

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

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

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

Alle ore diciassette e quaranta il verbale veniva chiuso.

RISPOSTA AI QUESITI

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

3

Gli immobili oggetto della presente perizia, sono così individuati:

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

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di perizia, ricadono, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Roma, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12.02.2008, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.03.2008 nel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viene utilizzato come piccolo deposito, ausiliario dell'appartamento.

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

affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità dei dividendi, valutando la possibilità di formare quote omogenee; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro.

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

Risposta alle osservazioni dei C.T.P.

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

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

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

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

Roma, li 28/02/2023



Il C.T.U.

Arch. Simona Pulcini

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

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

- 1) *Accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;*
- 2) *Accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
- 3) *determini il valore degli immobili e specifici, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;*
- 4) *Dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione dello bene stesso; in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia e urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità dei conviventi, valutando la possibilità di formare quote omogenee; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro.*

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

Primo quesito:

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

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

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

Terzo quesito:

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

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IL C.T.P.
Geom. Roberto Iacoboni

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



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

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

PREMESSO CHE

pur condividendo quanto descritto ed indicato nella relazione peritale del C.T.U. Arch. Simona Pulcini, in risposta ai quesiti formulati dal G.I. Dott.ssa Andreina Gagliardi ed individuati nei quesiti 1, 2 e 4, il sottoscritto intende invece sottoporre all'attenzione dello stesso C.T.U., osservazioni al quesito 3 posto dal Giudice, e più precisamente *"Determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo"*;

P.Q.M.

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



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

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

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

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

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

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Roma 26/01/2023

Il Tecnico

Geom. Federico Serafini


