

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE OTTAVA CIVILE



Procedura R.G. 82575 / 2016



G.I. Dott. Eugenio Curatola

promossa da: ***



Perizia del Consulente Tecnico di Ufficio

Arch. Stefano Cianca



Sommario



- 1) Descrizione del bene
- 2) Legittimità urbanistica
- 3) Valore di mercato
- 4) Valore locativo
- 5) Progetto di divisione



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE OTTAVA CIVILE

R.G. 82575 / 2016 - G.I. Dott. Eugenio Curatola

Attore principale: ***

Convenuto principale: ***



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Il sottoscritto Architetto Stefano Cianca, con studio in Roma, via dei Coronari 222, in data 27 febbraio 2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per la perizia di cui in oggetto e gli venivano posti dal G.I. Dott. Eugenio Curatola i seguenti quesiti:

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

- a) proceda alla descrizione del bene immobile sito in comunione (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 eventualmente 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”.**

Termini:

- 10.07.2019 invio alle parti relazione preliminare di CTU;
- 30.09.2019 termine per le parti per eventuali osservazioni sulla relazione;
- 30.10.2019 deposito relazione definitiva di CTU.



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1. – DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

Il bene oggetto della presente Procedura consiste in un appartamento con annessa cantina sito nel Comune di Roma, Via Egidio Garra n. 53, piano 2 ed S1, scala B, interno 6.

Nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico di C.T.U., veniva contestualmente concordato con le parti l'appuntamento per il primo accesso presso l'immobile di Via Egidio Garra n. 53 – Roma, fissato per il giorno 26 marzo 2019.

L'immobile è localizzato nel decimo Municipio, zona periferica a sud ovest della città oltre il G.R.A., località Acilia, quartiere Casal Bernocchi – Centro Giano, lungo la Via Ostiense, in Via Egidio Garra n. 53. E' compreso all'interno di un comprensorio di più palazzine con cancello di ingresso su Via Egidio Garra, di tre piani fuori terra compreso il piano terra. I collegamenti con il centro della città avvengono prevalentemente tramite le arterie di Via Ostiense ed il vicino Grande Raccordo Anulare; sono inoltre assicurati tramite la rete autobus e della vicina stazione metropolitana Casal Bernocchi della linea Roma – Ostia Lido. Il posteggio delle auto avviene principalmente nelle autorimesse private e lungo le strade limitrofi e può ritenersi insufficiente al fabbisogno abitativo locale. Lo stato generale del fabbricato è da ritenersi normale.

Ha una struttura in elevazione in c.a., solai in laterocemento, tamponature esterne a cassetta, copertura a tetto a doppia falda; è composto da tre piani compreso il piano terra. L'accesso avviene da Via Egidio Garra, attraverso una corte comune a più palazzine e dalla quale si accede al corpo scala dell'edificio B, dove è ubicato l'immobile che interessa la procedura di cui si scrive.

Non esiste impianto di ascensore. Non vi è servizio di portierato.

Per quanto riguarda l'appartamento, è posto al piano secondo, ha una doppia esposizione nord est - sud ovest, risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e un piccolo balcone. Inoltre è annessa una cantina al piano interrato.



Relativamente all'interno ed al grado di finitura, lo stato di manutenzione appare scadente, con impianti e finiture vetuste, per cui l'appartamento è da considerare da ristrutturare; è dotato di pavimenti in ceramica cm. 30 x 30, pareti tinteggiate bianche, bagno e cucina piastrellati, apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo normale, porte in legno massello, porta di ingresso blindata. Finestre in alluminio color bronzo con vetrocamera, persiane di oscuramento in alluminio di colore bianco. In una camera sono presenti sul soffitto tracce di umidità dovute con molta probabilità a fenomeno di condensazione causato da difetto o assenza di coibentazione del soprastante tetto del fabbricato.

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda, radiatori in ghisa ad elementi, gas, acqua potabile, allaccio alla rete elettrica, impianto elettrico sottotraccia a 220V. Sono presenti due condizionatori di tipo split nel soggiorno ed in una camera con unità esterne collocate sul balcone.

- **L'appartamento** ed annessa **cantina** hanno una **superficie commerciale di mq. 92,08** così distinta:

Computo della superficie commerciale appartamento ed annessa					
Destinazione d'uso	Superf. reale mq.		coeff.		mq.
Abitazione	89,30	X	1,00	=	89,30
Balcone	2,70	X	0,25	=	0,68
Cantina	4,20	X	0,50	=	2,10
Totale sup. commerciale					92,08

Trattandosi di parte di fabbricato con più proprietari, la superficie considerata è quella commerciale lorda comprensiva delle tramezzature interne e del 50% delle murature perimetrali.

Presso il N.C.E.U. del Comune di Roma gli immobili risultano così censiti.



- Appartamento e cantina (visura catastale - ALL. 1): foglio 1109, particella 230, sub. 12, zona cens. 6, categ. A/4, classe 4, vani 5,5, rendita euro 440,28 – Via Egidio Garra n. 53, piano S1 - 2, interno 6, scala B.

Intestazione :



prietà per 3/18;

oprietà per 4/18;

oprietà per 3/18;

proprietà per 3/18;

proprietà per 3/18;

roprietà per 2/18.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 27.02.2019 lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale che si allega (ALL. 2), in quanto sono stati eseguiti alcuni lavori interni all'appartamento relativi allo spostamento di tramezzi divisorii nel corridoio, nella cucina e nel soggiorno per la realizzazione di un ripostiglio. Tale difformità è sanabile con una CILA in Sanatoria, il cui costo viene stimato in circa € 2.500,00, comprensivo della parcella per il tecnico per la pratica tecnico amministrativa al Municipio, sanzioni e diritti di istruttoria e l'aggiornamento catastale.

2. - LEGITTIMITA' URBANISTICA



Per quanto riguarda la legittimità urbanistica, lo scrivente CTU ha eseguito una ricerca presso il Comune di Roma al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con lo scopo di reperire i dati della concessione edilizia o altro strumento autorizzativo ma non è stato trovato nulla. Comunque l'immobile di causa è parte del noto Piano Acilia Ina Casa, costruito tra la fine degli anni '50 e gli anni '60 a cui parteciparono architetti di chiara fama tra cui *** ed altri. In particolare su internet è stato individuato detto Piano Urbanistico ed il fabbricato ove è sito l'immobile di causa con le fotografie dell'epoca della costruzione, da cui e' stato possibile riscontrare la corrispondenza con lo stato attuale, per cui non sono state condotte ulteriori indagini.



3. - VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il metodo con cui è stata eseguita la stima, è quello comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori dei beni noti e le loro caratteristiche con l'oggetto della stima sulla base di opportuni raffronti comparativi con immobili aventi affinità con quello oggetto della stima e dei quali si conoscono i prezzi di contrattazione per vendite avvenute alla sopra scritta data.

In tal senso è stata svolta una indagine di mercato su edifici dell'immediato intorno e raccolte informazioni ricavate direttamente dalle fonti di mediazione della compravendita sul mercato edilizio. Sono state considerate, come dati di riferimento, le seguenti fonti:

- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI);
- Agenzie immobiliari di zona (Tecnocasa, Tecnorete);
- Internet.

Relativamente ai dati dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha fatto richiesta delle quotazioni immobiliari per la zona ove è posto l'immobile di causa nel Comune di Roma, **Zona E33 – Suburbana/Acilia Sud**, per il secondo semestre 2018, il listino riporta per le abitazioni di tipo economico valori compresi tra €/mq. 1.650 ed €/mq. 2.450. Occorre inoltre considerare che il mercato immobiliare conferma una flessione dei prezzi iniziata qualche anno fa e non ancora stabilizzata, con una ampia offerta di immobili con conseguente discesa dei prezzi anche sotto la soglia indicata dall'O.M.I. Per cui, con riferimento a quanto esposto precedentemente relativamente alla zona e allo stato dell'immobile, del livello di piano, il più probabile valore della U.I. riferito all'attualità viene determinato come segue:

- Appartamento con annessa cantina mq. 92,08 x € /mq 1.700,00 = € 156.536,00 arrotondato ad **€ 156.000,00 (cento cinquantasei mila)**;

4. - VALORE LOCATIVO:

Anche se non espressamente richiesto nei quesiti postimi, lo scrivente indica il valore locativo dell'immobile, in modo da fornire un quadro più esaustivo e completo. Ai fini del calcolo del valore locativo, la superficie considerata è quella convenzionale data dalla



superficie utile dell'alloggio corrispondente al 100% di quella calpestabile dell'abitazione, al 25% di cantine e balconi.

Computo Superficie convenzionale							
- alloggio	mq	80,00	X	1,00	=	mq.	80,00
- balcone	mq	2,70	X	0,25	=	mq.	0,67
- cantina	mq	3,80	X	0,25	=	mq.	0,95
Tot. Sup. convenzionale						mq.	81,62

Nella valutazione del valore locativo influisce positivamente la vicinanza con la stazione metropolitana Casal Bernocchi della linea Roma – Ostia Lido che dista solo 200 metri.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica Valori di Locazione espressi in una forchetta compresa tra €/mq x mese 7,00 ed €/mq x mese 10,00, per cui, con riferimento a quanto esposto precedentemente ed in relazione alla ricerca di mercato condotta dal sottoscritto, il valore del canone di locazione viene determinato come segue:

- mq. 81,62 x € /mq 9,20 = € 750,90 Arrotondato ad **€ 750,00 (settecento cinquanta/00) mensili.**

5. – DIVISIONE DEL BENE

Considerando il numero dei dividendi (sei), la superficie dell'appartamento (mq. 90 circa), la morfologia dell'alloggio ed il contesto, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile e non conveniente procedere ad un frazionamento; eventualmente si potrà alienare l'immobile nello stato di fatto in cui si trova come unica unità immobiliare e successivamente dividere il ricavato pro quota di proprietà, eventualmente considerando un conguaglio se uno o più intestati sono interessati a rilevare l'immobile.

NOTE CRITICHE DELLE PARTI

Il sottoscritto CTU ha inviato la relazione preliminare alle parti entro i termini prescritti dal Giudice. Entro il termine concesso, il sottoscritto non ha ricevuto alcuna osservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Con quanto sopra esposto, si ritiene di aver compiutamente assolto in piena coscienza il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Arch. Stefano Cianca

Roma 1 Ottobre 2019



Elenco Allegati

- 1) Visura catastale appartamento e cantina;
- 2) Planimetria catastale appartamento e cantina;
- 3) Valori O.M.I. secondo semestre 2018;
- 4) Verbale di sopralluogo;
- 5) Fotografie (n. 5 pag. A4);
- 6) Ricevute invii Relazione preliminare.

