova sentenza emessa dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite [3], risolvendo un contrasto giurisprudenziale, ha stabilito che il **valore da attribuire all'immobile** oggetto di divisione «non può risentire del diritto di godimento già assegnato allo stesso a titolo di casa coniugale, poiché esso viene ad essere assorbito o a confondersi con la proprietà attribuita per intero». Questo principio comporta l'importante conseguenza che, «ai fini della determinazione del **conguaglio in favore dell'altro coniuge**, bisognerà porre riferimento, in proporzione alla quota di cui era comproprietario, al **valore venale dell'immobile** attribuito in proprietà esclusiva all'altro coniuge».

11

**Il valore totale degli immobili corrisponderà dunque al valore dell'intero pari ad € 446.730,00.**

Se invece dovessimo alienare gli immobili a terzi, in questo preciso momento, sarebbe opportuno applicare il criterio previsto in materia di usufrutto, riducendo però il numero di anni del vincolo in ordine all'autosufficienza economica dei figli, che nel caso specifico hanno da poco tempo intrapreso un percorso universitario.

**Il valore dunque non potrà essere quello di mercato.**

Considerando che l'autonomia economica dei figli potrà essere raggiunta in un lasso di tempo non inferiore a otto anni, la sottoscritta ritiene opportuno calcolare il valore immobiliare considerando oltre l'usufrutto anche la vetustà dello stesso negli otto anni e decurtando almeno il 12% dal valore immobiliare (**non sussistendo nessuna tabella da seguire per determinare il deprezzamento degli immobili gravati dal diritto di godimento in parola**).

**Il valore totale degli immobili corrisponderà dunque al valore dell'intero meno il 12% e sarà pari ad € 393.122,40.**

4. *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 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 dello stesso bene; in caso di risposta*

<sup>\*\*\*</sup>

*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 dei dividendi, valutando la possibilità di formare quote omogenee; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro.*

Gli immobili, non sono divisibili in natura, in quanto il loro frazionamento in due quote distinte comporterebbe un sensibile deprezzamento del valore, rapportato proporzionalmente al valore dell'intero e soprattutto, riferendosi all'appartamento, in considerazione dell'utilizzazione del bene stesso - diritto di abitazione riservato alla sig.ra<sup>\*\*\*</sup> , che abita l'appartamento con i due figli.

**Risposta alle osservazioni dei C.T.P.**

In riferimento alle osservazioni del C.T.P. di parte convenuta, Geom. Federico Serafini, punto 1., per poter permettere un valido diritto di critica, la scrivente dichiara che il valore immobiliare dei beni è stato ottenuto non solo mediante i valori OMI della banca dell'Agenzia delle Entrate di Roma, in riferimento alla fascia di appartenenza degli stessi, ma anche accedendo alla sezione dedicata dell'Agenzia delle Entrate "Consultazione valori immobiliari dichiarati".

Inoltre sono state eseguite ricerche di immobili venduti nella stessa via, paragonando le caratteristiche intrinseche di ognuno, presso immobiliare.it.

Di seguito gli allegati con il verbale di sopralluogo e le note critiche dei C.T.P..

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

Roma, li 28/02/2023



Il C.T.U.

Arch. Simona Pulcini

Tribunale di Roma

VIII Sezione

G.I. Pot. Ssa Andreina Gagliardi

In data 8 settembre 2022 alle ore 15:00 presso l'immobile sito in Viale Jonio 262, piano primo è stato dato inizio alle operazioni peritali alla presenza di:

Parte attica Geom. Jacoboni Roberto;

Parte convenuta Geom. Serafini Federico e la parte personalmente

Le operazioni sono consistite nel rilievo metrico e fotografico dell'appartamento. Successivamente è stata visionata e rilevata la soffitta ed in ultimo il pozzo d'acqua.

La sottoscritta chiede di CIP eventuali osservazioni, ma non hanno nulla da aggiungere.

Alle ore 17:40 viene chiuso il presente verbale e la scrivente chiede la possibilità in caso di necessità di un secondo accluso,

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

IL CTU  
fine Polin

R

Geometra Roberto Iacoboni

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rieti n. 721  
Iscrizione Albo C.T.U. Tribunale di Rieti n. 164

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

VIII SEZIONE CIVILE

Giudice Dott.ssa Andreina Gagliardi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### OSSERVAZIONI DEL C.T.P.

NRG n. 66278/2020

\*\*\*  
Attore Principale: Sig. [redacted]

Avv.ti Attore principale [redacted]

\*\*\*  
Convenuto Principale: [redacted]

Avv.ti Convenuto Princ [redacted]

\*\*\*  
Convenuto Secondario [redacted]

\*\*\*

Rieti, 28 gennaio 2023

IL C.T.P.

Geom. Roberto Iacoboni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Geom. Roberto Iacoboni, iscritto al n. 721 del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rieti e al n. 164 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Rieti, nominato Consulente Tecnico di Parte dal Sig. \_\_\_\_\_ della causa NRG n.

\*\*\*  
\_\_\_\_\_ riferimento alla bozza della relazione del CTU del 31/12/22 e recapitata alle parti, a mezzo Pec, ha ritenuto opportuno esporre le appresso elencate osservazioni in merito. Posti dal Giudice i quesiti,

- 1) *Accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;*
- 2) *Accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
- 3) *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;*
- 4) *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 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 dello bene stesso; in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia e urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità dei conviventi, valutando la possibilità di formare quote omogenee; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro.*

ed esaminate le risposte nella bozza della relazione del C.T.U. ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto C.T.P. intende procedere con le successive osservazioni.

Primo quesito:

*"Accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;"*

Il C.T.U., nella risposta al quesito, indica come difformità anche due piccole riseghe non individuabili sul progetto, realizzate in corso di costruzione.

Visto che sono state realizzate in corso di costruzione, come indicate dal C.T.U., possono rientrare tranquillamente nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34 Bis del DPR 380/2001 (articolo introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p della legge n. 120 del 2020).

Terzo quesito:

*"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;"*

Il C.T.U., nella risposta al quesito,

a) relativamente al valore dell'appartamento, indica una detrazione di € 3.000,00 come costo per sanare le "seppur minime" difformità senza considerare la possibilità della rimessa in pristino in fatto che trattasi di pareti realizzate in cartongesso e di facile rimozione sia del ripostiglio che il rifacimento della separazione tra l'ingresso ed il salone utilizzando lo stesso infisso interno per una spesa complessiva di circa € 1.000,00.

b) relativamente al valore totale indica una detrazione pari al 30% equiparando l'assegnazione della casa coniugale al diritto di abitazione/usufrutto.

Il C.T.U., forse "ingannato" dalla nota di trascrizione, ha considerato l'assegnazione casa coniugale come un diritto reale (diritto di abitazione) valutandone l'incidenza economica come se fosse un usufrutto e rinviando, non a caso, alle relative tabelle (nuda proprietà/usufrutto).

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Al contrario, l'assegnazione della casa coniugale in sede di separazione è un diritto personale di godimento che non dura a vita (come l'abitazione e l'usufrutto), ma dura finché ci sono i presupposti (in particolare la non autosufficienza dei figli). Quindi l'incidenza sul valore dell'immobile è molto minore di quella ritenuta dal C.T.U.

In concreto, ai fini della stima, il C.T.U. dovrebbe verificare tramite l'età dei figli conviventi e le loro prospettive, quanto ragionevolmente potrebbe ancora durare il vincolo, nel senso di una valutazione prognostica su quando i figli raggiungeranno l'indipendenza economica.

Inoltre, secondo recenti pronunce della Cassazione, qualora la casa coniugale venga acquistata dal coniuge assegnatario, non si applica alcuna decurtazione del valore, perché il diritto di godimento viene in tal caso assorbito dalla proprietà.

A tal proposito anche il Notaio che ha redatto la certificazione ventennale ha accertato l'uso di una formula impropria nella trascrizione del verbale di separazione consensuale tanto è vero che lo ha precisato nella certificazione stessa di cui se ne riporta di seguito un estratto:

C) che successivamente, però, nei competenti registri immobiliari risulta su detti beni la trascrizione di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni, att o giudiziario del [\*\*\*] numero di repertorio [\*\*\*] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA, trascritto all'Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 in data [\*\*\*] contro il signor [\*\*\*]

[\*\*\*] per il diritto di abitazione per la quota di 1/1, ed in favore della signora [\*\*\*]

[\*\*\*] per il diritto di abitazione per la quota di 1/1; si precisa che nel quadro della relativa nota di trascrizione è scritto che "La casa coniugale è stata assegnata alla moglie", esattamente come scritto nel relativo verbale di udienza a me esibito in copia conforme all'originale, in cui non si fa menzione del diritto reale di abitazione.

D) che successivamente ancora nei competenti registri immobiliari risulta su detti beni la trascrizione di provvedimento di **assegnazione in godimento della casa familiare**, atto giudiziario del [\*\*\*], numero di repertorio [\*\*\*], Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA, trascritto all'Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1 in data [\*\*\*], Registro generale n. [\*\*\*] registro particolare n. [\*\*\*] contro il signor [\*\*\*]

Certo che il C.T.U. voglia accogliere le osservazioni in merito alla bozza inviata rielaborando la relazione, si inviano le stesse come da verbale d'udienza del 20 luglio 2022.

IL C.T.P.  
Geom. Roberto Iacoboni



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
VIII SEZIONE CIVILE  
G.I. DOTT.SSA ANDREINA GAGLIARDI



**Oggetto:** N.G.R. 66278/2020 - Osservazioni alla Relazione Peritale del C.T.U. Arch. Simona Pulcini.

Con riferimento a quanto indicato in oggetto, ed a seguito dell'incarico ricevuto dal convenuto principale Signora\*\*\*, di presentare osservazioni alla relazione peritale del C.T.U. nominato dal Giudice nel contenzioso in oggetto, io sottoscritto Geometra Federico Serafini iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 11507, dopo gli accertamenti, i sopralluoghi, le verifiche eseguite e dopo la visione degli atti, espongo quanto segue:

**PREMESSO CHE**

pur condividendo quanto descritto ed indicato nella relazione peritale del C.T.U. Arch. Simona Pulcini, in risposta ai quesiti formulati dal G.I. Dott.ssa Andreina Gagliardi ed individuati nei quesiti 1, 2 e 4, il sottoscritto intende invece sottoporre all'attenzione dello stesso C.T.U., osservazioni al quesito 3 posto dal Giudice, e più precisamente *"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"*;

**P.Q.M.**

1. Con riferimento alla indagine di mercato su manufatti edilizi simili a quelli oggetto di esame di CTU, si chiede che l'ausiliario del Tribunale voglia esplicitare e documentare quali indagini e presso quali agenzie abbia effettuato la verifica, al fine di garantire un completo esercizio del diritto di critica sulle caratteristiche e sui prezzi di vendita degli immobili presi in esame.



### 2. Precisazione sulla valutazione degli immobili gravati da cause legittime di godimento:

Nel caso in questione il C.T.U. non ha verificato e quindi non tenuto in conto che la signora \*\*\* è risultata assegnataria del diritto di abitazione sugli immobili essenzialmente perché madre di due figli con lei conviventi, alla luce dei dettami dell'art. 337-sexies del codice civile, norma che interviene prioritariamente ad esclusivo interesse dei figli stessi (come si evince dalla sentenza divorzile del tribunale di Roma n.\*\*\* e dal Decreto del Tribunale di Roma \*\*\*). È ormai pacifico, sia in dottrina che in giurisprudenza, che l'assegnazione è concessa in presenza di figli conviventi, siano essi minorenni o maggiorenni non ancora autosufficienti economicamente.

**Ne consegue che i figli minori o non autosufficienti economicamente sono i titolari effettivi del diritto di abitazione (Corte di Cassazione Civile sez. I sentenza n. 21334 del 18/09/2013 e Cassazione sez. VI ord. 72/2018 n.3015).**

Considerando quanto sopra indicato quindi il diritto di assegnazione non dovrà essere conteggiato come un diritto di usufrutto vita natural durante in capo alla sig. [\*\*\*], tanto più che gli effettivi titolari del diritto sono i figli che ad oggi non sono ancora autosufficienti economicamente ma che lo diventeranno presumibilmente entro 10-15 anni, considerando il percorso di studi universitario intrapreso e l'ottenimento di un lavoro, facendo quindi decadere il diritto di godimento sull'immobile.

Nel caso specifico, a parere dello scrivente, ad oggi non è possibile valutare correttamente quanto richiesto dal giudice al quesito n. 3, *"la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo"*.

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Roma 26/01/2023

Il Tecnico

Geom. Federico Serafini

