

Maria Rosaria Iasevoli

Architetto

Via Giuseppe Giusti, 2 - 00012

Setteville di Guidonia (RM)

Tel./Fax: 0774343542

E-mail: m.iasevoli@architworld.it

p.e.c.: m.iasevoli@pec.archrm.it

TRIBUNALE DI ROMA

OTTAVA SEZIONE CIVILE

R.G. 51905/2014 - Rinvio udienza 12.04.2019

G.I. Dr. BATTAGLIESE MASSIMILIANA

Causa: Divisione di beni caduti in successione

Vertenza promossa da: ***** - Attore

Con l'avv.to PAOLUCCI Alessio

contro: ***** - Convenuto principale

con l'avv. PATTA Gaetano

***** - Convenuto secondario

con l'avv. LAZZARA Antonio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- | | | |
|--|-------|--------|
| 1) premessa | pagg. | 3-4; |
| 2) oggetto della causa e quesiti al c.t.u. | pagg. | 4-5; |
| 3) sunto degli atti di causa | pagg. | 6-11; |
| 4) svolgimento delle operazioni ed attività peritali | pagg. | 11-13; |
| 5) Sul patrimonio immobiliare | pagg. | 13; |
| 6) Sull'andamento del valore degli immobili e sui criteri di stima
utilizzati | pagg. | 13-16; |
| a) Sul valore di mercato in genere | pagg. | 13-16; |
| 7) Sull'edificio in Roma alla Via Martuzzi n. 45 comprendente
l'appartamento | pagg. | 16-19; |

a) sulla descrizione in generale **pagg. 16-17;**

b) sulla conformità dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie
vigenti **pagg. 17-19;**

8) Appartamento al piano primo interno 7 **pagg. 19-38;**

a) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali **pagg. 19-21;**

b) sulla conformità dell'immobile alle norme
urbanistiche ed edilizie vigenti **pagg. 21-23;**

c) sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile **pag. 23;**

d) sul valore dell'immobile all'attualità **pagg. 23-26;**

e) sul valore di libero mercato, anno per anno, del
godimento dell'immobile a decorrere dalla

domanda giudiziale (30.07.2014) **pagg. 26-33;**

f) sul valore di occupazione secondo gli indici del libero mercato per il
periodo di tempo indicato da ciascuna parte (04.10.2011) **pagg. 33-38;**

**9) Sull'edificio sito in Castel di Lama (AP) alla Via
dei Fossi nn. 20-22 **pagg. 38-39;****

a) sulla descrizione in generale **pagg. 38-39;**

b) sulla conformità dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie
vigenti **pag. 39;**

**10) Immobile sito in Castel di Lama (AP) alla Via
dei Fossi nn. 20-22 **pagg. 39-57;****

a) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali **pagg. 39-42;**

b) sulla conformità dell'immobile alle norme
urbanistiche ed edilizie vigenti **pag. 42;**

c) sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile **pagg. 42-43;**



d) sul valore dell'immobile all'attualità

pagg. 43-45;

e) sul valore di libero mercato, anno per anno, del

godimento dell'immobile a decorrere dalla

domanda giudiziale (30.07.2014)

pagg. 45-53;

f) sul valore di occupazione secondo gli indici del libero mercato per il periodo di tempo indicato da ciascuna parte (04.10.2011)

pagg. 53-57;

11) sul progetto di divisione

pagg. 57-59;

12) sull'assenza di osservazioni dell'attore alla c.t.u.

preliminare

pag. 59;

13) sull'assenza di osservazioni del convenuto principale

alla c.t.u. preliminare

pag. 59;

14) sulle osservazioni del consulente del convenuto

secondario alla c.t.u. preliminare

pagg. 60-62;

15) note conclusive

pagg. 62-71;

- distinta degli allegati

pagg. 72-74.

1) Premessa

La sottoscritta Maria Rosaria Architetto IASEVOLI - con studio in Guidonia Montecelio (RM) alla Via Giuseppe Giusti n. 2 (tel./fax 0774 343542, e-mail: m.iasevoli@archiworld.it, PEC: m.iasevoli@pec.archrm.it), iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma con n. 13490 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma - nominata dalla S.V.I. consulente tecnico d'ufficio nella causa civile a margine con ordinanza del 02.12.2016 e convocazione all'udienza del 07.06.2017 con successivi rinvii in data

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



23.02.2018 e 26.10.2018 - si prega di rassegnare la presente relazione di consulenza tecnica in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 26.10.2018 ore 10:00 ed alla stessa, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato.

Il Giudice ha concesso termine al c.t.u. sino al 13.02.2019 per trasmettere la prima stesura della relazione alle parti, termine alle stesse sino al 13.03.2019 per trasmettere al c.t.u. eventuali osservazioni e termine a quest'ultimo sino al 10.04.2019 per il deposito della relazione definitiva in Cancelleria.

La causa è stata rinviata all'udienza del 12.04.2019 alle ore 10:45.

2) Oggetto della causa e quesiti al c.t.u.

Oggetto della causa

Divisione di beni caduti in successione.

Quesiti

"il consulente, esaminati gli atti di causa ed acquisita ogni ulteriore documentazione utile ai fini dell'espletamento peritale, anche presso le Pubbliche Amministrazioni competenti che sin d'ora dovranno prestare ogni assistenza e rilasciare a richiesta ogni atto necessario:

A) Descriva, anche con l'ausilio di rilievi fotografici e planimetrici, ove occorra, i beni immobili oggetto della domanda, provvedendo a verificare l'attuale, esatta identità catastale e riferendo sulla regolarità edilizia delle costruzioni e/o sulla destinazione – effettiva e catastale – dei terreni;

B) Determini l'attuale valore di mercato di ciascuna delle porzioni immobiliari, tenendo conto dell'eventuale incidenza, quantitativa e

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



temporale, su tale valore di vincoli obbligatori a favore di terzi opponibili alla comunione, nonché, in ragione di ciascun cespite, di eventuali abusi edificatori insanabili o di eventuali, ulteriori, potenzialità edificatorie o degli impianti realizzati su terreno agricolo;

C) Dica se e quali delle singole unità immobiliari per cui è causa siano comodamente divisibili, nel rispetto del regime amministrativo specificatamente applicabile e senza rilevante deprezzamento dell'intero, provvedendo, in caso affermativo, a formulare le migliori ipotesi di massima di frazionamento, con l'indicazione sommaria dei relativi costi;

D) Provveda, inoltre, a stimare, anno per anno, il valore di libero mercato del godimento degli immobili a far tempo dalla domanda giudiziale;

E) Provveda a redigere il progetto divisionale, tenuto conto della concorde volontà delle parti, contemplando i conguagli, sulla base delle concrete attribuzioni dei singoli lotti e mediante l'imputazione dei crediti/debiti personali relativi ai condividenti e agli immobili in oggetto, dunque trattando di distribuire ove possibile nel rispetto delle quote l'eredità a tutti i successori ovvero alle singole masse, tenuto conto di quanto residui dai conti correnti;

F) Individui il valore di occupazione degli immobili di cui è causa secondo gli indici del libero mercato e ne calcoli l'ammontare per il periodo di tempo indicato da ciascuna delle parti;

Precisa che per l'immobile sito in località Castel di Lama (Ascoli Piceno) il ctu proceda sulla base degli atti, in mancanza di specifiche deduzioni circa l'alterazione dello stato dei luoghi, di cui, nell'eventualità, riferirà a questo giudice per la autorizzazione a recarsi in loco”.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3) Sunto degli atti di causa

- **A) Con atto di citazione**, ritualmente notificato, il signor ***** -
rappresentato e difeso dall'avvocato Alessio Paolucci, nel cui studio in
Roma, Via Tuscolana n. 1256, ha eletto domicilio - **ha convenuto in
giudizio** innanzi al Tribunale Ordinario di Roma i fratelli signori *****

per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni:
*“Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, dopo aver posto in essere gli incumbenti
di rito e dopo aver valutato la sussistenza degli ulteriori presupposti di
legge,*
- in via preliminare
*- ordinare alla signora ***** di rendere il conto relativamente al
bene immobile sopra indicato (immobile sito in Roma, via Martuzzi n. 45,
piano primo, interno 7, catastalmente censito al foglio 447, particella 274,
sub 7, z.c. 5, categ. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. Euro 848,28), di fatto in Suo
possesso dalla data della morte della predetta, ossia dal 04.10.2011;*
- nel merito:
*- procedere alla stima del valore dell'immobile suddetto e del valore di
locazione mensile dello stesso, anche tramite c.t.u. del quale si chiede la
nomina;*
*- condannare la signora ***** al rimborso a favore della massa
costituente la comunione sull'immobile suddetto del valore corrispondente
all'uso esclusivo dalla stessa fatto dell'immobile di cui si discute dal giorno
04.10.2011 al momento in cui interverrà la divisione, pari ad euro 1.000,00
mensili, o alla diversa cifra che verrà quantificata;*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- disporre ai sensi di legge la divisione del bene suddetto sciogliendo il vincolo di comunione tra i tre comproprietari dello stesso sopra indicati;

- ordinare la vendita del bene suddetto, anche a mezzo di professionista, all'uopo delegato e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione alle rispettive quote tenendo conto, nella formazione delle stesse, del valore dell'uso esclusivo fatto dalla signora *****
dell'immobile di cui si discute dalla data del 04.10.2011;

- in via gradata, adottare ogni diverso provvedimento funzionale alla divisione del bene suddetto, alla vendita od alla attribuzione dello stesso ad uno dei comproprietari (con conguaglio a favore degli altri) ed alla divisione del ricavato tra gli attuali comproprietari, secondo i criteri che verranno ritenuti di giustizia.

- condannare i convenuti, in caso di opposizione alla divisione o di loro infondate eccezioni, alla refusione delle spese di lite ed onorari di causa.

In via istruttoria si chiede sin d'ora ammettersi l'interrogatorio formale della signora ***** sul seguente capitolo di prova:

“è vero che la signora ***** utilizza in via esclusiva, dal giorno 04.10.2011, l'immobile sito in Roma, via Martuzzi n. 45, piano primo, interno n. 7?”

• **B) Con comparsa di costituzione e risposta**, depositata in data 22.07.2015, la signora ***** - elettivamente domiciliato in Roma a Viale Trastevere n. 259, presso lo studio dell'avvocato Gaetano Patta che la rappresenta e difende - **ha concluso** chiedendo:

“Voglia il Tribunale Ill.mo, procedere alla stima del valore degli immobili

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



di Roma e di Castel di Lama e del valore mensile degli stessi, effettuare i conteggi di dare e avere tra le parti ed effettuare le relative compensazioni; disporre la divisione dei beni suddetti sciogliendo la comunione; ordinare la vendita dei beni suddetti e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote, tenendo conto dell'uso fatto dagli eredi degli immobili ereditati; in subordine adottare ogni provvedimento relativo alla attribuzione ad uno dei comproprietari dei beni suddetti, tenendo conto delle priorità di ciascun erede, (con eventuale conguaglio a favore degli altri), decidere come di giustizia sulle spese di lite ed onorari di causa”.

• **C) Con comparso di costituzione e risposta**, depositata in data 22.07.2015, il signor ***** - elettivamente domiciliato in Roma alla Via Francesco de Suppè n. 24, presso lo studio dell'avvocato Antonio Lazzara che lo rappresenta e difende - **ha concluso** chiedendo:
“*Voglia il Tribunale Ill.mo, procedere alla stima del valore degli immobili di Roma e di Castel di Lama e del valore mensile degli stessi, effettuare i conteggi di dare e avere tra le parti ed effettuare le relative compensazioni; disporre la divisione dei beni suddetti sciogliendo la comunione; ordinare la vendita dei beni suddetti e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote, tenendo conto dell'uso fatto dagli eredi degli immobili ereditati; in subordine adottare ogni provvedimento relativo alla attribuzione ad uno dei comproprietari dei beni suddetti, tenendo conto delle priorità di ciascun erede, (con eventuale conguaglio a favore degli altri), decidere come di*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



giustizia sulle spese di lite ed onorari di causa”.

• **D) Successivamente** l'avvocato Alessio Paolucci, per il signor *****

*****, ha depositato in Cancelleria:

- in data 19.02.2016, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n.1 con la quale **ha precisato e modificato le domande e le conclusioni già proposte**, come segue:

“*Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, dopo aver posto in essere gli incombenti di rito e dopo aver valutato la sussistenza degli ulteriori presupposti di legge,*

- in via preliminare:

- *ordinare alla signora ***** di rendere il conto relativamente al bene immobile sopra indicato (immobile sito in Roma, via dei Martuzzi n. 45, piano primo, interno n. 7, catastalmente censito al foglio 447, particella 274, sub 7, z.c. 5, categ. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. Euro 848,28), di fatto in Suo esclusivo possesso dalla data della morte della predetta, ossia dal 04.10.2011;*

- nel merito:

- *procedere alla stima del valore dell'immobile suddetto, sito in Roma, via dei Martuzzi n. 45, piano primo, interno n. 7, e del valore di locazione mensile dello stesso nonché del valore dell'immobile sito a Castel di Lama (Ap), villa Sambuco nn. 20-22, catastalmente censito al foglio 11, numero 127, subalterno 6, categoria A/5, classe 2, vani 4,5, rendita 88,31 (particella graffata con la particella n. 383, sub 1, stesso foglio 11), anche tramite c.t.u. del quale si chiede la nomina;*

- *condannare la signora ***** al rimborso a favore della massa*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



costituente la comunione sugli immobili suddetti del valore corrispondente all'uso esclusivo dalla stessa fatto dell'immobile suddetto, sito in Roma, via dei Martuzzi n. 45, piano primo, interno n. 7, dal giorno 04.10.2011 al momento in cui interverrà la divisione, pari ad euro 1.000,00 mensili, o alla diversa cifra che verrà quantificata;

- disporre ai sensi di legge la divisione dei beni suddetti sciogliendo il vincolo di comunione tra i tre comproprietari degli stessi sopra indicati;

- ordinare la vendita dei beni suddetti, anche a mezzo di professionista, all'uopo delegato e provvedere alla ripartizione della somma ricavata in proporzione alle rispettive quote tenendo conto, nella formazione delle stesse, del valore dell'uso esclusivo fatto dalla signora *****

dell'immobile sito in Roma, via dei Martuzzi n. 45, piano primo, interno n. 7, dalla data del 04.10.2011;

- **in via gradata**, adottare ogni diverso provvedimento funzionale alla divisione dei beni suddetti, alla vendita od alla attribuzione degli stessi ad uno dei comproprietari (con conguaglio a favore degli altri) ed alla divisione del ricavato tra gli attuali comproprietari, secondo i criteri che verranno ritenuti di giustizia.

- condannare i convenuti, in caso di opposizione alla divisione o di loro infondate eccezioni, alla refusione delle spese di lite ed onorari di causa”;

- in data 04.04.2016, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n.2 con la quale oltre a depositare il certificato integrativo degli immobili per cui è causa, **ha chiesto:**

a) in via istruttoria, l'interrogatorio formale della signora ***** sui capitoli di prova indicati (*omissis*);

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



b) la disposizione di c.t.u. per la stima del valore degli immobili per cui è causa e del valore locativo mensile degli stessi.

• **D)** L'avvocato Gaetano Patta, per la **convenuta signora** *****

ha depositato in Cancelleria:

- in data 10.03.2016, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 1 con la quale oltre ad insistere sulle conclusioni già rassegnate, **ha chiesto**, nell'ipotesi di vendita dell'immobile di Roma, che venga attribuito alla signora ***** il bene ereditato, stante le circostanze che la stessa è già proprietaria di una quota ed ha sempre abitato nell'immobile.

4) Svolgimento delle operazioni ed attività peritali

Primo sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13.11.2018 alle ore 15:00, così come prefissate nell'udienza del 26.10.2018, presso l'immobile sito in Roma alla Via dei Martuzzi n. 45, piano primo, interno 7. Sono intervenuti:

- per l'attore, lo stesso di persona, e l'avvocato Alessio Paolucci;
- per il convenuto principale, lo stesso di persona;
- per il convenuto secondario, il consulente architetto Stefano De Paoli.

Il c.t.u., dopo una prima disamina degli atti e dopo aver dato lettura dei quesiti postigli dal Giudice, ha provveduto ad esaminare i luoghi in relazione a quanto lamentato con particolare riferimento ai quesiti posti dal Giudice e a chiedere alle parti gli atti di provenienza degli immobili oltre la documentazione per l'immobile sito in Ascoli Piceno località Castel di Lama ai fini della valutazione e in quanto non presente in atti.

Le parti si sono rese disponibili a fornire al c.t.u. quanto richiesto.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Dell'immobile ispezionato il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati, la ricognizione fotografica e assunto gli elementi utili.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 17:40.

Attività autonome del c.t.u.

a) il c.t.u. ha acquisito dalle parti gli atti di provenienza dei beni e la documentazione inerente l'immobile sito in Castel di Lama (cfr. allegato 14). Per tale documentazione, tutte le parti hanno dato il consenso all'utilizzazione dei documenti trasmessi, ai fini del principio del contraddittorio, ed è stata trasmessa giusta informativa all'Ill.mo Giudice, il quale ha ratificato quanto comunicato.

b) presso gli archivi, per l'urbanistica e l'edilizia privata, del Comune di Roma (in data 27.12.2018, 28.01.2019, 11.02.2019 e 12.02.2019) ove il c.t.u. - in ordine al fabbricato di Via dei Martuzzi n. 45 - ha presentato domanda di accesso formale ai documenti amministrativi ed ha reperito le licenze edilizie nn. 1498/AR/1958 e 2015/AR/1959 e relativo progetto 10475/1965 (cfr. allegato 7) mentre per l'abitabilità, nonostante le diverse ricerche, nulla è presente per tale unità immobiliare (cfr. allegato 7);

c) presso gli archivi dell'Ufficio del catasto del Comune di Roma (in data 13.11.2018) ove il c.t.u., in ordine al fabbricato di Via dei Martuzzi n. 45, ha reperito la planimetria catastale (cfr. allegato 5);

d) presso gli archivi dell'Ufficio Condono del Comune di Roma (in data 21.12.2018) ove il c.t.u. - in ordine al fabbricato di Via dei Martuzzi n. 45 - ha reperito le pratiche n. 137765/1-2-3-4 del 21.05.1987 (cfr. allegato 8), all'esito delle quali sono state rilasciate le concessioni in sanatoria rispettivamente n. 228306 del 28.04.2000, n. 228310 del 28.04.2000, n.



228312 del 28.04.2000 e n. 225149 del 03.04.2000 (cfr. allegato 9) e la n.

37241 del 13.03.1986 (cfr. allegato 10) all'esito della quale è stata rilasciata,

in data 10.03.1999, la concessione in sanatoria n. 162906 (cfr. allegato 11);

e) presso l'Agenzia delle Entrate ove il c.t.u., in via telematica, ha acquisito

le visure catastali aggiornate, gli stralci di mappa e le quotazioni immobiliari

degli immobili oggetto di causa (cfr. allegati 4, 6, 12, 13,19, 20, 22 e 23);

f) presso agenzie ed operatori immobiliari della zona di interesse - che

hanno o hanno avuto mandati di vendita per immobili simili, o assimilabili

per parametri, a quelli in esame - al fine di integrare l'indagine di mercato

per la definizione del più probabile valore di mercato del bene.

5) Sul patrimonio immobiliare

La massa dei beni immobili é la seguente.

A) Piena proprietà dell'immobile in Roma, Via dei Martuzzi n. 45:

A.1) appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno 7;

B) Piena proprietà dell'immobile in Castel di Lama (RM) Via dei Fossi nn. 20-22:

B.1) abitazione posta ai piani terra, primo e secondo.

6) Sull'andamento del valore degli immobili e sui criteri di stima utilizzati

a) sul valore di mercato in generale

In ordine all'andamento del mercato immobiliare occorre precisare quanto segue.

Limitando l'attenzione all'ultimo triennio, sono evidenti la ripresa del mercato



residenziale e la discesa, seppure via via più lieve, dei prezzi. Questa discesa sicuramente è una delle cause della stessa ripresa delle quantità scambiate, assieme al livello assai basso dei tassi sui mutui e alle condizioni di miglioramento della situazione economica, occupazionale e dei redditi rispetto al biennio 2012-2013.

In particolare, il +18,6% registrato nel 2016 nel numero di abitazioni acquistate, ha trascinato il trend su livelli nettamente antecedenti alla crisi 2012-2013 e, per certi versi, in misura non prevedibile.

Questo incremento così elevato è forse ascrivibile alla crescita di una domanda che, a fronte di prezzi e tassi di interesse più bassi, ha considerato tali condizioni non destinate a permanere nel futuro e ha quindi accelerato l'acquisto (anticipandolo in parte e soprattutto realizzandolo rispetto ai rinvii degli anni precedenti).

Allora il dato di crescita registrato nel 2017 (+4,9%), nettamente inferiore a quello del 2016, deve leggersi come una conferma di un trend di crescita che non si è esaurito nella fiammata del 2016. Nel corso del 2017, peraltro, i tassi tendenziali di ciascun trimestre (quindi rispetto ai corrispondenti trimestri del 2016) mostrano un andamento decelerato tranne che per il IV trimestre che segna un significativo recupero della tendenza. È lecito ritenere, soprattutto con riferimento all'andamento dell'economia in generale e dei tassi di interesse in particolare, che le tendenze espresse nel 2017 continuino nel corso del 2018. Dovremmo quindi attenderci, nel prossimo futuro, il perdurare della crescita moderata degli scambi di abitazioni e probabilmente una condizione di stazionarietà sul versante dei prezzi.



Il c.t.u. precisa che per ottenere il cd. più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, l'unica stima attendibile è, oggi, quella sintetica, per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato e realmente venduti nel periodo di interesse, con esclusione di ogni procedimento di stima basato su quelle di epoche precedenti per aggiornamento e rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT sulle variazioni del costo della vita o altro.

Detto questo occorre precisare che sono da escludere le stime cd. analitiche e/o in base alla capitalizzazione del reddito che obbligano ad utilizzare coefficienti basati su dati difficilmente ponderabili in quanto variabili, anche in maniera non prevedibile.

In ordine a tale variabilità basti considerare che in caso di stima "per capitalizzazione dei redditi netti" potrebbero risultare, per il medesimo immobile e per lo stesso reddito lordo, stime del tutto diverse (e in maniera rilevante) tra loro per via della diversa capacità contributiva dell'assegnatario del bene.

Inoltre è anche il caso di ricordare che la corretta applicazione dei principi dell'estimo obbliga l'esclusione, nella media dei diversi valori di stima ottenuti, delle valutazioni troppo diverse tra loro.

Quindi - a parere dello scrivente e nel caso di specie per il quale è possibile contare su dati certi di compravendite di riferimento - **non risulta opportuno** ricorrere alle stime per capitalizzazione dei redditi lordi e tanto meno per capitalizzazione dei redditi netti.

In conclusione la valutazione per capitalizzazione del reddito può utilizzarsi



per verifica e per confermare per eccesso o in difetto, in ragione di una locazione vantaggiosa o meno, la stima sintetica per comparazione.

Occorre inoltre precisare che i valori indicati dai Listini ed Osservatori immobiliari, che alcuni anni orsono erano inferiori (in alcuni casi in maniera apprezzabile) agli effettivi prezzi di compravendita, sono oggi divenuti più realistici, mentre quelli deducibili dalle inserzioni commerciali e dalla pubblicità delle agenzie immobiliari (spesso dettati da irrealistiche aspettative di chi pone in vendita il proprio immobile) continuano ad essere superiori (in alcuni casi di molto) a quelli effettivi di concretizzazione della vendita.

Per stabilire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto lo scrivente ha mediato i valori ottenuti con i “metodi” sotto elaborati. La valutazione deriva da una ponderata stima comparativa a metro quadro commerciale di riferimento che tiene conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche dell’immobile e del suo intorno.

In ordine alle valutazioni che seguiranno il c.t.u. precisa quanto segue:

- Gli immobili sono stati valutati come liberi e disponibili;
- Gli immobili sono stati considerati privi degli arredi.

7) sull’edificio in Roma alla Via dei Martuzzi n. 45 comprendente l’appartamento

a) Sulla descrizione in generale

L’immobile è compreso nell’edificio sito in Roma alla Via Marcuzzi n. 45.

Il quartiere é quello denominato “Portuense”, compreso nel territorio del Municipio XI (ex XV).

La zona, periferica, è compresa tra la Via Affogalasino e via della Casetta Mattei,



nelle immediate vicinanze della Riserva naturale della Valle dei casali. La strada in cui sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione residenziale, dotata di servizi o con gli stessi nelle immediate vicinanze e con locali commerciali ai piani terreni degli edifici.

Il fabbricato in questione si sviluppa nei piani: interrato e cinque piani fuori terra oltre la copertura a tetto ove è presente il locale ascensore, il lavatoio e stenditoio.

L'edificio, realizzato alla fine degli anni '50, si presenta in discreto stato di manutenzione, ha struttura in calcestruzzo armato e i prospetti sono per lo più finiti a cortina e a tinta sui marcapiani.

I terrazzi sono protetti parte in muratura e parte in ringhiere in ferro.

L'ingresso, dalla Via dei Martuzzi n. 45, è posto al livello stradale di quest'ultima.

L'accesso al civico 45 conduce, attraverso dei gradini esterni, all'ingresso al piano terra e attraverso un'ampie scale e ascensori, ai piani superiori.

Gli immobili compresi nell'edificio sono:

- l'appartamento interno 7 al piano primo.

Sui Confini

L'edificio, nel suo insieme, confina: a nord con via dei Martuzzi; ad est con la particella 1226; a sud e ad ovest con la particella 1142.

b) Sulla conformità urbanistica dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Con le indagini svolte presso i competenti uffici tecnici comunali il c.t.u. ha accertato quanto segue in ordine alla conformità dell'edificio oggetto di perizia alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.



Strumenti Urbanistici

Secondo le previsioni del “Nuovo Piano Regolatore della Città di Roma”, adottato con D.C.C. n. 33 del 19 e 20 marzo 2003 ed approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 s.m.i.:

- l’area su cui sorge il fabbricato ricade nella ZTO F “Parchi istituiti e Tenuta di Castel Porziano.

Secondo le previsioni del “Piano Territoriale Paesistico 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.

- l’area su cui sorge il fabbricato ricade in Paesaggio Naturale di Continuità, e sussistono vincoli dichiarativi (Tav. A) e ricognitivi (Tav. B).

Titoli Edilizi

Per la realizzazione del fabbricato sono stati presentati il progetto protocollo n. 25681 approvato il 24.07.1958, cui è seguita la licenza edilizia n. 1498/AR del 05.11.1958 e n. 2015/Ar del 31.12.1959 per rinnovo, il progetto di variante in corso d’opera n. 10475/1965 (cfr. allegato 7), cui è seguita la licenza edilizia n. 975 del 27.04.1966.

Per la costruzione non è reperibile la licenza di abitabilità.

Successivamente per il fabbricato sono state presentate domande di sanatoria edilizia:

1) con protocollo n. 137765/1, 137765/2, 137765/3 e 137765/4 del 21.05.1987, cui sono seguite le concessioni edilizie in sanatoria n. 228306, 228310, 228312 del 28.04.2000 e 225149 del 03.04.2000 (cfr. allegati 8 e 9) relativamente ad immobili del condominio;



2) con protocollo n. 37241 del 13.03.1986, cui è seguita la concessione edilizia in sanatoria n. 162906 del 10.03.1999 (cfr. allegati 10 e 11) limitatamente all'immobile per cui è causa.

8) Appartamento al piano primo interno 7

a) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

Sulla descrizione in generale si rimanda al capitolo 7a).

L'immobile risulta essere un appartamento destinato a civile abitazione, è sito in Roma alla Via dei Martuzzi n. 45, posto al piano primo interno 7 e si compone di 4,5 vani: le stanze principali affacciano su via Marcuzzi per un totale di due (2) affacci di portefinestre e all'interno per un totale di due (2) affacci e sono distribuite da un ingresso e da un disimpegno.

L'immobile, in dettaglio, si articola in: ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, camera, bagno, cucina e veranda (cfr. allegato 15).

In particolare le finiture e caratteristiche costruttive dell'appartamento sono le seguenti:

Pavimenti: dell'ingresso, del soggiorno/pranzo, del disimpegno, della camera e della cucina, in marmette di graniglia 30x30 cm; del ripostiglio e della veranda, in marmette di graniglia 20x20 cm; del bagno, in piastrelle di ceramica 20x25 cm.

Rivestimenti: delle pareti del bagno, in piastrelle di ceramica 20x25 cm fino ad un'altezza di circa 215 cm e poi tinteggiate; delle pareti della cucina, in piastrelle di ceramica 20x25 cm fino ad un'altezza di circa 200 cm e poi tinteggiate; delle pareti della camera e del soggiorno/pranzo, in carta da parati;



di tutti gli altri ambienti, tinteggiate.

Zoccolini: dell'ingresso, del disimpegno, della cucina, della camera e del soggiorno/pranzo, in marmo.

Soffitti: dell'ingresso, della camera e del soggiorno/pranzo, tinteggiati con stucchi in polistirolo; di tutti gli altri ambienti, tinteggiati;

Infissi esterni: della veranda, in alluminio con vetro singolo; di tutti gli ambienti, in alluminio a vetro singolo con avvolgibile e grata nella camera.

Porte interne: della cucina, in legno tamburato verniciato a smalto bianco e vetro; di tutti gli altri ambienti, in legno tamburato verniciato a smalto bianco.

Portoncino di ingresso: blindato in pannelli di legno.

Impianto termico: autonomo con corpi radianti in alluminio.

Impianto condizionamento: nella camera a split.

Impianto sanitario: con produzione di acqua calda sanitaria a caldaia esterna.

Impianto elettrico: di tutti gli altri ambienti, in fil tubo dotato di salvavita.

Stato di manutenzione: l'abitazione è in condizioni d'uso discrete.

Consistenza

L'appartamento ha le seguenti dimensioni (cfr. allegato 15):

- la superficie lorda coperta complessiva è di circa **82,00 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie utile coperta è di circa **71,00 mq** (al netto di muri perimetrali ed interni, di sguinci, vani porta e vani finestra);

- l'altezza utile interna è di circa **3,00 ml** in tutti gli ambienti.

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica



dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- superficie lorda coperta dell'appartamento circa mq **82,00**

Sommano circa mq **82,00**

Quindi la superficie commerciale complessiva dell'immobile, in cifra tonda, è di circa 82,00 mq (ottantadue).

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla norma UNI 10750.

Confini ed identificativi catastali

L'appartamento confina con: proprietà condominiale e con gli appartamenti interni 6 e 8.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 447, particella 274, subalterno 7, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 82,00 mq, rendita € 848,28, ubicazione via dei Martuzzi n. 45, piano: primo, interno 7 intestato a (cfr. allegato 6):

proprietà per 7/27 a *****

proprietà per 7/27 a ***** ;

proprietà per 13/27 a ***** .

b) Sulla conformità urbanistica dell'immobile alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Con le indagini svolte presso i competenti uffici tecnici comunali il c.t.u. ha accertato quanto segue in ordine alla conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Strumenti Urbanistici



Sugli strumenti urbanistici si rimanda a quanto detto al capitolo **7b**).

Titoli Edilizi

Sui titoli edilizi in generale si rimanda a quanto detto al capitolo **7b**).

Relativamente all'appartamento al piano primo interno 7 il c.t.u. -

precisando che la planimetria catastale rispecchia esattamente lo stato di fatto - rispetto allo stato legittimato dalle licenze edilizie, dal condono e lo stato dei luoghi, ha rilevato le seguenti difformità urbanistiche:

a) è stata realizzata l'apertura un vano porta nella cucina (cfr. allegato 16 - difformità 1);

b) è stata chiusa una porta nella cucina (cfr. allegato 16 - difformità 2);

c) sono stati demoliti o non realizzati delle porzioni di tramezzo nella zona tra ingresso e disimpegno (cfr. allegato 16 - difformità 3);

d) è stata chiusa una porta nel soggiorno/pranzo (cfr. allegato 16 - difformità 4);

e) è stata realizzata l'apertura un vano porta nel soggiorno/pranzo (cfr. allegato 16 - difformità 5);

f) è stato demolito o non realizzato un tramezzo e relativa porta nella bagno (cfr. allegato 16 - difformità 6);

g) è stato realizzato un tramezzo e un vano porta nel bagno (cfr. allegato 16 - difformità 7);

h) lievi disallineamenti di tramezzi nell'ingresso, bagno e cucina (cfr. allegato 16 - difformità 8);

Per regolarizzare tale difformità occorre presentare una S.C.I.A. ex art. 37 D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'Edilizia) come modificato dalla L. 122 del 30.07.2010 e s.m.i.



Tale procedura (cd. accertamento di conformità) - per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della L. 73/2010 e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità urbanistica) - comporta il pagamento della sanzione determinata dalla Deliberazione n. 44/2011 dell'Assemblea Comunale e s.m.i., oltre ai costi per diritti di istruttoria, prestazioni professionali e pratiche catastali.

Il tutto per un costo onnicomprensivo, in cifra tonda e a corpo, di circa **€ 4.000,00.**

c) sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile

Il frazionamento dell'immobile in più unità - già rientrante nella categoria di intervento edilizio definita RE2 (Ristrutturazione Edilizia) - con l'entrata in vigore del Decreto Legge 12.09.2014 n. 133 e s.m.i, che ha modificato l'art. 3 del T.U.E., è oggi ricompreso negli interventi cd. di manutenzione straordinaria.

Nel caso di specie l'intervento, salvi i limiti di superficie, è consentito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo PRG di Roma.

Attesa la ridotta superficie è esclusa ogni comoda possibilità di frazionamento dell'unità.

d) sul valore dell'immobile all'attualità

Criteri di stima

Il c.t.u. dopo aver definito il più probabile valore di mercato a metro quadro commerciale di un appartamento tipo (posto al piano primo e in condizioni manutentive sufficienti), ha adeguato tale valore, caso per caso, a mezzo di opportuni coefficienti maggiorativi o riduttivi per tener conto, sostanzialmente, di alcune peculiarità.



Metodo A

Procedimento sintetico con uso delle quotazioni immobiliari del “Borsino immobiliare” (cfr. allegato 18).

Secondo tali quotazioni nella Portuense Affogalasio, nel febbraio 2019:

- il valore delle abitazioni civili in buono stato di 1° fascia è di € 3.516,00/mq e di quelli di 2° fascia è di € 2.422,00/mq;

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello medio tra i predetti valori da diminuirsi circa del 20% in quanto è accatastata come A/3 “abitazione di tipo economico”.

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 2.375,20/mq.

Metodo B

Stima sintetica, sulla base della banca dati dell’Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche (cfr. allegato 19).

Secondo tale banca dati, nel primo semestre del 2018 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 0 Codice D70 di interesse denominata “Periferica/Portuense Affogalasio (Via Affogalasio)”, con riferimento allo stato conservativo “normale”, il valore delle “abitazioni di tipo economico” varia da € 2.150,00/mq ad € 3.100,00/mq.

Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell’immobile, è quello medio tra i predetti valori da diminuirsi di circa il 10%.

Ne discende il valore unitario di circa € 2.362,50/mq.

Metodo C

Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti.

Dall'archivio delle inserzioni immobiliari in possesso del c.t.u. e dal riscontro delle offerte immobiliari poste sulla rete internet e dalle indagini svolte presso primarie agenzie che hanno in vendita e/o hanno trattato immobili in zona, si è potuto fare riferimento a quelli, di tipologia simile o assimilabile per parametri ai beni in questione, posti in vendita nella microzona di riferimento e, addirittura, nella medesima via.

I prezzi richiesti variano da circa € 2.400,00/mq - per immobili da ristrutturare ed ai piani intermedi - ad € 3.400,00/mq ed anche oltre per quelli ristrutturati, con migliori caratteristiche e ai piani alti. Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita. Il valore medio tra i due suddetti, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è da diminuirsi di circa il 20%, ottenendo così il valore unitario di circa € 2.320,00/mq.

Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i quattro valori trovati: (€ 2.375,20/mq + € 2.362,50/mq + € 2.320,00/mq) : 3 si ottiene € 2.352,56, in cifra tonda di € **2.350,00/mq** (duemilatrecentocinquanta).

Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento posto ad un piano primo, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

Criteria di stima dell'appartamento interno 7

Avendo definito il valore medio dell'appartamento al piano primo in circa €



2.350,00/mq, ne deriva, per l'appartamento interno 7, il valore di: € 2350,00/mq - 0% (in ragione delle caratteristiche peculiari: piano primo - 10%, luminoso +5%, esposizione e vista - 0%, riscaldamento autonomo +5%) = € 2.350,00/mq in cifra tonda x circa 82,00 mq commerciali = € 192.700,00 in cifra tonda da cui occorre detrarre l'importo forfettario onnicomprensivo di circa € **4.000,00** necessario, a parere del c.t.u., per regolarizzare, come riportato al capitolo **8b**), le irregolarità riscontrate e/o comunque per tenere conto della loro sussistenza.

Ne discende che l'importo di € 192.700,00 - € 4.000,00 = € 188.700,00 ovvero € **189.000,00** (centottantanovemila) in cifra tonda e a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

e) sul valore di libero mercato, anno per anno, del godimento dell'immobile a decorrere dalla domanda giudiziale (30.07.2014)

A tal fine il c.t.u. ha svolto le opportune indagini di natura tecnico - economica, di cui si dirà in seguito, allo scopo di individuare il valore più probabile del canone mensile di locazione da attribuire all'unità immobiliare in questione.

Per la determinazione del valore locativo dell'immobile sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui la medesima unità è posizionata. In particolare per quanto concerne le indagini indirette è stato esaminato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI).

L'immobile oggetto di causa è situato nella zona ad oggi denominata "Periferica/PORTUENSE AFFOGALASINO (VIA AFFOGALASINO)".



In riferimento all'OMI si osserva che l'unità immobiliare de quo è posizionata in zona OMI denominata D70 i cui dati sono disponibili per la destinazione residenziale nel secondo semestre 2014 e per gli anni successivi per le abitazioni di tipo economico riportati qui di seguito (cfr. allegati 19 e 20).

Si ricorda che per zona OMI si identifica una "porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Pertanto ai fini della determinazione del più probabile valore locativo che la stessa può spuntare in un libero mercato delle locazioni vengono analizzate le quotazioni della sopracitata zona, relativa alle abitazioni in normale stato di commerciabilità.

Anno	Zona	Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	
			Minimo	Massimo
II 2014	D70	Abitazioni di tipo economico	10,00	13,30
I 2015	D70	Abitazioni di tipo economico	9,50	13,00
II 2015	D70	Abitazioni di tipo economico	9,30	12,50
I 2016	D70	Abitazioni di tipo economico	9,30	12,50
II 2016	D70	Abitazioni di tipo economico	8,80	11,80
I 2017		Abitazioni di tipo economico	8,30	11,50
II 2017		Abitazioni di tipo economico	8,00	11,30
I 2018		Abitazioni di tipo economico	8,00	11,50



Per la determinazione del canone è stato utilizzato il procedimento statico-matematico che si basa sulla metodologia per comparazione.

Stabilito l'approccio metodologico si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard.

Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In definitiva, mentre l'estimo tradizionale affida alla sensibilità del tecnico estimatore la capacità di elaborare i dati scaturenti dalle analisi di mercato, mediante l'applicazione di sistemi statistici, perverremo alle stesse conclusioni della metodologia tradizionale.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori locativi unitari di zona (massimo e minimo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori locativi relativi alla tipologia immobiliare considerata nelle indagini di mercato (determinazione del valore medio zonale);

- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene determinato il canone unitario posseduto dall'immobile de quo.

Procediamo con l'analisi anno per anno come di seguito riportata:

1) II SEMESTRE 2014: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 11,65.



€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
10,00	13,30	11,65
	deviazione	2,33
	Valore medio	11,65

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 2,33 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 11,65.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
9,32	11,65	13,98

2) I e II SEMESTRE 2015: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 10,08.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
9,50	13,00	11,25
9,30	12,50	10,90
	deviazione	1,95
	Valore medio	10,08

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 1,95 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 10,08.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
8,13	10,08	12,03

3) I e II SEMESTRE 2016: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 10,60.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
9,30	12,50	10,90
8,80	11,80	10,30
	deviazione	1,82
	Valore medio	10,60



La deviazione standard pari ad €/mq. mese 1,82 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 10,60.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
8,78	10,60	12,42

4) I e II SEMESTRE 2017: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 9,78.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
8,30	11,50	9,90
8,00	11,30	9,65
	deviazione	1,88
	Valore medio	9,78

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 1,88 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 9,78.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
7,90	9,78	11,66

5) I SEMESTRE 2018 (ultimo disponibile): nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 9,75.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
8,00	11,50	9,75
	deviazione	2,47
	Valore medio	9,75

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 2,47 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 9,75.



Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
7,28	9,75	12,22

L'intervallo dei valori sopra calcolato rappresenta in particolare il range, anno per anno, entro il quale con la probabilità del 67% viene compreso il valore locativo dell'immobile oggetto di causa, in normali condizioni di commerciabilità, ricadenti nella zona in cui risulta ubicata l'unità oggetto di verifica.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile ai fini locativi viene utilizzata la superficie utile lorda che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Alla luce di quanto su esposto la consistenza è la seguente:

- la superficie utile lorda dell'interno 7 al piano primo è di circa 74,00 mq.

La superficie complessiva in cifra tonda è di **mq. 74,00.**

Come si è precedentemente riferito, i suddetti valori unitari sono stati poi corretti in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto sia delle condizioni e stato in relazione all'età del complesso sia alla sua funzionalità in relazione alla sua ubicazione.

La vetustà dell'immobile: il deprezzamento per vetustà è funzione della vita utile dell'immobile. Nel caso specifico trattasi di un complesso di età oltre i quarant'anni alla data di luglio 2014, per il quale si ritiene di valutarlo pari a **0,90.**

Stato di manutenzione e conservazione: come descritto l'intero immobile ad oggi versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione, si ipotizza che all'epoca di luglio 2014 il suo stato sia lo stesso, e per tale motivo si considera un coefficiente pari a **1,00.**



Funzionalità e localizzazione: è innegabile l'ubicazione strategica dell'immobile, e per tale motivo si ritiene di applicare un coefficiente pari a **1,00**.

In considerazione dei dati su portati, considerato lo stato dell'immobile come sopra descritto è possibile ipotizzare un canone di locazione medio per ogni anno, ed in esito alle considerazioni sopra citate si determina il più probabile valore locativo, con l'applicazione dei coefficienti moltiplicatori, riferita alle consistenze valutate, assumendo:

1) per il II semestre 2014:

€/mq. mese $11,65 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 =$ **€/mq. mese 10,50 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 10,50) - è di **euro 777,00**, tenendo conto del periodo da agosto 2014 al 31.12.2014, per un totale di 5 mensilità, si ha:

€/mese $777,00 \times n. 5$ mensilità = **euro 3.885,00.**

2) per l'anno 2015:

€/mq. mese $10,08 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 =$ **€/mq. mese 9,00 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 9,00) - è di **euro 666,00**, per un canone annuale di **euro 7.992,00**.

3) per l'anno 2016:

€/mq. mese $10,60 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 =$ **€/mq. mese 9,50 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 9,50) - è di **euro 703,00**, per un canone annuale di **euro 8.436,00**.



4) per l'anno 2017:

€/mq. mese $9,78 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 =$ €/mq. mese **8,80 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 8,80) - è di **euro 651,20**, per un canone annuale di **euro 7.814,40**.

5) per l'anno 2018 e sino ad aprile 2019:

€/mq. mese $9,75 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 =$ €/mq. mese **8,80 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 8,80) - è di **euro 651,20**, per un canone annuale di **euro 7.814,40**.

Tenendo conto del periodo da gennaio 2018 alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, per un totale di 16 mensilità, si ha:

€/mese 651,20 x n. 16 mensilità = **€ 10.419,20**

Pertanto il valore complessivo del godimento dell'immobile in Roma a far data dalla domanda giudiziale alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, è pari ad un totale:

$(3.885,00 + 7.992,00 + 8.436,00 + 7.814,40 + 10.419,20) =$ euro 38.546,60, ovvero in cifra tonda **€ 38.550,00.**

f) sul valore di occupazione secondo gli indici del libero mercato per il periodo di tempo indicato da ciascuna parte (04.10.2011)

A tal fine il c.t.u. procederà con il prendere in considerazione il periodo che va dal secondo semestre 2011 sino al secondo semestre 2013 in quanto gli anni successivi sono già stati analizzati al precedente paragrafo 8e), omettendo le premesse per non incorrere in una ripetizione ma precisando l'utilizzo della stessa metodologia.



In riferimento all'OMI si osserva che l'unità immobiliare de quo è posizionata in zona OMI denominata E 120 i cui dati sono disponibili per la destinazione residenziale nel secondo semestre 2011 e per gli anni successivi per le abitazioni di tipo civile riportati qui di seguito (cfr. allegati 19 e 20).

Pertanto ai fini della determinazione del più probabile valore locativo che la stessa può spuntare in un libero mercato delle locazioni vengono analizzate le quotazioni della sopraccitata zona, relativa alle abitazioni in normale stato di commerciabilità.

Anno	Zona	Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	
			Minimo	Massimo
II 2011	E120	Abitazioni di tipo civile	12,00	17,30
I 2012	E120	Abitazioni di tipo civile	12,30	17,50
II 2012	E120	Abitazioni di tipo civile	11,80	17,30
I 2013	E120	Abitazioni di tipo civile	11,80	17,30
II 2013	E120	Abitazioni di tipo civile	12,00	15,50

Procediamo con l'analisi anno per anno come di seguito riportata:

1) II SEMESTRE 2011: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 14,65.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
12,00	17,30	14,65
	deviazione	3,75
	Valore medio	14,65

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 3,75 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 14,65.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
10,90	14,65	18,40

2) **I E II SEMESTRE 2012**: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 14,73.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
12,30	17,50	14,90
11,80	17,30	14,55
	deviazione	3,10
	Valore medio	14,73

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 3,10 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 14,73.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
11,63	14,73	17,83

3) **I E II SEMESTRE 2013**: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 14,15.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
11,80	17,30	14,55
12,00	15,50	13,75
	deviazione	2,70
	Valore medio	14,15



La deviazione standard pari ad €/mq. mese 2,70 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 14,15.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
11,45	14,15	16,85

In considerazione dei dati portati nel precedente paragrafo 8e), considerato lo stato dell'immobile come sopra descritto è possibile ipotizzare un canone di locazione minimo per ogni anno nel caso di specie, in quanto le quotazioni fanno riferimento ad abitazioni civili e non di tipo economico, ed in esito alle considerazioni sopra citate si determina il più probabile valore locativo, con l'applicazione dei coefficienti moltiplicatori, riferita alle consistenze valutate, assumendo:

1) per il II semestre 2011:

€/mq. mese $10,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq. mese } 9,80 \text{ in cifra tonda.}$

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 9,80) - è di **euro 725,20**, tenendo conto del periodo da ottobre 2011 al 31.12.2011, per un totale di 3 mensilità, si ha:

€/mese $725,20 \times n. 3 \text{ mensilità} = \text{euro } 2.175,60.$

2) per l'anno 2012:

€/mq. mese $11,63 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq. mese } 10,50 \text{ in cifra tonda.}$

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 10,50) - è di **euro 777,00**, per un canone annuale di **euro 9.324,00**.



3) per l'anno 2013:

€/mq. mese $11,45 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 =$ €/mq. mese **10,50 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 10,30) - è di **euro 762,20**, per un canone annuale di **euro 9.146,40**.

4) per l'anno 2014:

Si precisa che nel precedente paragrafo 8e) per l'anno 2014 erano state considerate solo 5 mensilità e pertanto si procede con il calcolo per l'intero anno.

€/mq. mese $11,65 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 =$ €/mq. mese **10,50 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 74,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 10,50) - è di **euro 777,00**, per un canone annuale di **euro 9.324,00**.

Pertanto il valore complessivo di occupazione dell'immobile in Roma a far data dal 04.10.2011 alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, è pari ad un totale:

1) Dal 04.10.2011 al 31.12.2011	€ 2.175,60
2) per l'anno 2012	€ 9.324,00
3) per l'anno 2013	€ 9.146,40
4) per l'anno 2014	€ 9.324,00
5) per l'anno 2015	€ 7.992,00
6) per l'anno 2016	€ 8.436,00
7) per l'anno 2017	€ 7.814,40
8) per l'anno 2018 sino ad aprile 2019	€ 10.419,20
	€ 64.631,60



ovvero in cifra tonda € 64.600,00.

9) Sull'edificio sito in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi nn. 20-22

a) Sulla descrizione in generale

L'immobile, destinato a civile abitazione è sito in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi nn. 20-22, da cui è comodamente raggiungibile con la via Salaria ed itinerari alternativi.

E' situato a circa 20 km da Ascoli Piceno, in una zona particolarmente ricca di vegetazione.

Il comune è diviso in due agglomerati urbani principali: quello di Piattoni-Croce nella zona collinare e quello di Villa Sant'Antonio, ove ricade l'immobile per cui è causa.

Il contesto urbano è quello di una espansione residenziale, distribuita in un reticolo viario regolare.

La località/zona, in cui sorge l'immobile, gode del collegamento ferroviario ed è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si precisa che su tale immobile si fa riferimento alla documentazione prodotta ed non è stato eseguito alcun sopralluogo, come da disposizione dell'Ill.mo Giudice.

L'accesso al civico 20 conduce al piano terra e da questo, attraverso una scala, al piano primo. Dal piano primo, attraverso una seconda scala di scala, si accede piano secondo.

L'impianto originario dell'edificio è presumibilmente dei primi anni '50.

I prospetti sono in parte in pietra e intonacati.

Sui Confini



L'edificio, nel suo insieme, confina: a nord con altro fabbricato individuato con la particella 383; ad est con la particella 129; a sud con la particella 144; ad ovest con via dei Fossi.

b) Sulla conformità urbanistica dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Le indagini non sono state svolte presso i competenti uffici tecnici comunali e comunque il c.t.u. ha accertato quanto segue in ordine alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Strumenti Urbanistici

Secondo le previsioni del "Piano Regolatore della Città di Castel di Lama", del 23 dicembre 2015:

- l'area su cui sorge il fabbricato ricade nella parte residenziale: "Tessuto prevalentemente residenziale tipo A".

Titoli Edilizi

Per la realizzazione del fabbricato la costruzione è verosimilmente degli anni '50 ma tra la documentazione prodotta non è presente alcun titolo abilitativo né tanto meno la licenza di abitabilità.

Altresì occorre sottolineare che non è presente alcuna planimetria catastale dalle ricerche eseguite ma solamente la compilazione del Modello 5 e pertanto non è possibile prendere alcun riferimento come stato licenziato.

10) Immobile sito in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi nn. 20-22

a) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

Sulla descrizione in generale si rimanda al capitolo **9a**).



L'immobile si sviluppa su tre piani e si articola in piano terra, piano primo, e piano secondo e comprendono i seguenti:

PIANO TERRA

- ingresso, scala, cantina, ripostiglio e bagno.

PIANO PRIMO

- cucina, soggiorno con camino, bagno e scala.

PIANO SECONDO

Due camere.

Per le finiture e caratteristiche costruttive dei piani non è possibile descriverle in quanto la documentazione prodotta non è sufficiente ad individuarle.

Stato di manutenzione: i piani sono verosimilmente in cattive condizioni d'uso con presenza di lesioni dovute al terremoto.

Consistenza

L'immobile ha le seguenti dimensioni (cfr. allegati 17):

- la superficie lorda coperta complessiva del piano terra è di circa **45,00 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie utile coperta del piano terra è di circa **29,10 mq** (al netto di muri perimetrali ed interni, di sguinci, vani porta e vani finestra);

- la superficie lorda coperta complessiva del piano primo è di circa **52,20 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie utile coperta del piano primo è di circa **36,10 mq** (al netto di muri perimetrali ed interni, di sguinci, vani porta e vani finestra);



- la superficie lorda coperta complessiva del piano secondo è di circa **20,90 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie utile coperta del piano secondo è di circa **15,35 mq** (al netto di muri perimetrali ed interni, di sguinci, vani porta e vani finestra);

- l'altezza utile interna: è di circa 2,20 ml. al piano terra, 2,30 al piano primo e di 2,25 al piano secondo.

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- superficie lorda coperta del piano terra circa mq **45,00**

- superficie lorda coperta del piano primo circa mq **52,20**

- superficie lorda coperta del piano secondo circa mq **20,90**

Sommano circa mq **118,10**

Quindi la superficie commerciale complessiva dell'immobile, in cifra tonda, è di circa 118,00 mq (centodiciotto).

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla norma UNI 10750.

Confini ed identificativi catastali

L'immobile confina con: via dei Fossi, proprietà *****

***** salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama al **foglio 11, particella 127, subalterno 6, e particella 383, subalterno 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita € 88,31, ubicazione via dei Fossi nn. 20-22, piano: T-1-2, intestato a** (cfr.



allegato 13):

proprietà per 2/9 a *****

proprietà per 2/9 a *****

proprietà per 5/9 a *****

b) Sulla conformità urbanistica dell'immobile alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Il c.t.u. non ha potuto accertare la conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie in quanto non è disponibile neanche la planimetria catastale da assumere come stato licenziato.

Strumenti Urbanistici

Sugli strumenti urbanistici si rimanda a quanto detto al capitolo **9b)**.

Titoli Edilizi

Sui titoli edilizi in generale si rimanda a quanto detto al capitolo **9b)**.

Relativamente all'immobile il c.t.u. ha accertato l'assenza di una planimetria catastale.

Per regolarizzare tali difformità, qualora non fosse presente alcuna licenza edilizia, occorre presentare una pratica docfa presso l'ufficio catasto di pertinenza.

Tale procedura comporta il pagamento degli oneri per diritti di istruttoria, prestazioni professionali e pratiche catastali.

Il tutto per un costo stimato onnicomprensivo, in cifra tonda e a corpo, di circa € **2.000,00**.

c) sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile

Il frazionamento dell'immobile in più unità - già rientrante nella categoria di intervento edilizio definita RE2 (Ristrutturazione Edilizia) - con l'entrata in



vigore del Decreto Legge 12.09.2014 n. 133 e s.m.i, che ha modificato l'art. 3 del T.U.E., è oggi ricompreso negli interventi cd. di manutenzione straordinaria.

Attesa la ridotta superficie è esclusa ogni comoda possibilità di frazionamento dell'unità.

d) sul valore dell'immobile all'attualità

Criteri di stima

Il c.t.u. dopo aver definito il più probabile valore di mercato a metro quadro commerciale di un appartamento tipo, ha adeguato tale valore, caso per caso, a mezzo di opportuni coefficienti maggiorativi o riduttivi per tener conto, sostanzialmente, di alcune peculiarità.

Metodo A

Procedimento sintetico con uso delle quotazioni immobiliari del "Borsino immobiliare" (cfr. allegato 21).

Secondo tali quotazioni nella zona Villa Sant'Antonio, nel febbraio 2019:
- il valore delle abitazioni di tipo economico (in buono stato) di 1° fascia è di € 911,00/mq e di quelli di 2° fascia è di € 746,00/mq;

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello di seconda fascia tra i predetti valori da diminuirsi circa del 20% in quanto è accatastata come A/5 "abitazione di tipo ultrapopolare".

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 596,80/mq.

Metodo B

Stima sintetica, sulla base della banca dati dell'Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche (cfr. allegato 22).



Secondo tale banca dati, nel primo semestre del 2018 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 1 Codice D1 di interesse denominata "Periferica/VILLA S. ANTONIO", con riferimento allo stato conservativo "normale", il valore delle "abitazioni di tipo economico" varia da € 610,00/mq ad € 850,00/mq.

Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è quello minimo tra i predetti valori da diminuirsi di circa il 10%.

Ne discende il valore unitario di circa € 549,00/mq.

Metodo C

Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti.

Dall'archivio delle inserzioni immobiliari in possesso del c.t.u. e dal riscontro delle offerte immobiliari poste sulla rete internet e dalle indagini svolte presso primarie agenzie che hanno in vendita e/o hanno trattato immobili in zona, si è potuto fare riferimento a quelli, di tipologia simile o assimilabile per parametri ai beni in questione, posti in vendita nella microzona di riferimento e, addirittura, nella medesima via.

I prezzi richiesti variano da circa € 500,00/mq - per immobili da ristrutturare - ad € 800,00/mq ed anche oltre per quelli ristrutturati, con migliori caratteristiche e ai piani alti. Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita. Il valore medio tra i due suddetti, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è da diminuirsi di circa il 20%, ottenendo così il valore unitario di circa € 520,00/mq.



Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i quattro valori trovati: (€ 596,80/mq + € 549,00/mq + € 520,00/mq) : 3 si ottiene € 555,26, in cifra tonda di € **550,00/mq** (cinquecentocinquanta).

Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

Criteria di stima dell'immobile

Avendo definito il valore medio dell'appartamento in circa € 550,00/mq, ne deriva il valore di: € 550,00/mq - 30% (in ragione dello stato di conservazione dell'immobile e delle ridotte altezze dei piani al fine dell'abitabilità) = € 385,00/mq in cifra tonda x circa 118,00 mq commerciali = € 45.430,00 da cui occorre detrarre l'importo forfettario onnicomprensivo di circa € **2.000,00** necessario, a parere del c.t.u., per regolarizzare, come riportato al capitolo **10b**), le irregolarità riscontrate e/o comunque per tenere conto della loro sussistenza.

Ne discende che l'importo di € 45.430,00 - € 2.000,00 = € 43.430,00 ovvero € **43.450,00** (quarantatremilaquattrocentocinquanta) in cifra tonda e a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

e) sul valore di libero mercato, anno per anno, del godimento dell'immobile a decorrere dalla domanda giudiziale (30.07.2014)

A tal fine il c.t.u. ha svolto le opportune indagini di natura tecnico - economica, di cui si dirà in seguito, allo scopo di individuare il valore più probabile del canone mensile di locazione da attribuire all'unità immobiliare in questione.



Firmato Da: IASEVOLI MARIA ROSARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 36c5fce3044b5cab44bb4b4548e583ce9
Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 7e90eb261a5d73ec3028ecf45e4af1ab



Per la determinazione del valore locativo dell'immobile sono state effettuate opportune indagini di natura diretta ed indiretta nella zona in cui la medesima unità è posizionata. In particolare per quanto concerne le indagini indirette è stato esaminato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio (OMI).

L'immobile oggetto di causa è situato nella zona ad oggi denominata "Periferica/VILLA S. ANTONIO".

In riferimento all'OMI si osserva che l'unità immobiliare de quo è posizionata in zona OMI denominata D1 i cui dati sono disponibili per la destinazione residenziale nel secondo semestre 2014 e per gli anni successivi per le abitazioni di tipo economico riportati qui di seguito (cfr. allegati 22 e 23).

Si ricorda che per zona OMI si identifica una "porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Pertanto ai fini della determinazione del più probabile valore locativo che la stessa può spuntare in un libero mercato delle locazioni vengono analizzate le quotazioni della sopraccitata zona, relativa alle abitazioni in normale stato di commerciabilità.

Anno	Zona	Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	
			Minimo	Massimo
II 2014	D1	Abitazioni di tipo economico	2,00	2,70
I 2015	D1	Abitazioni di tipo economico	2,00	2,70



II 2015	D1	Abitazioni di tipo economico	2,00	2,70
I 2016	D1	Abitazioni di tipo economico	2,00	2,70
II 2016	D1	Abitazioni di tipo economico	-	-
I 2017	D1	Abitazioni di tipo economico	2,00	2,70
II 2017	D1	Abitazioni di tipo economico	1,80	2,40
I 2018	D1	Abitazioni di tipo economico	1,80	2,40

Per la determinazione del canone è stato utilizzato il procedimento statico-matematico che si basa sulla metodologia per comparazione.

Stabilito l'approccio metodologico si precisa che, nel nostro caso, sulle base delle indagini di mercato effettuate, viene determinato un intervallo di valori unitari scaturenti dall'applicazione del metodo statistico matematico della deviazione standard.

Entro tale intervallo potrà, apportando opportune aggiunte e detrazioni, essere assunto il valore unitario dell'immobile.

In definitiva, mentre l'estimo tradizionale affida alla sensibilità del tecnico estimatore la capacità di elaborare i dati scaturendi dalle analisi di mercato, mediante l'applicazione di sistemi statistici, perverremo alle stesse conclusioni della metodologia tradizionale.

Le operazioni da effettuare sono rappresentate:

- da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo di valori locativi unitari di zona (massimo e minimo) entro il quale, con



sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori locativi relativi alla tipologia immobiliare considerata nelle indagini di mercato (determinazione del valore medio zonale);

- da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'immobile e del microintorno, viene determinato il canone unitario posseduto dall'immobile de quo.

Procediamo con l'analisi anno per anno come di seguito riportata:

1) II SEMESTRE 2014: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 2,35.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
2,00	2,70	2,35
	deviazione	0,50
	Valore medio	2,35

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 0,50 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 2,35.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
1,85	2,35	2,85

2) I e II SEMESTRE 2015: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 2,35.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
2,00	2,70	2,35
2,00	2,70	2,35
	deviazione	0,40
	Valore medio	2,35



La deviazione standard pari ad €/mq. mese 0,40 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 2,35.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
1,95	2,35	2,75

3) **I e II SEMESTRE 2016**: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 2,35.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
2,00	2,70	2,35
	deviazione	0,50
	Valore medio	2,35

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 0,50 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 2,35.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
1,85	2,35	2,85

4) **I e II SEMESTRE 2017**: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 2,23.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
2,00	2,70	2,35
1,80	2,40	2,10
	deviazione	0,40
	Valore medio	2,23

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 0,40 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 2,23.



Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
1,83	2,23	2,63

5) I SEMESTRE 2018 (ultimo disponibile): nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 2,10.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
1,80	2,40	2,10
	deviazione	0,42
	Valore medio	2,10

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 0,42 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 2,10.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
1,68	2,10	2,52

L'intervallo dei valori sopra calcolato rappresenta in particolare il range, anno per anno, entro il quale con la probabilità del 67% viene compreso il valore locativo dell'immobile oggetto di causa, in normali condizioni di commerciabilità, ricadenti nella zona in cui risulta ubicata l'unità oggetto di verifica.

Per la determinazione della consistenza dell'immobile ai fini locativi viene utilizzata la superficie utile lorda che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Alla luce di quanto su esposto la consistenza è la seguente:

- la superficie utile lorda al piano terra è di circa **32,65 mq.**, al piano primo è di circa **38,95 mq.** e al piano secondo è di circa **15,35 mq.**

La superficie complessiva in cifra tonda è di **mq. 87,00.**

Come si è precedentemente riferito, i suddetti valori unitari sono stati poi corretti



in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto sia delle condizioni e stato in relazione all'età del complesso sia alla sua funzionalità in relazione alla sua ubicazione.

La vetustà dell'immobile: il deprezzamento per vetustà è funzione della vita utile dell'immobile. Nel caso specifico trattasi di un complesso di età oltre i quarant'anni alla data di luglio 2014, per il quale si ritiene di valutarlo pari a **1,00**.

Stato di manutenzione e conservazione: come descritto l'intero immobile ad oggi versa in un discreto stato di manutenzione e conservazione, si ipotizza che all'epoca di luglio 2014 il suo stato sia lo stesso, e per tale motivo si considera un coefficiente pari a **1,00**.

Funzionalità e localizzazione: è innegabile l'ubicazione strategica dell'immobile, e per tale motivo si ritiene di applicare un coefficiente pari a **1,00**.

In considerazione dei dati su portati, considerato lo stato dell'immobile come sopra descritto è possibile ipotizzare un canone di locazione medio per ogni anno, ed in esito alle considerazioni sopra citate si determina il più probabile valore locativo, con l'applicazione dei coefficienti moltiplicatori, riferita alle consistenze valutate, assumendo:

1) per il II semestre 2014:

€/mq. mese $2,35 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 =$ **€/mq. mese 2,35 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 2,35) - è di **euro 204,45**, tenendo conto del periodo da agosto 2014 al 31.12.2014, per un totale di 5 mensilità, si ha:



€/mese 204,45 x n. 5 mensilità = **euro 1.022,25.**

2) per l'anno 2015:

€/mq. mese 2,35 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = €/mq. mese **2,35 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 2,35) - è di **euro 204,45**, per un canone annuale di **euro 2.453,40.**

3) per l'anno 2016:

€/mq. mese 2,35 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = €/mq. mese **2,35 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 2,35) - è di **euro 204,45**, per un canone annuale di **euro 2.453,40.**

4) per l'anno 2017:

€/mq. mese 2,23 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = €/mq. mese **2,23 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 2,23) - è di **euro 194,01**, per un canone annuale di **euro 2.328,12.**

5) per l'anno 2018 e sino ad aprile 2019:

€/mq. mese 2,10 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = €/mq. mese **2,10 in cifra tonda.**

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 2,10) - è di **euro 182,70**, per un canone annuale di **euro 2.192,40.**

Tenendo conto del periodo da gennaio 2018 alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, per un totale di 16 mensilità, si ha:

€/mese 182,70 x n. 16 mensilità = **€ 2.923,20.**

Pertanto il valore complessivo del godimento dell'immobile in Castel di Lama

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



a far data dalla domanda giudiziale alla data che si farà coincidere con

l'udienza di rinvio del 12.04.2019, è pari ad un totale:

$(1.022,25 + 2.453,40 + 2.453,40 + 2.328,12 + 2.923,20) =$ euro 11.180,37,

ovvero in cifra tonda € **11.200,00.**

f) sul valore di occupazione secondo gli indici del libero mercato per il periodo di tempo indicato da ciascuna parte (04.10.2011)

A tal fine il c.f.u. procederà con il prendere in considerazione il periodo che va dal secondo semestre 2011 sino al secondo semestre 2013 in quanto gli anni successivi sono già stati analizzati al precedente paragrafo 10e), omettendo le premesse per non incorrere in una ripetizione ma precisando l'utilizzo della stessa metodologia.

In riferimento all'OMI si osserva che l'unità immobiliare de quo è posizionata in zona OMI denominata D1 i cui dati sono disponibili per la destinazione residenziale nel secondo semestre 2011 e per gli anni successivi per le abitazioni di tipo economico riportati qui di seguito (cfr. allegati 22 e 23).

Pertanto ai fini della determinazione del più probabile valore locativo che la stessa può spuntare in un libero mercato delle locazioni vengono analizzate le quotazioni della sopracitata zona, relativa alle abitazioni in normale stato di commerciabilità.

Anno	Zona	Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	
			Minimo	Massimo
II 2011	E120	Abitazioni di tipo civile	2,70	3,40
I 2012	E120	Abitazioni di tipo civile	2,60	3,20
II	E120	Abitazioni di tipo	2,50	3,00

2012		civile		
I 2013	E120	Abitazioni di tipo civile	2,50	3,00
II 2013	E120	Abitazioni di tipo civile	2,80	3,30

Procediamo con l'analisi anno per anno come di seguito riportata:

1) **II SEMESTRE 2011**: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 3,05.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
2,70	3,40	3,05
	deviazione	0,50
	Valore medio	3,05

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 0,50 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 3,05.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
2,55	3,05	3,55

2) **I E II SEMESTRE 2012**: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 2,80.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
2,60	3,20	2,90
2,50	3,00	2,75
	deviazione	0,33
	Valore medio	2,80

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 0,33 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 2,80.



Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
2,47	2,80	3,13

3) **1 E II SEMESTRE 2013**: nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 2,90.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
2,50	3,00	2,75
2,80	3,30	3,05
	deviazione	0,34
	Valore medio	2,90

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 0,34 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 2,90.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
2,56	2,90	3,24

In considerazione dei dati portati nel precedente paragrafo 8e), considerato lo stato dell'immobile come sopra descritto è possibile ipotizzare un canone di locazione medio per ogni anno nel caso di specie, in quanto le quotazioni fanno riferimento ad abitazioni civili e non di tipo economico, ed in esito alle considerazioni sopra citate si determina il più probabile valore locativo, con l'applicazione dei coefficienti moltiplicatori, riferita alle consistenze valutate, assumendo:

1) per il II semestre 2011:

€/mq. mese $3,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€/mq. mese } 3,05 \text{ in cifra tonda.}$

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00)



con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 3,05) - è di **euro 265,35**, tenendo conto del periodo da ottobre 2011 al 31.12.2011, per un totale di 3 mensilità, si ha:

€/mese 265,35 x n. 3 mensilità = **euro 796,05**.

2) per l'anno 2012:

€/mq. mese 2,80 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **€/mq. mese 2,80 in cifra tonda**.

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 2,80) - è di **euro 243,60**, per un canone annuale di **euro 2.923,20**.

3) per l'anno 2013:

€/mq. mese 2,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **€/mq. mese 2,90 in cifra tonda**.

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 2,90) - è di **euro 252,30**, per un canone annuale di **euro 3.027,60**.

4) per l'anno 2014:

Si precisa che nel precedente paragrafo per l'anno 2014 erano state considerate solo 5 mensilità e pertanto si procede con il calcolo per l'intero anno.

€/mq. mese 2,35 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = **€/mq. mese 2,35 in cifra tonda**.

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 87,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 2,35) - è di **euro 204,45**, per un canone annuale di **euro 2.453,40**.

Pertanto il valore complessivo di occupazione dell'immobile in Roma a far data dal 04.10.2011 alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, è pari ad un totale:



1) Dal 04.10.2011 al 31.12.2011	€ 796,05
2) per l'anno 2012	€ 2.923,20
3) per l'anno 2013	€ 3.027,60
4) per l'anno 2014	€ 2.453,40
5) per l'anno 2015	€ 2.453,40
6) per l'anno 2016	€ 2.453,40
7) per l'anno 2017	€ 2.328,12
8) per l'anno 2018 sino ad aprile 2019	€ <u>2.923,20</u>
	€ 19.358,37

ovvero in cifra tonda € 19.359,00.

11) Sul progetto di divisione

La massa degli immobili caduti in successione ha il seguente valore:

A.1) intera proprietà dell'appartamento int. 7, posto al piano primo, in Roma alla Via dei Martuzzi n. 45;

quota caduta in successione per l'intero € 189.000,00

A.2) intera proprietà dell'immobile, in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi n. 20-22;

quota caduta in successione per l'intero € 43.450,00

La situazione degli immobili è la seguente:

A) Unità immobiliari	Valore di stima	Quota A **** *****	Quota B **** *****	Quota C **** *****
Via dei Martuzzi n. 45 - RM	€ 189.000,00	7/27 € 49.000,00	7/27 € 49.000,00	13/27 € 91.000,00
Via dei Fossi n. 20-22 - AP	€ 43.450,00	2/9 € 9.655,56	2/9 € 9.655,56	5/9 € 24.138,88
Quote formate	€ 232.450,00	€ 58.655,56	€ 58.655,56	€ 115.138,88

Il c.t.u. propone le seguenti ipotesi di divisione.



Tali ipotesi sono indicate dal c.t.u. unicamente al fine di favorire un eventuale accordo tra le parti.

1° ipotesi che prevede quanto segue.

L'ipotesi consiste nell'attribuzione ad un solo comproprietario, quello con maggior quota, degli immobili in Roma e in Castel di Lama (AP).

A) Unità immobiliari	Valore di stima	Quota A *****	Quota B *****	Quota C *****
Via dei Martuzzi n. 45 - RM	€ 189.000,00			€ 189.000,00
Via dei Fossi n. 20-22 - AP	€ 43.450,00			€ 43.450,00
Quote teoriche				€ 232.450,00
Quote formate	€ 232.450,00	€ 58.655,56	€ 58.655,56	€ 115.138,88
Compensazione		€ 58.655,56	€ 58.655,56	- € 117.311,12

In tale ipotesi:

- avendo la quota C) il valore di € 232.450,00 maggiore della quota di spettanza di € 115.138,88 ne deriva un conguaglio, a dare, di € 117.311,12. Pertanto la quota C) dovrà dare alla quota A) € 58.655,56 e alla quota B) € 58.655,56.

- avendo la quota B) il valore pari a zero minore della quota di spettanza di € 58.655,56 ne deriva un conguaglio, a favore, di € 58.655,56. Pertanto la quota B) dovrà avere dalla quota C) € 58.655,56.

- avendo la quota A) il valore pari a zero minore della quota di spettanza di € 58.655,56 ne deriva un conguaglio, a favore, di € 58.655,56. Pertanto la quota A) dovrà avere dalla quota C) € 58.655,56.

2° ipotesi che prevede quanto segue.

L'ipotesi consiste nell'attribuzione ad un solo comproprietario, quello con maggior quota, del solo immobile in Roma, come richiesto in atti.



A) Unità immobiliari	Valore di stima	Quota A **** *	Quota B *****	Quota C *****
Via dei Martuzzi n. 45 - RM	€ 189.000,00			€ 189.000,00
Via dei Fossi n. 20-22 - AP	€ 43.450,00	2/9 € 9.655,56	2/9 € 9.655,56	5/9 € 24.138,88
Quote teoriche		€ 9.655,56	€ 9.655,56	€ 213.138,88
Quote formate	€ 232.450,00	€ 58.655,56	€ 58.655,56	€ 115.138,88
Compensazione		€ 49.000,00	€ 49.000,00	- € 98.000,00

In tale ipotesi:

- avendo la quota C) il valore di € **213.138,88** maggiore della quota di spettanza di € 115.138,88 ne deriva un conguaglio, a dare, di € **98.000,00**.

Pertanto la quota C) dovrà dare alla quota A) € 49.000,00 e alla quota B) € 49.000,00.

- avendo la quota B) il valore pari ad € 9.655,56 minore della quota di spettanza di € 58.655,56 ne deriva un conguaglio, a favore, di € **49.000,00**.

Pertanto la quota B) dovrà avere dalla quota C) € 49.000,00.

- avendo la quota A) il valore pari ad € 9.655,56 minore della quota di spettanza di € 58.655,56 ne deriva un conguaglio, a favore, di € **49.000,00**.

Pertanto la quota A) dovrà avere dalla quota C) € 49.000,00.

12) sull'assenza di osservazioni dell'attore alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, l'avvocato Alessio Paolucci non ha inviato osservazioni.

13) sull'assenza di osservazioni del convenuto principale alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, l'avvocato Gaetano Patta non ha inviato osservazioni.



14) sulle osservazioni del consulente del convenuto secondario alla c.t.u. preliminare

In data 12.03.2019, nel termine assegnato dal Giudice, l'architetto Stefano De Paoli, per il convenuto secondario (*****), ha inviato le proprie osservazioni alla C.T.U. preliminare.

Il c.t.p. ha osservato "che per quanto riguarda la risposta ai quesiti posti dal Magistrato in merito al valore di mercato dei beni caduti in successione, alla loro descrizione, alla possibilità di dividerli ed al loro valore locativo non si eccede alcunché.

Si concorda quindi sui **valori di mercato** che il CTU ha esposto e che qui si ricapitolano:

- Immobile sito in Roma, via Martuzzi n. 45, p.1, int. 7, censito al foglio 447, part. 274, sub 7, z.c. 5, categ. A/3, cl. 3, vani 4,5, r.c. Euro 848,28:

VALORE DI MERCATO: EURO 189.000,00

- Immobile sito a Castel di Lama (Ap), Via dei Fossi nn. 20-22, p. T-1-2, censito al fg. 11, part. 127, sub 6, cat. A/5, cl. 2, vani 4,5, r.c. Euro 88,31 (particella graffata con la part. 383, sub 1):

VALORE DI MERCATO: EURO 43.450,00

Si concorda anche sui **valori locativi** che il CTU ha calcolato secondo due criteri (dalla domanda ad oggi e dalla data di inizio della successione ad oggi), e che qui si ricapitolano:

- Immobile sito in Roma, via Martuzzi n. 45, p.1, int. 7

dal 30.07.2014 al 12.04.2019 = **VALORE LOCATIVO: EURO 38.550,00**

dal 04.10.2011 al 12.04.2019 = **VALORE LOCATIVO: EURO 64.631,60**

- Immobile sito a Castel di Lama (Ap), Via dei Fossi nn. 20-22

dal 30.07.2014 al 12.04.2019 = **VALORE LOCATIVO: EURO 10.500,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



dal 04.10.2011 al 12.04.2019 = **VALORE LOCATIVO: EURO 19.359,00**

Per quanto riguarda il progetto divisionale del valore di mercato degli immobili caduti in successione, si prende atto che la tabella redatta dal CTU presenta un errore di battitura, laddove non cita il Sig. *****.

Pertanto si confermano le quote calcolate dal CTU per la divisione, con la necessaria revisione formale:

Unità imm.ri	Valore di mercato	Quota A – *****	Quota B – *****	Quota C – *****
RM - Via Martuzzi 45		7/27	7/27	13/27
Proprietà	189.000	49.000	49.000	91000
AP - Castel di Lama		2/9	2/9	5/9
Proprietà	43.450	9.656	9.656	24.139
TOTALE	232.450	58.656	58.656	115.139

Qualora la Sig.ra ***** intendesse rilevare interamente le quote dei fratelli ***** , ella dovrebbe versare a ciascuno l'importo di Euro 58.656, rimanendo così proprietaria esclusiva sia dell'appartamento in Roma, che di quello in Castel di Lama”.

Il c.t.u. precisa che quanto osservato dal consulente, come dallo stesso precisato, è un errore di battitura per la quota B che corrisponde a ***** e pertanto sarà corretto nella presente relazione.

“Per quanto riguarda il valore locativo degli immobili, si precisa che l'appartamento in Roma è stato occupato in modo esclusivo e continuativo dalla Sig.ra ***** , che ancora vi risiede.

Per quanto riguarda l'appartamento in Castel di Lama, esso non è stato utilizzato in modo esclusivo da nessuno, ma è rimasto disabitato fino ad oggi, sia per la sua lontananza dalla città di residenza dei tre fratelli, sia per le cattive condizioni di manutenzione del bene. Per tale motivo il bene



suddetto non è risultato produttore di alcun godimento, nemmeno potenziale, per chicchessia. Anzi i fratelli ***** hanno pagato le imposte su tale bene, rimanendone scevri di godimento, ma carichi di oneri fiscali.

La ripartizione del valore locativo dell'immobile di Roma, unico significativo ai fini della presente lite, può essere pertanto rappresentato come segue, tenendo conto delle due diverse date di partenza da assumere ai fini del calcolo, cioè dalla data della domanda giudiziale oppure dalla data di inizio successione:

Unità imm.ri	Valore locativo	Quota A - ***** *****	Quota B - ***** *****	Quota C - *****
RM - Via Martuzzi 45		7/27	7/27	13/27
Dal 30.07.2014 al 12.04.2019	38.550	9.994	9.994	18.561
Dal 04.19.2011 al 12.04.2019	64.000	16.593	16.593	30.815

La Sig.ra ***** che ha occupato l'appartamento in Roma - Via dei Martuzzi 45 - fin dalla data di successione, avrebbe dovuto corrispondere a ciascuno dei fratelli comproprietari una somma di **Euro 16.593** (o di Euro 9.994, se viene considerata la data della domanda giudiziale) a titolo di indennità di occupazione dell'immobile in proporzione alla quota di loro spettanza”.

Il c.t.u. precisa che quanto osservato dal consulente, sarà posto all'attenzione del Giudice, in quanto si è provveduto a rispondere ai quesiti così come formulati.

15) Note conclusive

A seguito delle indagini ed accertamenti effettuati, il c.t.u. riferisce al Giudice, in sunto, quanto segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



1) Sull'appartamento, posto al piano primo, interno 7 in Roma alla Via

Martuzzi n. 45:

1.a) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali, si rimanda al paragrafo 8a);

1.b) sulla conformità urbanistica dell'immobile alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, è stato accertato che per la realizzazione del fabbricato sono stati presentati il progetto protocollo n. 25681 approvato il 24.07.1958, cui è seguita la licenza edilizia n. 1498/AR del 05.11.1958 e n. 2015/Ar del 31.12.1959 per rinnovo, il progetto di variante in corso d'opera n. 10475/1965, cui è seguita la licenza edilizia n. 975 del 27.04.1966.

Per la costruzione non è reperibile la licenza di abitabilità.

Successivamente per il fabbricato sono state presentate domande di sanatoria edilizia:

1) con protocollo n. 137765/1, 137765/2, 137765/3 e 137765/4 del 21.05.1987, cui sono seguite le concessioni edilizie in sanatoria n. 228306, 228310, 228312 del 28.04.2000 e 225149 del 03.04.2000 relativamente ad immobili del condominio;

2) con protocollo n. 37241 del 13.03.1986, cui è seguita la concessione edilizia in sanatoria n. 162906 del 10.03.1999 limitatamente all'immobile per cui è causa.

Il c.t.u., precisando che la planimetria catastale rispecchia esattamente lo stato di fatto – rispetto allo stato legittimato dalle licenze edilizie, dal condono e lo stato dei luoghi, **ha rilevato le seguenti difformità urbanistiche:**

1.b.1) è stato realizzata l'apertura un vano porta nella cucina;



1.b.2) è stata chiusa una porta nella cucina;

1.b.3) sono stati demoliti o non realizzati delle porzioni di tramezzo nella zona tra ingresso e disimpegno;

1.b.4) è stata chiusa una porta nel soggiorno/pranzo;

1.b.5) è stato realizzata l'apertura un vano porta nel soggiorno/pranzo;

1.b.6) è stato demolito o non realizzato un tramezzo e relativa porta nella bagno;

1.b.7) è stato realizzato un tramezzo e un vano porta nel bagno;

1.b.8) lievi disallineamenti di tramezzi nell'ingresso, bagno e cucina;

Per regolarizzare tale difformità occorre presentare una S.C.I.A. ex art. 37 D.P.R. 380/2001 (T.U. dell'Edilizia) come modificato dalla L. 122 del 30.07.2010 e s.m.i.

Tale procedura (cd. accertamento di conformità) - per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della L. 73/2010 e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità urbanistica) - comporta il pagamento della sanzione determinata dalla Deliberazione n. 44/2011 dell'Assemblea Comunale e s.m.i., oltre ai costi per diritti di istruttoria, prestazioni professionali e pratiche catastali.

Il tutto per un costo onnicomprensivo, in cifra tonda e a corpo, di circa **€ 4.000,00.**

1.c) nell'immobile sono state accertate, rispetto allo stato legittimato, irregolarità e/o difformità edilizio-urbanistiche sanabili. Pertanto, salva ogni diversa determinazione del Giudice, il c.t.u. ritiene che, allo stato, prima della necessaria e possibile regolarizzazione, l'immobile non possa essere



regolarmente trasferito a terzi. Appare invece possibile, a parere del c.t.u. - pur avendo la questione natura squisitamente giuridica che esula dalle competenze dello scrivente - l'assegnazione del bene ad una delle parti.

In ogni caso la norma di riferimento appare essere quella di cui al combinato disposto dell'art. 46 del T.U.E. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 del Legge 47/85 tuttora operante;

1.d) la divisibilità del bene in più unità, ancorché possibile in ragione delle normative edilizie ed urbanistiche, non è "comodamente" realizzabile, attesa la ridotta superficie che ne esclude ogni comoda possibilità di frazionamento dello stesso;

1.e) Il più probabile attuale valore di mercato è di € **189.000,00** al netto dei costi per regolarizzare le difformità edilizio urbanistiche riscontrate;

1.f) il valore di libero mercato, anno per anno, del godimento dell'immobile a decorrere dalla domanda giudiziale (30.07.2014) alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, è pari ad un totale:
 $(3.885,00 + 7.992,00 + 8.436,00 + 7.814,40 + 10.419,20) =$ euro 38.546,60,
ovvero in cifra tonda € **38.550,00.**

1.g) il valore di occupazione secondo gli indici del libero mercato per il periodo di tempo indicato da ciascuna parte (04.10.2011) alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, è pari ad un totale:

1) Dal 04.10.2011 al 31.12.2011	€ 2.175,60
2) per l'anno 2012	€ 9.324,00
3) per l'anno 2013	€ 9.146,40
4) per l'anno 2014	€ 9.324,00
5) per l'anno 2015	€ 7.992,00



6) per l'anno 2016	€ 8.436,00
7) per l'anno 2017	€ 7.814,40
8) per l'anno 2018 sino ad aprile 2019	<u>€ 10.419,20</u>
	€ 64.631,60

ovvero in cifra tonda € **64.600,00**.

2) Sull'immobile in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi nn. 20-22:

2.a) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali, si rimanda al paragrafo 10a);

2.b) sulla conformità urbanistica dell'immobile alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, il c.t.u. ha fatto riferimento ai documenti prodotti dalle parti riferendo che per la realizzazione del fabbricato la costruzione è verosimilmente degli anni '50 ma tra la documentazione prodotta non è presente alcun titolo abilitativo né tanto meno la licenza di abitabilità.

Altresì non è presente alcuna planimetria catastale dalle ricerche eseguite ma solamente la compilazione del Modello 5 e pertanto non è stato possibile prendere alcun riferimento come stato licenziato.

Il c.t.u. ha accertato l'assenza di una planimetria catastale.

Per regolarizzare tali difformità, qualora non fosse presente alcuna licenza edilizia, occorre presentare una pratica docfa presso l'ufficio catasto di pertinenza.

Tale procedura comporta il pagamento degli oneri per diritti di istruttoria, prestazioni professionali e pratiche catastali.

Il tutto per un costo stimato onnicomprensivo, in cifra tonda e a corpo, di circa € **2.000,00**.

2.c) nell'immobile sono state accertate, rispetto allo stato legittimato,



irregolarità e/o difformità edilizio-urbanistiche sanabili. Pertanto, salva ogni diversa determinazione del Giudice, il c.t.u. ritiene che, allo stato, prima della necessaria e possibile regolarizzazione, l'immobile non possa essere regolarmente trasferito a terzi. Appare invece possibile, a parere del c.t.u. - pur avendo la questione natura squisitamente giuridica che esula dalle competenze dello scrivente - l'assegnazione del bene ad una delle parti. In ogni caso la norma di riferimento appare essere quella di cui al combinato disposto dell'art. 46 del T.U.E. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 del Legge 47/85 tuttora operante;

2.d) la divisibilità del bene in più unità, ancorché possibile in ragione delle normative edilizie ed urbanistiche, non è "comodamente" realizzabile, attesa la ridotta superficie che ne esclude ogni comoda possibilità di frazionamento dello stesso;

2.e) Il più probabile attuale valore di mercato è di € 43.450,00 al netto dei costi per regolarizzare le difformità edilizio urbanistiche riscontrate;

2.f) il valore di libero mercato, anno per anno, del godimento dell'immobile a decorrere dalla domanda giudiziale (30.07.2014) alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, è pari ad un totale:
 $(1.022,25 + 2.453,40 + 2.453,40 + 2.328,12 + 2.923,20) = \text{euro } 11.180,37,$
 ovvero in cifra tonda € **11.200,00.**

2.g) il valore di occupazione secondo gli indici del libero mercato per il periodo di tempo indicato da ciascuna parte (04.10.2011) alla data che si farà coincidere con l'udienza di rinvio del 12.04.2019, è pari ad un totale:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1) Dal 04.10.2011 al 31.12.2011 | € 796,05 |
| 2) per l'anno 2012 | € 2.923,20 |



3) per l'anno 2013	€ 3.027,60
4) per l'anno 2014	€ 2.453,40
5) per l'anno 2015	€ 2.453,40
6) per l'anno 2016	€ 2.453,40
7) per l'anno 2017	€ 2.328,12
8) per l'anno 2018 sino ad aprile 2019	€ <u>2.923,20</u>
	€ 19.358,37

ovvero in cifra tonda € **19.359,00.**

3) sul progetto di divisione, il c.t.u. riferisce che la situazione degli immobili è la seguente:

A) Unità immobiliari	Valore di stima	Quota A *****	Quota B *****	Quota C *****
Via dei Martuzzi n. 45 - RM	€ 189.000,00	7/27 € 49.000,00	7/27 € 49.000,00	13/27 € 91.000,00
Via dei Fossi n. 20-22 - AP	€ 43.450,00	2/9 € 9.655,56	2/9 € 9.655,56	5/9 € 24.138,88
Quote formate	€ 232.450,00	€ 58.655,56	€ 58.655,56	€ 115.138,88

Il c.t.u. propone le seguenti ipotesi di divisione.

Tali ipotesi sono indicate dal c.t.u. unicamente al fine di favorire un eventuale accordo tra le parti.

1° ipotesi che prevede quanto segue.

L'ipotesi consiste nell'attribuzione ad un solo comproprietario, quello con maggior quota, degli immobili in Roma e in Castel di Lama (AP).

A) Unità immobiliari	Valore di stima	Quota A *****	Quota B *****	Quota C *****
Via dei Martuzzi n. 45 - RM	€ 189.000,00			€ 189.000,00
Via dei Fossi n. 20-22 - AP	€ 43.450,00			€ 43.450,00
Quote teoriche				€ 232.450,00
Quote formate	€ 232.450,00	€ 58.655,56	€ 58.655,56	€ 115.138,88
Compensazione		€ 58.655,56	€ 58.655,56	- € 117.311,12



In tale ipotesi:

- avendo la quota **C)** il valore di € **232.450,00** maggiore della quota di spettanza di € 115.138,88 ne deriva un conguaglio, a dare, di € **117.311,12**. Pertanto la quota **C)** dovrà dare alla quota **A)** € 58.655,56 e alla quota **B)** € 58.655,56.

- avendo la quota **B)** il valore pari a zero minore della quota di spettanza di € 58.655,56 ne deriva un conguaglio, a favore, di € **58.655,56**. Pertanto la quota **B)** dovrà avere dalla quota **C)** € 58.655,56.

- avendo la quota **A)** il valore pari a zero minore della quota di spettanza di € 58.655,56 ne deriva un conguaglio, a favore, di € **58.655,56**. Pertanto la quota **A)** dovrà avere dalla quota **C)** € 58.655,56.

2° ipotesi che prevede quanto segue.

L'ipotesi consiste nell'attribuzione ad un solo comproprietario, quello con maggior quota, del solo immobile in Roma, come richiesto in atti.

A) Unità immobiliari	Valore di stima	Quota A *****	Quota B *****	Quota C *****
Via dei Martuzzi n. 45 - RM	€ 189.000,00			€ 189.000,00
Via dei Fossi n. 20-22 - AP	€ 43.450,00	2/9 € 9.655,56	2/9 € 9.655,56	5/9 € 24.138,88
Quote teoriche		€ 9.655,56	€ 9.655,56	€ 213.138,88
Quote formate	€ 232.450,00	€ 58.655,56	€ 58.655,56	€ 115.138,88
Compensazione		€ 49.000,00	€ 49.000,00	- € 98.000,00

In tale ipotesi:

- avendo la quota **C)** il valore di € **213.138,88** maggiore della quota di spettanza di € 115.138,88 ne deriva un conguaglio, a dare, di € **98.000,00**. Pertanto la quota **C)** dovrà dare alla quota **A)** € 49.000,00 e alla quota **B)** € 49.000,00.



- avendo la quota **B)** il valore pari ad € 9.655,56 minore della quota di spettanza di € 58.655,56 ne deriva un conguaglio, a favore, di € **49.000,00**.

Pertanto la quota **B)** dovrà avere dalla quota C) € 49.000,00.

- avendo la quota **A)** il valore pari ad € 9.655,56 minore della quota di spettanza di € 58.655,56 ne deriva un conguaglio, a favore, di € **49.000,00**.

Pertanto la quota **A)** dovrà avere dalla quota C) € 49.000,00.

4) Il c.t.u., al capitolo 14), ha risposto alle osservazioni del consulente del convenuto secondario.

Il c.t.u. porta all'attenzione del Giudice quanto osservato dal consulente, in quanto si è provveduto a rispondere ai quesiti così come formulati.

*“Per quanto riguarda il valore locativo degli immobili, si precisa che l'appartamento in Roma è stato occupato in modo esclusivo e continuativo dalla Sig.ra ***** , che ancora vi risiede.*

*Per quanto riguarda l'appartamento in Castel di Lama, esso non è stato utilizzato in modo esclusivo da nessuno, ma è rimasto disabitato fino ad oggi, sia per la sua lontananza dalla città di residenza dei tre fratelli, sia per le cattive condizioni di manutenzione del bene. Per tale motivo il bene suddetto non è risultato produttore di alcun godimento, nemmeno potenziale, per chicchessia. Anzi i fratelli***** hanno pagato le imposte su tale bene, rimanendone scevri di godimento, ma carichi di oneri fiscali.*

La ripartizione del valore locativo dell'immobile di Roma, unico significativo ai fini della presente lite, può essere pertanto rappresentato come segue, tenendo conto delle due diverse date di partenza da assumere ai fini del calcolo, cioè dalla data della domanda giudiziale oppure dalla data di inizio successione:



Unità imm.ri	Valore locativo	Quota A – ***** *****	Quota B – ***** *****	Quota C – ***** *****
RM - Via Martuzzi 45		7/27	7/27	13/27
Dal 30.07.2014 al 12.04.2019	38.550	9.994	9.994	18.561
Dal 04.19.2011 al 12.04.2019	64.000	16.593	16.593	30.815

La Sig.ra ***** , che ha occupato l'appartamento in Roma – Via dei Martuzzi 45 - fin dalla data di successione, avrebbe dovuto corrispondere a ciascuno dei fratelli comproprietari una somma di **Euro 16.593** (o di Euro 9.994, se viene considerata la data della domanda giudiziale) a titolo di indennità di occupazione dell'immobile in proporzione alla quota di loro spettanza”.

Il c.t.u. rimanda ai singoli capitoli della relazione per ogni approfondimento e, avendolo fedelmente e scrupolosamente espletato, rassegna il mandato ricevuto. Ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata restando a disposizione per ogni chiarimento necessario.

Roma, lì 9 aprile 2019

Con la massima osservanza

Il C.T.U.

Dott. Maria Rosaria Architetto Iasevoli



DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Costituiscono parte integrante della relazione, redatta in 71 pagine, oltre le 3 dell'elenco allegati, di 25 righe ciascuna negli ingombri dell'uso bollo:

- allegato 1 n. 1 verbali di sopralluogo;
- allegato 2 relazione fotografica articolata in 59 immagini con didascalie dell'immobile in Roma alla Via Martuzzi n. 45;
- allegato 3 relazione fotografica articolata in 31 immagini (documentazione fotografica acquisita dalle parti) dell'immobile sito in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi nn. 20-22;

Elenco allegati

- allegato 4 stralcio mappa catastale del Comune di Roma con individuazione del fabbricato alla Via dei Martuzzi n. 45;
- allegato 5 planimetria catastale dell'immobile sito in Roma alla Via dei Martuzzi n. 45;
- allegato 6 visura catastale storica dell'immobile sito in Roma alla Via dei Martuzzi n. 45;
- allegato 7 licenze edilizie n. 1498/AR del 05.11.1958, n. 2015/AR del 31.12.1959, stralcio progetto e relativa documentazione;
- allegato 8 Domanda in sanatoria n. 137765/1-2-3-4 del 21.05.1987;
- allegato 9 Concessioni edilizia in sanatoria n. 228306 del 28.04.2000, n. 228310 del 28.04.2000, n. 228312 del



28.04.2000 e n. 225149 del 03.04.2000;

- allegato 10 Domanda in sanatoria n. 37241 del 13.03.1986;
- allegato 11 Concessione edilizia in sanatoria n. 162906 del 10.03.1999;
- allegato 12 stralcio mappa catastale del Comune di Castel di Lama (AP) con individuazione del fabbricato alla Via dei Fossi n. 45;
- allegato 13 visura catastale storica dell'immobile in Castel di Lama;
- allegato 14 Documentazione acquisita in contraddittorio tra le parti
- allegato 15 rilievo del c.t.u. piano primo sito in Roma alla Via dei Martuzzi n. 45;
- allegato 16 Elaborato grafico del c.t.u. relativo alle difformità del piano primo sito in Roma alla Via dei Martuzzi n. 45;
- allegato 17 Elaborato grafico del c.t.u. relativo all'immobile sito in Castel di Lama alla Via dei Fossi nn. 20-22;
- allegato 18 Banca dati quotazioni immobiliari del "Borsino Immobiliare" febbraio 2019" Roma;
- allegato 19 Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2018 Roma;
- allegato 20 Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dal II semestre 2011 al II semestre 2017 Roma;
- allegato 21 Banca dati quotazioni immobiliari del "Borsino Immobiliare" febbraio 2019" Castel di Lama;
- allegato 22 Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2018 Castel di Lama;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- allegato 23 Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate dal II semestre 2011 al II semestre 2017 Castel di Lama;

- allegato 24 Note critiche parte convenuta secondaria *****

- allegato 25 C.t.u. preliminare;

- allegato 26 Comunicazioni alle (delle) parti.

