

TRIBUNALE DI ROMA

OTTAVA SEZIONE CIVILE

R.G. 8463/2018 - Rinvio udienza 02.02.2021

G.I. Dr. TESTA PICCOLOMINI CLELIA

Causa: Divisione di beni caduti in successione

Vertenza promossa da: ***

– Attore principale

– Attore secondario

– Attore secondario

con l'avv. VIOLI FERRARI Claudia

con l'avv. PEGORARI Valentina

contro: ***

– Convenuto principale

con l'avv. PRINCIPATO Caterina

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- | | | |
|--|-------|--------|
| 1) premessa | pag. | 2-3; |
| 2) oggetto della causa e quesiti al c.t.u. | pag. | 4; |
| 3) sunto degli atti di causa | pagg. | 5-13; |
| 4) svolgimento delle operazioni ed attività peritali | pagg. | 13-15; |
| 5) Sul patrimonio immobiliare | pag. | 15; |
| 6) sulla certificazione ipocatastale | pagg. | 16-20; |
| 7) Sull'andamento del valore degli immobili e sui criteri di stima
utilizzati | pagg. | 20-28; |

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



a) Sul valore di mercato in genere	pagg. 20-26;
b) Sul valore di mercato degli appartamenti	pagg. 26-28;
8) Sull'edificio in Roma alla Via Diano Marino n. 90	pagg. 28-30;
a) sulla descrizione in generale	pagg. 28-29;
b) sulla conformità dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti	pagg. 29-30;
9) Appartamento al piano quarto interno 13	pagg. 30-36;
a) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali	pagg. 31-34;
b) sulla conformità dell'immobile alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti	pagg. 34-35;
c) sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile	pag. 35;
d) sul valore dell'immobile all'attualità	pagg. 35-36;
10) sul progetto divisionale	pagg. 36-37;
11) sul canone di locazione a decorrere dalla data 1 novembre 2002 al deposito della ctu	pagg. 37-41;
12) sull'assenza di osservazioni degli attori alla c.t.u. preliminare	pag. 41;
13) sull'assenza di osservazioni del convenuto alla c.t.u. preliminare	pag. 41;
14) note conclusive	pagg. 41-43;
- Distinta degli allegati	pagg. 44-45.

1) Premessa

La sottoscritta Maria Rosaria Architetto IASEVOLI - con studio in Guidonia Montecelio (RM) alla Via Giovanni Pascoli n. 1 (tel./fax 0774 390365, e-

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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 22.01.2019 e convocazione all'udienza del 08.07.2019 successivamente rinviata al 10.09.2019 ed ancora al 29.10.2019 - si pregia 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 29.10.2019 .2019 ore 10:40 ed alla stessa, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato.

Il Giudice ha disposto che il consulente trasmetta la relazione alle parti costituite entro **20.03.2020**, che le parti trasmettano al CTU le eventuali osservazioni sulla relazione entro il successivo termine del **20.04.2020**, che il CTU depositi in cancelleria la relazione entro il termine successivo del **20.05.2020**. La causa è stata rinviata all'udienza del **16.06.2020 ore 10:00**.

Successivamente, a seguito delle proroghe richieste dal c.t.u. a causa della chiusura per COVID-19 dei pubblici uffici per l'accesso formale ai documenti amministrativi che è pervenuto solo in data 09.03.2020, il Giudice ha concesso termine al c.t.u. sino al 15.10.2020 per trasmettere la prima stesura della relazione alle parti, termine alle stesse sino al 15.11.2020 per trasmettere al c.t.u. eventuali osservazioni e termine a quest'ultimo sino al 15.12.2020 per il deposito della relazione definitiva in Cancelleria.

La causa è stata rinviata all'udienza del 02.02.2021 alle ore 11.00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

Oggetto della causa

Divisione di beni non caduti in successione.

Quesiti

“previo espletamento del tentativo di conciliazione, sentite le parti ed esaminati gli atti di causa, il CTU:

1) “descrive il bene in comunione tra le parti proceda alla individuazione – ubicazione, confini, dati catastali; gli immobili devono essere valutati all’attualità;

2) accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

3) dica se il bene sia comodamente divisibile: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell’imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico;

4) predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con equivalente in denaro;

5) accerti il canone di locazione a decorrere dalla data di richiesta (se stragiudiziale e depositata in atti o altrimenti dalla notifica della domanda) al deposito della ctu”.



3) Sunto degli atti di causa

• **A) Con atto di citazione**, depositato in data 08.02.2018 e ritualmente notificato, la signora *** - rappresentata e difesa dagli avvocati Claudia Violi Ferrari e Valentina Pegorari, nel cui studio in Roma, Via Nomentana n. 316, ha eletto domicilio - **ha convenuto in giudizio** innanzi al Tribunale Ordinario di Roma il signor*** ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni:

“Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria eccezione e deduzione, disporre:

- lo scioglimento della comunione ereditaria mediante la vendita forzata dell’immobile sito in Roma Via Diano Marino 90, previa nomina di un consulente tecnico di ufficio che redigerà apposita perizia sull’immobile oggetto della vendita, volta ad accertare il valore dell’immobile e, quindi, il prezzo base della vendita, nonché il valore dell’indennità di occupazione che in tale sede si indica in euro 150.000,00;

- stabilire in ordine alle modalità della vendita, all’uopo nominando un notaio o altro professionista che ne curi l’esecuzione;

*- per l’effetto condannare il signor*** alla restituzione delle somme versate dalla Sig.ra *** al condominio dell’immobile sito in Roma via Diano Marino 90, ammontanti ad € 3.292,84;*

*- condannare il *** al pagamento di € 150.000,00 a titolo di indennità di occupazione dal 1 novembre 2002 fino alla data di cessazione dell’occupazione, o in altra maggiore o minore misura stabilita in sede di consulenza tecnica;*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- ordinare al *** di non opporre resistenza alle visite che i promissari acquirenti intenderanno fare volendo, in caso contrario, autorizzare l'esecutore ad agire esecutivamente dettandone le modalità;

- ordinare al*** di rilasciare l'immobile libero e vacuo di persone e cose non oltre la data della vendita dell'immobile e l'attribuzione di esso al promissario acquirente.

- condannare il sig.*** al pagamento di spese, diritti e onorari del presente giudizio”.

In via istruttoria si chiede sin d'ora interrogatorio formale del sig. *** ed all'esito prova per testi sui capitoli di prova della premessa in fatto che, preceduti dalla locuzione “vero che” sono da intendersi come specifica capitolazione istruttoria, e si indicano fin da ora come testi il sig.

, il sig., entrambi residenti in Roma. Parimenti in via istruttoria si chiede fin da ora ammettersi CTU estimativa sul bene da porsi in vendita nonché estimativa dell'indennità di occupazione da porsi a carico del convenuto. Si depositano in copia i seguenti documenti: ...OMISSIS ...

Con espressa e formale riserva di ogni diritto, azione od eccezione, di produrre documenti, di dedurre altre circostanze e testi, di modificare ed ampliare le argomentazioni e conclusioni nei termini di legge”.

• **B) Con comparsa di costituzione e risposta**, depositata in data 16.05.2018, il signor* - elettivamente domiciliato in Roma alla Via Federico Cesi n. 21, presso lo studio dell'avvocato Caterina principato che lo rappresenta e difende - **ha concluso** chiedendo al

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Tribunale adito:

“Voglia L’ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, così decidere:

a) In via principale nel merito: **1)** dichiarare la divisione giudiziale dell’immobile sito in Roma, Via Diano marina n. 90, piano IV, int. 13, identificato al catasto Roma al foglio 352, p.lla 11, sub. 17, categoria A/3, classe 3, ordinandone la vendita onde provvedere alla ripartizione tra i comproprietari della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote; **2)** dichiarare inammissibile, per intervenuta prescrizione del relativo diritto, la domanda di refusione dell’importo di euro 12.911,00, asseritamente dovuto a titolo di mutuo; **3)** rigettare comunque la suddetta domanda di refusione dell’importo di euro 12.911,00 giacché infondata e non provata; **4)** accertare e dichiarare il sig. *** obbligato alla corresponsione, in favore della sig.ra *** del solo importo di euro 1.616,42 per oneri condominiali anticipati dall’attrice”.

• **C) Con comparsa di costituzione**, depositata in data 21.05.2018, i signori *** in qualità di eredi legittimi della sig.ra ***) al fine di subentrare in rito nella posizione processuale della loro dante causa - elettivamente domiciliati in Roma alla Via Nomentana n. 316, presso lo studio degli avvocati Claudia Violi Ferrari e Valentina Pegorari che li rappresentano e difendono – **hanno dichiarato di far proprie le domande, deduzioni, eccezioni e produzioni, nulla escluso, così come evinte nell’atto di citazione.**

• **D) Successivamente** gli avvocati Claudia Violi Ferrari e Valentina Pegorari, per gli attori, hanno depositato in Cancelleria:
- in data 20.06.2018, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 1 con la quale oltre



contestare le avverse deduzioni della parte convenuta, perché infondate, pretestuose e prive di fondamento, hanno specificato e modificato le conclusioni rassegnate nell'atto introduttivo:

“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria eccezione e deduzione, in via preliminare accertare e dichiarare, se del caso all'esito della depositanda istanza ex art. 481 c.c. e 749 c.p.c., la qualità di erede in capo al convenuto;

*parimenti in via preliminare, in ipotesi di accertamento negativo della qualità di erede in capo al *** dichiarare la carenza di legittimazione*

del convenuto a contraddire la presente controversa, con ogni conseguenza in merito al prosieguo dell'azione;

nel merito, in ipotesi di accertamento positivo della qualità di erede del convenuto:

- disporre lo scioglimento della comunione ereditaria mediante la vendita forzata dell'immobile sito in Roma Via Diano Marina 90, previa nomina di un consulente tecnico di ufficio che redigerà apposita perizia sull'immobile oggetto della vendita, volta ad accertare il valore dell'immobile e, quindi, il prezzo base della vendita;

- stabilire in ordine alle modalità della vendita, all'uopo nominando un notaio o altro professionista che ne curi l'esecuzione;

- accertare e dichiarare che il convenuto è obbligato, in qualità di abitante l'immobile di Via Diano Marina 90 ex art. 540 c.c., a pagare in via esclusiva quanto dovuto al condominio per la gestione ordinaria dell'int. 13 a far data dal sorgere del suo diritto di abitazione de quo;



- accertare al contempo che il credito vantato dalla sig.ra *** (ed oggi dai suoi successori) nei confronti del convenuto, per aver ella pagato la gestione ordinaria dell'immobile di Via Diano Marina 90, int 13, gravante in via esclusiva su*** , ammonta ad € 8.795,05;

- per l'effetto condannare il sig. *** alla restituzione della predetta somma ammontante ad € 8.795,05, oltre interessi decorrenti dalla domanda al saldo;

- condannare il sig. *** alla restituzione – pro quota - in favore degli odierni componenti delle somme pagate dalla sig.ra *** per l'estinzione del mutuo ammontante ad € 24.766,24;

- accertare il credito dei signori *** vantato nei confronti del convenuto, derivante dal contratto di fidejussione prestato in favore del marito dalla defunta *** , pari ad € 40.283,63, o la diversa misura che verrà accertata in sede di riparto, e per l'effetto

condannare il sig. *** alla restituzione in favore degli intervenuti dell'importo come anzi quantificato;

- ordinare al *** di non opporre resistenza alle visite che i promissari acquirenti intenderanno fare volendo, in caso contrario, autorizzare l'esecutore ad agire esecutivamente dettandone le modalità;

- ordinare al *** di rilasciare l'immobile libero e vacuo di persone e cose non oltre la data della vendita dell'immobile e l'attribuzione di esso al promissario acquirente.

- condannare il Sig.*** pagamento di spese, diritti e onorari del presente giudizio.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di lite”.



- in data 20.07.2018, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 2 con la quale

eccepiscono e documentano i titoli e gli importi richiesti dalla sig.ra***

e successivamente dai suoi eredi oltre a insistere *“affinchè in sede di scioglimento della comunione agli odierni attori vengano immediatamente*

*corrisposte le somme dovute *** , per i debiti da esso contratti e gravanti sull'immobile: diversamente i signori *** perderebbero ogni garanzia di solvibilità del loro credito”.*

- in data 09.09.2018, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 3 con la quale oltre a chiedere il rigetto dell'introduzione di nuove conclusioni nella memoria 183 c.p.c. secondo termine del convenuto, insistono:

- *affinchè “gli importi così come specificati nella prima memoria istruttoria nel loro ammontare, vadano ascritti al convenuto in quanto unico debitore di tali esborsi: diversamente i signori*** si vedrebbero privare di alcuna garanzia e certezza del relativo rimborso”;*

- *sulla continuità delle trascrizioni, che, se non risolta, non permetterebbe la vendita del cespite. Ne discende la necessità di accertare la qualità di erede in capo al convenuto, il quale potrà ben trascrivere una accettazione tacita dell'eredità con sollecitudine;*

Altresì in via istruttoria, a contestazione delle avverse argomentazioni chiedono *“che l'Ill.mo Giudice aditi ordini al Condominio di Via Diano Marina esibizione dei documenti attestanti la consegna nelle mani del sig.*

**** degli avvisi di pagamento degli oneri condominiali da porsi a carico di esso condomino a far data dal 2010 ad oggi”.*

- in data 04.07.2019, istanza ex art. 186 bis e ter c.p.c. con la quale rivolgono all'Ill.mo Giudice la seguente istanza:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



2) dalla somma di cui sub 1) dovuta al momento della vendita, andranno detratti gli importi eventualmente dovuti dal sig. ***

per mutuo e condominio, previa disamina di concerto tra le parti delle poste effettivamente anticipate dalla sig.ra ***

Quanto sin qui esposto il sig. *** , come sopra rappresentato, difeso e domiciliato, insiste nelle già prese conclusioni”;

- in data 17.07.2018, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n. 2 con la quale ha rassegnato le conclusioni riviste alla luce delle domande avverse (nuove) di cui alle note 183, VI comma, n°1:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, così decidere:

a) In via preliminare accertare e dichiarare, per le causali di cui alla narrativa in fatto e diritto che precede, l’inammissibilità e/o improcedibilità delle domande avverse di (i) declaratoria di carenza di legittimazione passiva del sig. *** e (ii) condanna del convenuto alla corresponsione, in favore degli attori, della somma di euro 40.283,63 ovvero di altra richiesta per il medesimo titolo;

b) In via subordinata accertare e dichiarare, per le motivazioni di cui al motivato in diritto che precede, l’infondatezza delle avverse domande di (i) declaratoria di carenza di legittimazione passiva del sig.*** e (ii) condanna del convenuto alla corresponsione, in favore degli attori, della somma di euro 40.283,63 ovvero di altra richiesta per il medesimo titolo;

c) In ogni caso procedere alla divisione giudiziale dell’immobile sito in Roma, Via Diano Marina n°90, pi ano IV, int. 13, identificato al catasto Roma al foglio 352, p.lla 11, sub. 17, categoria A/3, classe 3, ordinandone la vendita onde provvedere alla ripartizione tra i comproprietari della



somma ricavata in proporzione delle rispettive quote;

d) dichiarare inammissibile, per intervenuta prescrizione del relativo diritto, la domanda di refusione dell'importo di euro 12.911,00 domandato a titolo di mutuo;

e) rigettare comunque la suddetta domanda di refusione dell'importo di euro 12.911,00 giacchè infondata e non provata;

f) accertare e dichiarare il sig. *** obbligato alla corresponsione, in favore della sig.ra *** , del solo importo di euro 1.646,42 per oneri condominiali anticipati dalla attrice;

g) rigettare, per le causali in diritto che precedono, la richiesta di condanna del convenuto al versamento dell'importo di euro 150.000,00 a titolo di indennità per occupazione dell'immobile per cui è causa.

Con vittoria di spese e competenze di lite da distrarsi in favore del procuratore che si costituisce antistatario”.

• **F)** Successivamente all'udienza del 10.09.2019 l'avvocato Caterina Principato per il **convenuto signor ***** ha depositato la **revoca del mandato**, chiedendo un rinvio per consentire la costituzione di nuovo difensore.

Il c.t.u. porta a conoscenza che, ad oggi, per il convenuto non è stato nominato ancora un nuovo difensore.

4) Svolgimento delle operazioni ed attività peritali

Primo sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13.12.2019 alle ore 15:00, così come prefissate nell'udienza del 29.10.2019, presso l'immobile sito in

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Roma alla Via Diano Marina n. 90. Sono intervenuti:

- per l'attrice, l'avvocato Violi Ferrari Claudia;
- per il convenuto, nessuno è comparso.

Il c.t.u., dopo una prima disamina degli atti e dopo aver dato lettura dei quesiti postigli dal Giudice, stante l'assenza del convenuto non ha potuto accedere all'immobile. Il c.t.u. ha provveduto tempestivamente ad informare il predetto dell'odierno accesso con raccomandata A/R N*** ***

Altresì il c.t.u. ha provveduto a rilasciare nella cassetta delle lettere una comunicazione informativa di quanto accaduto al signor *** con espresso invito a contattare lo scrivente oltre l'avviso sul prossimo accesso in data 13.01.2020 alle ore 15:00.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 15:25.

Secondo sopralluogo

Il giorno 13.01.2020 alle ore 15:00 il c.t.u., così come concordato, è tornato sui luoghi ove sono intervenuti:

- per l'attrice nessuno è comparso;
- per il convenuto, lo stesso di persona.

Dell'intero, 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 16:50.

Attività autonome del c.t.u.

Per integrare la documentazione è stato necessario effettuare reiterati accessi:

a) presso gli archivi, per l'urbanistica e l'edilizia privata, del Comune di Roma ove il c.t.u. - in ordine al fabbricato di Via Diano Marina n. 90 - ha presentato domanda di accesso formale ai documenti amministrativi ed



reperito ed estratto copia dei progetti n. 15798/59 e 43551/61 (cfr. allegato 4) e relative licenze edilizie n. 855/AR/59 e 1154/AR/61 (cfr. allegati 5 e 6).

Per il fabbricato risulta rilasciata l'abitabilità n. 1024/62 (cfr. allegato 7).

b) presso gli archivi dell'Ufficio del catasto del Comune di Roma ove il c.t.u., in ordine al fabbricato di Via Diano Marina n. 90, ha reperito la planimetria catastale (cfr. allegati 12);

c) presso gli archivi dell'Ufficio Condono del Comune di Roma ove il c.t.u., in ordine al fabbricato di Via Diano Marina n. 90, ha reperito la pratica 86/9360 sottonumeri 1e 2 (cfr. allegato 8) della quale risultano rilasciate le concessioni in sanatoria n. 27986 del 05.04.1997 e 27987 del 05.04.1997 (cfr. allegati 9 e 10);

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

1) la visura catastale aggiornata (cfr. allegato 11), lo stralcio di mappa (cfr. allegato 3) dell'immobile oggetto di causa; 2) il dato puntuale della quotazione immobiliare della banca dati OMI per la zona dell'immobile oggetto di causa per il primo semestre 2020 (cfr. allegato 18);

e) 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 ereditaria é rappresentata da:

A) Piena proprietà dell'immobile in **Roma, Via Diano Marina n. 90**, piano quarto, interno 13

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





6) Sulla certificazione notarile

Dalla relazione notarile, per il ventennio antecedente alla trascrizione della citazione a cura del notaio Dott. Mario Scattone, Notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia risulta quanto segue:

A. RISULTANZE DALLE VISURE CATASTALI:

*La descritta porzione immobiliare è censita al Catasto Fabbricati di detto Comune in ditta a ***
al foglio 352 particella 11, sub.17 Via
Diano Marina n. 90 piano 4 int.13 Z.C.5 Categ.A/3 Classe 3 vani 5
superficie catastale totale mq.97 Rendita Euro 942,53.*

Il c.t.u. precisa che ad oggi l'appartamento sito in Roma Via Diano Marina n. 90 piano quarto interno 13 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma in ditta proprietà per 2/4 a ***

**, proprietà
per 1/4 a *****

, proprietà per 1/4 a

*foglio 352, particella 11 sub.17 Via Diano
Marina n. 90 piano 4 int.13 Z.C. 5 Categ.A/3 Classe 3 vani 5 superficie
catastale totale mq. 97 Rendita Euro 942,53.*

B. STATO DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

1) A FAVORE



CONTRO

FORMALITÀ:

- *Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 27 settembre 2004 al n. 73010 di formalità, in forza di dichiarazione di successione presentata a Roma il giorno 11 aprile 2003 al n. 6 vol. 199, eredità' devoluta in forza di testamento per Notaio Giuseppe Felicetti di Roma Rep. n. 23863 pubblicato il 05.12.2000 registrato a Roma 3 il 12 dicembre 2002 al n. 17888 serie 1*

OGGETTO: Unita' neqoziale n.1

Immobile n.1

Comune H501 - Roma (RM).

Catasto Fabbricati - Foglio 352 particella 11 subalterno 17 A/3 -

Abitazione di Tipo Economico

Indirizzo Via Diano Marina n.90

2) A FAVORE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Fiscale *** , coniugi in regime di comunione legate di

beni

FORMALITÀ

- *Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I in data 15 marzo 1990 al n. 14951 di formalità, in forza di atto a rogito del Notaio Edmondo Maria Capecelatro di Velletri in data 27 febbraio 1990 rep. n. 19082*

OGGETTO: *Immobile sito in Roma Via Diano Marina n.90 e precisamente:*

- *appartamento al piano quarto, distinto con il numero interno tredici (int.13) composto da ingresso, due camere , bagno, soggiorno-cucina, ripostiglio, veranda, terrazzo e balcone, confinante con vano scale, terrazza condominiale e distacchi, salvo se altri.*

3) A FAVORE:



CONTRO

- *Trascrizione eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I il 3 gennaio 1996 al n. 256 di formalità, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio R. Ciocci di Roma in data 4 dicembre 1995 rep.n.12297/2140*



OGGETTO: Quota della metà indivisa dell'immobile sito in Roma Via

Diano Marina n. 90 e precisamente:

- appartamento al piano quarto, distinto con il numero interno tredici (int.

13) composto da ingresso, due camere, bagno, soggiorno-cucina, ripostiglio, veranda, terrazzo e balcone, confinante con vano scale, terrazza condominiale e distacchi, salvo se altri.

Il tutto riportato nel NCEU del Comune di Roma alla partita 174977 foglio 352 particella 11 sub 17 categoria A/3 classe 3 vani 5 RCL 1.825.000.

**C. STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SIORA
INDICATI PER IL PERIODO ANTECEDENTE ALLA
TRASCRIZIONE DELLA CITAZIONE DI CUI ALLA PRESENTE
RELAZIONE**

1) A FAVORE: Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma Codice Fiscale 06978161005 per la quota di 1/1 per la piena proprietà

CONTRO: - ***

per la quota 1/1 per la piena proprietà

OGGETTO tra gli altri beni

Unita' neoziale n.1

Immobile n.1

Comune H501-Roma (RM)

Catasto Fabbricati - Foglio 352 particella 11 subalterno 17 A/3 -

Abitazione di Tipo Economico

Indirizzo Via Diano Marina n.90

FORMALITÀ ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



di Roma 1 in data 2 gennaio 2008 al n. 61 di formalità per Euro
60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) di cui Euro 40.283,63
(quarantamiladuecentoottantatre virgolasessantatre) per capitale giusta
provvedimento del Tribunale di Roma in data 8 marzo 2006 rep. n.
5701/2006;

2) A FAVORE: *** , per la
quota 1/1 per la piena proprietà

CONTRO: *** **

la quota 1/1 per la piena proprietà

OGGETTO

Unità negoziale n.1

Immobile n.1

Comune H501-ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI - Foglio 352 particella 11 subalterno 17 A/3 -
abitazione di Tipo Economico

Indirizzo Via Diano Marina n.90

FORMALITÀ domanda giudiziale per riduzione disposizione testamentaria
in data 19 novembre 2009 rep. n. 27758

7) 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.

Il 2019, complessivamente, risulta un buon anno di crescita delle unità

ASTE
GIUDIZIARIE.it



abitative compravendute (NTN), con oltre 603 mila compravendite. Ciò significa un livello superiore a quello del 2009 (circa 585 mila NTN).

L'incremento a livello nazionale del NTN, nel 2019 rispetto all'anno precedente, è del +4,3%. È dal 2014 che le quantità di case compravendute sono in crescita, con un picco nel 2016 e poi mantenendo nel successivo triennio un tasso di crescita medio annuo attorno al 5%.

Il 2019, tuttavia, è caratterizzato da una variabilità del livello dei tassi tendenziali nei diversi trimestri che indica in sé una incertezza nel sentiero di crescita. Infatti, ad un inizio sfolgorante, soprattutto nel Centro-Nord, che registra tassi tendenziali di crescita a due cifre, segue nel II trimestre un rallentamento della crescita, attorno al 4% a livello nazionale, che torna ad accelerare nel III trimestre 2019 ma solo al Nord in misura più significativa, per poi rallentare in modo netto nel IV trimestre 2019 (a livello nazionale si registra solo un +0,6%), contraddistinto da un rallentamento generalizzato, ma soprattutto da una marcata riduzione al Centro (-3,3%). Peraltro, la tenuta in segno positivo della crescita nel IV trimestre 2019 si è avuta grazie al tasso di crescita tendenziale registrato nei comuni non capoluogo (che mostrano un +1,4% rispetto alla riduzione di -0,8% dei comuni capoluogo).

Complessivamente tra il 2019 ed il 2018 nei comuni non capoluogo si osserva un tasso di crescita annuo superiore (+4,5%) rispetto a quelli capoluogo (+3,6%).

La situazione di rallentamento del IV trimestre nel mercato residenziale è probabilmente correlata, da un lato, all'insieme di indicatori non positivi dell'economia che si è in generale osservato nel IV trimestre del 2019 (per esempio il PIL si è ridotto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente ed è



aumentato dello 0,1% nei confronti del quarto trimestre del 2018); dall'altro, anche dal timido risveglio dei prezzi delle abitazioni che può aver frenato la domanda.

Infatti, secondo l'ISTAT, sia nel III che nel IV trimestre 2019, si è avuta una crescita tendenziale dei prezzi, rispettivamente di +0,4% e +0,3%, dovuta principalmente alla crescita dei prezzi delle abitazioni nuove.

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo *dell'Estremistan*, come lo definisce *** nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli *animal spirit* che si generano per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019. Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di



normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante -Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Più importante, forse, è comprendere quali sono le azioni positive e gli interventi che i diversi attori, pubblico e privato, devono intraprendere con una strategia non solo di breve periodo. L'azione di Governo, al riguardo, sta producendo interventi di vasta portata dal punto di vista finanziario. Ma oltre alla necessaria e doverosa azione di tenuta e rilancio del sistema economico e dei redditi delle famiglie, una riflessione e un'azione innovativa di medio-lungo periodo anche sull'abitare si ritiene altrettanto necessaria.

Con il 2020 l'economia e la società, a livello internazionale, stanno infatti subendo la cesura indotta dalla pandemia del Covid-19. Gli scenari che si prospettano sul mercato residenziale sono incerti dipendendo da numerose variabili il cui andamento allo stato è aleatorio. È sicuro, però, che il blocco delle attività tra marzo e maggio di quest'anno ha procurato una flessione delle compravendite e il recupero nel corso dell'anno è realisticamente difficile.

Il primo semestre 2020 è stato particolarmente anomalo nella storia del mercato immobiliare italiano. Era partito con buone prospettive ma si è fermato per la pandemia fino a metà maggio. E solo nel mese di giugno, e non dappertutto, ha ripreso regolarmente. L'effetto è che, rispetto a un anno fa, gli scambi nei primi sei mesi di quest'anno sono calati del 29,2 per cento.

I prezzi medi, che erano previsti in lieve ripresa, sono fermi ma in sede di trattativa gli acquirenti hanno sconti sostenuti, fino al dieci per cento, per le abitazioni usate da ristrutturare. Mentre il mercato romano ha ripreso un



ritmo quasi normale, a Milano, sul fronte delle abitazioni usate, c'è ancora molta lentezza nelle trattative. Nel capoluogo lombardo, va meglio il mercato del nuovo che ha ripreso con un ritmo sostenuto, tornato ai ritmi pre Covid-19.

Cresce la domanda di immobili in locazione, ma con netta preferenza con case con terrazzi o giardini. Gli affitti rimangono stabili e aumenta l'offerta di appartamenti per periodi medio lunghi a causa della flessione del mercato "short rent". Queste alcune delle stime di Scenari Immobiliari (basate sulle proprie rilevazioni dirette) illustrate nel corso della presentazione del 28mo° Forum "Après le déluge" che si terrà a S. Margherita Ligure l'11 e il 12 settembre.

Sul fronte dei prezzi medi, nei primi sei mesi di quest'anno si sono registrate quotazioni in leggero calo solo per il comparto residenziale: -0,4 per cento rispetto al primo semestre 2019. A Milano le abitazioni in generale ha fatto segnare un decremento dello 0,3 per cento, mentre a Roma solo dello 0,1 per cento. Cali leggermente superiori ci sono stati nelle altre città.

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.

b) Sul valore di mercato dell’appartamento

Il c.t.u. dopo aver definito il più probabile valore di mercato a metro quadro commerciale di un appartamento tipo (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 17).

Secondo tali quotazioni nella zona “*Primavalle Torrecchia (Via di Torrecchia)*”, nel ottobre 2020:

- il valore delle **abitazioni di tipo economico** in stabili di fascia media va da un minimo di € 1.601,33/mq a un massimo di € 2.341,85/mq;

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello medio tra i predetti valori da diminuirsi circa del 10%.

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 1.774,43/mq.

Metodo B



Stima sintetica, sulla base della banca dati dell'Agazia 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 18).

Secondo tale banca dati, nel primo semestre del 2020 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 59 Codice D24 di interesse denominata "Periferica/Primavalle-Torrevecchia (Via di Torrevecchia)", con riferimento allo stato conservativo "normale":

- il valore delle "abitazioni di tipo economico" varia da € 1.900,00/mq ad € 2.600,00/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 € 2.025,00/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 per le abitazioni variano da circa € 1.750,00/mq - per immobili da ristrutturare ed ai piani intermedi - ad € 2.950,00/mq ed anche



oltre per quelli ristrutturati, con migliori caratteristiche e ai piani alti (cfr. allegato 19). 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 € 1.880,00/mq.

Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i tre valori trovati: (€1.774,43/mq + € 2.025,00/mq + € 1.880,00/mq) : 3 si ottiene € 1.893,14, in cifra tonda di € **1.890,00/mq** (milleottocentonovanta/00). Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento posto ad un piano intermedio, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

8) Sull'edificio in Roma alla Via Diano Marina n. 90

a) Sulla descrizione in generale

L'immobile oggetto di perizia è compreso nell'edificio sito in Roma, alla Via Diano Marina n. 90.

Il quartiere é quello denominato "Trionfale", compreso nel territorio del Municipio XIV (ex XIX).

La zona, periferica, è compresa tra Via della Pineta Sacchetti e la Via di Torvecchia, da cui è comodamente raggiungibile con il grande raccordo anulare alternativi.

Il tessuto viario presente assicura il collegamento con tutta la città.

La strada in cui sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione residenziale intensiva, ben dotata di servizi o con gli stessi nelle immediate



vicinanze e con locali commerciali ai piani terreni degli edifici.

Il fabbricato in questione è una palazzina di civile abitazione che si sviluppa nei piani: cinque piani fuori terra (compreso l'attico).

L'edificio, realizzato alla fine degli anni '50, si presenta in discreto stato di manutenzione, ha la struttura portante in cemento armato con solai del tipo misto a laterizio, prospetti intonacati e copertura a terrazzo.

I balconi/terrazzi sono protetti da ringhiere in ferro.

L'ingresso dalla Via Diano Marina n. 90, non è posto al livello stradale di quest'ultima.

L'accesso al civico 90 conduce, attraverso l'ingresso al piano terra e tramite un'ampia scala, ai piani superiori.

Lo stabile si presenta nelle parti esterne in discreto stato di manutenzione.

L'immobile compreso nell'edificio è:

- l'appartamento interno 13 al piano quarto.

Sui Confini

L'edificio, nel suo insieme, confina: a nord con via Diano Marina; ad est con la particella 1426; a sud con la particella 1427; ad ovest con la particella 168.

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 in Sistemi e Regole, Sistema insediativo,

Zona omogenea B, Tessuti - (Città da Ristrutturare) Programmi integrati prevalentemente Residenziali (cfr. allegato 13).

Nella Tavola "A" e "B" del P.T.P.R. (cfr. allegato 14), l'area in cui sorge il fabbricato ricade in Paesaggi "Paesaggio degli insediamenti urbani" dove non sono presenti né vincoli dichiarativi né vincoli ricognitivi.

Titoli Edilizi

Per la realizzazione del fabbricato, edificato alla fine degli anni '60, è stato presentato il progetto protocollo n. 15789/59, cui è seguita la licenza edilizia n. 855/AR/59 (cfr. allegati 4 e 5) e successiva variante in corso d'opera con progetto protocollo n. 43551/61 cui è seguita la licenza edilizia n. 1154/AR/61 (cfr. allegati 4 e 6).

Per la costruzione risulta rilasciata la licenza di abitabilità n. 1024/62 (cfr. allegato 7).

Successivamente per l'appartamento oggetto della presente perizia é stata presentata, con protocollo n. 86/9360/1-2 (inerente la realizzazione di una veranda sul terrazzo di proprietà esclusiva, costruzione di una parete nel corridoio per ricavare un ripostiglio e allargamento dell'apertura tra il corridoio ed il soggiorno), domanda di sanatoria edilizia, cui sono seguite le concessioni edilizie in sanatoria nn. 27986 e 27987 del 05.04.1997 (cfr. allegati 9 e 10).

9) Appartamento al piano quarto interno 13

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



a) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

Sulla descrizione in generale si rimanda al capitolo **8a**).

L'immobile risulta essere un appartamento destinato a civile abitazione, è sito in Roma alla Via Diano Marina n. 90, posto al piano quarto interno 13 e si compone di numerosi vani (n. 5 al catasto): due stanze affacciano su via Diano Marina per un totale di un (1) affaccio di portefinestra e le altre quattro (4) stanze lateralmente per un totale di un (4) affacci di cui due portefinestre e due finestre e sono distribuite da un ingresso/corridoio; infine il ripostiglio è posto internamente.

L'immobile, in dettaglio, si articola in (cfr. allegato 2): ingresso/corridoio (cfr. allegato 2 - foto 35÷37 e 54÷55), soggiorno (cfr. allegato 2 - foto 45÷51), balcone (cfr. allegato 2 - foto 52÷53), disimpegno (cfr. allegato 2 - foto 56÷62), camera (cfr. allegato 2 - foto 66÷71), bagno (cfr. allegato 2 - foto 63÷65), cucina (cfr. allegato 2 - foto 17÷24), pranzo (cfr. allegato 2 - foto 25÷29), veranda (cfr. allegato 2 - foto 30÷34), terrazzo (cfr. allegato 2 - foto 6÷16) e ripostiglio (cfr. allegato 2 - foto 38÷44).

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

Pavimenti: dell'ingresso, del soggiorno, del disimpegno e della camera in parquet 5x20 cm; del pranzo, della cucina e della veranda in ceramica 30x30 cm; del bagno in ceramica 20x20 cm; del balcone e del terrazzo in klinker 20,5x10,5;

Rivestimenti: delle pareti del bagno, in piastrelle di ceramica 20x20 cm fino ad un'altezza di circa 220 cm e poi tinteggiate; delle pareti della cucina, in



tozzetti di ceramica 10x10 cm fino ad un'altezza di circa 215 cm e poi tinteggiate; di tutti gli altri ambienti, tinteggiate.

Zoccolini: dell'ingresso, del soggiorno, del disimpegno e della camera in legno; del pranzo, della cucina e della veranda in ceramica.

Soffitti: di tutti gli ambienti, tinteggiati con stuccolina la quale risulta assente nella cucina bagno, veranda e ripostiglio;

Infissi esterni: del bagno e della cucina, in alluminio a vetro singolo con avvolgibile; di tutti gli ambienti, in alluminio a vetro camera con avvolgibile.

Porte interne: in legno verniciato e legno e vetro.

Portoncini di ingresso: blindata con pannelli di legno.

Impianto termico: autonomo con corpi radianti alluminio.

Impianto sanitario: con produzione di acqua calda sanitaria con caldaia autonoma.

Impianto elettrico: in corrugato con quadro elettrico a norma.

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

Consistenza

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

- la superficie lorda coperta complessiva è di circa **97,00 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie lorda complessiva del balcone è di circa **6,35 mq**;

- la superficie lorda complessiva del terrazzo è di circa **13,65 mq**;

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

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- superficie lorda coperta dell'appartamento circa mq **97,00**

- superficie lorda del balcone

(circa 6,35 mq ragguagliati al 25% - Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza
va calcolata al 10%) **circa mq 1,59**

- superficie lorda del terrazzo

(circa 13,65 mq ragguagliati al 35% - Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza
va calcolata al 10%) **circa mq 4,78**

Sommano circa mq 103,37

**Quindi la superficie commerciale complessiva dell'immobile, in cifra
tonda, è di circa 103,00 mq (centotre).**

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: vano scala, terrazzo condominiale, distacchi,
salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di
Roma al foglio 352, particella 11, subalterno 17, zona censuaria 5,
categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 97,00 mq,
rendita € 942,53, ubicazione via Diano Marina n. 90, piano: 4, interno
13, intestato a (cfr. allegato 11):

- proprietà per 2/4***

- proprietà per 1/4***

;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- proprietà per 1/4 ***

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 **8b**).

Titoli Edilizi

Sui titoli edilizi in generale si rimanda a quanto detto al capitolo **8b**).

Relativamente all'appartamento il c.t.u., dalla comparazione dello stato legittimato e lo stato dei luoghi ha rilevato le seguenti difformità non rilevanti rispetto l'ultimo elaborato planimetrico depositato all'ufficio condono:

- 1) l'assenza di un pilastro nella zona giorno, già presente nel progetto di variante 43551_61 (cfr. difformità 1 allegato 16);
- 2) uno spessore maggiore della parete della cucina (cfr. difformità 2 allegato 16);

Altresì si è riscontrato che la planimetria catastale non rispetta perfettamente l'ultimo elaborato planimetrico depositato all'ufficio condono e pertanto presumibilmente si attribuisce ad un'errata rappresentazione.

Per regolarizzare tale difformità occorre la redazione di docfa (variazione catastale) i cui diritti catastali sono pari ad €. 55,00 oltre oneri per le prestazioni professionali.

Il tutto per un costo onnicomprensivo (compresi oneri), in cifra tonda e a



corpo, di circa € 1.000,00.

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.

La norma urbanistica di riferimento è l'art. 52 comma 4 lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo PRG di Roma, che recita "*Per gli interventi di categoria RE, DR, AMP, NE, valgono le seguenti prescrizioni particolari: e) possono prevedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL*", ove per SUL si intende la superficie utile lorda compresa entro il perimetro delle murature esterne, escluse le parti eccedenti i cm. 30 di spessore (cfr. art. 4 delle N.T.A. del Nuovo PRG di Roma).

Quindi il frazionamento dell'immobile è possibile dal punto di vista urbanistico.

Tuttavia il frazionamento non è "comodamente" realizzabile in quanto oneroso per opere edili, prestazioni professionali e oneri al Municipio e non attuabile ai sensi dell'art. 720 del c.c..

d) Sul valore dell'immobile all'attualità

Avendo definito il valore medio dell'appartamento in circa € 1.890,00/mq, ne deriva per l'immobile il valore di: € 1.890,00/mq + 20% (in ragione delle



caratteristiche intrinseche ed estrinseche) = € 2.268,00/mq in cifra tonda x circa 103,00 mq commerciali = € 233.604,00 in cifra tonda, da cui occorre detrarre l'importo forfettario onnicomprensivo di circa € 1.000,00 necessario, a parere del c.t.u., per regolarizzare, come riportato al capitolo 9b), le irregolarità riscontrate e/o comunque per tenere conto della loro sussistenza.

Ne discende che l'importo di € 233.604,00 - € 1.000,00 = € 232.604,00, in cifra tonda **€ 230.000,00** (duecentotrentamila) a corpo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

10) sul progetto divisionale

La massa degli immobili ha il seguente valore: **€ 230.000,00**.

Allo stato - attesa la non comoda divisibilità dell'immobile - le uniche possibilità di divisione della massa ereditaria sono quelle di seguito riportate.

Il valore dell'immobile di proprietà dei condividenti é pari a **€ 230.000,00**.

Ne discendono i seguenti valori delle quote spettanti alle parti.

A) all'attrice *** la quota di (1/4) della massa del bene

€ 230.000,00 x 1/4..... **€ 57.500,00**

B) all'attore *** la quota di (1/4) della massa del bene

€ 230.000,00 x 1/4..... **€ 57.500,00**

C) al convenuto *** la quota di (2/4) della massa del bene



€ 230.000,00 x 2/4 € **115.000,00**

Il c.t.u. propone la vendita a terzi dell'intero immobile.

In tale ipotesi il ricavato della vendita andrà divisa secondo le quote spettanti alle parti.

11) sul canone di locazione a decorrere dalla data 1 novembre 2002 al deposito della ctu

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 denominata "Periferica/Primavalle (Via di Torrevecchia)".

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 a immobili in normale stato di

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



commerciabilità.

Tipologia	Valore di locazione (€/mq x mese)	
	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo economico	10,50	14,90

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.

Nella tabella di seguito viene riportato il valore medio delle indagini di mercato pari a €/mq. mese 12,70.

€/mq. mese minimo	€/mq. mese massimo	Valore medio
10,50	14,90	12,70
	deviazione	3,11
	Valore medio	12,70

La deviazione standard pari ad €/mq. mese 3,11 circa, fornisce l'indicazione del "range" dei valori locativi, rispetto al valore locativo medio di €/mq. mese 12,70.

Valore locativo minimo €/mq. mese	Valore locativo medio €/mq. mese	Valore locativo massimo €/mq. mese
9,59	12,70	15,81

L'intervallo dei valori sopra calcolato rappresenta in particolare il range 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 13 al piano quarto è di circa **82,50 mq**;
- la superficie del balcone scoperto è di circa **6,35 mq**;
- la superficie del terrazzo scoperto è di circa **13,65 mq**;

Consistenza ragguagliata



Per consistenza ragguagliata si intende la consistenza che si ottiene moltiplicando le superfici con i coefficienti di ragguaglio.

- **superficie utile lorda dell'interno 13..... circa mq 82,50**

- **superficie del balcone scoperto**

(circa 6,35 mq ragguagliati al 25%) **circa mq 1,59**

- **superficie del terrazzo scoperto**

(circa 13,65 mq ragguagliati al 35%) **circa mq 4,78**

Sommano circa mq 88,87

La superficie ragguagliata complessiva in cifra tonda è di **mq. 89,00**.

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 dicembre 2013, 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 novembre 2002 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 di euro/mq x mese di 12,70, 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:

$$\text{€./mq. mese } 12,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€./mq. mese } \mathbf{12,70}$$

Il canone mensile più probabile - il prodotto della superficie utile lorda (mq. 89,00) con il **canone mensile unitario** di riferimento (euro/mq mese 12,70) - è di **euro 1.130,30**, per un canone annuale di euro 13.563,60.

Tenendo conto del periodo da novembre 2002 alla data che si farà coincidere con il deposito della c.t.u. in data 15.12.2020, per un totale di 218 mensilità, si ha:

$$\text{€/mese } 1.130,30 \times \text{n. } 218 \text{ mensilità} = \text{€ } 246.405,40 \text{ ovvero in cifra tonda € } \mathbf{246.000,00.}$$

12) sull'assenza di osservazioni degli attori alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, gli avvocati Claudia Violi Ferrari e Valentina Pegorari, per gli attori, non hanno inviato osservazioni.

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

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, l'avvocato Caterina Principato, per il convenuto, non ha inviato osservazioni.

14) Note conclusive

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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

A) Il più probabile attuale valore di mercato è di € 230.000,00 al netto dei costi per regolarizzare le difformità edilizio urbanistiche riscontrate;

B) il frazionamento del bene in più unità, ancorché possibile in ragione delle normative edilizie ed urbanistiche, non è “comodamente” realizzabile;

C) nell’immobile sono state accertate, rispetto allo stato legittimato, irregolarità e/o difformità edilizio-urbanistiche sanabili, non rilevanti rispetto l’ultimo elaborato planimetrico depositato all’ufficio condono:

1) l’assenza di un pilastro nella zona giorno, già presente nel progetto di variante 43551_61 e uno spessore maggiore della parete della cucina.

Altresì si è riscontrato che la planimetria catastale non rispetta perfettamente l’ultimo elaborato planimetrico depositato all’ufficio condono e pertanto presumibilmente si attribuisce ad un’errata rappresentazione.

Per regolarizzare tale difformità occorre la redazione di docfa (variazione catastale) i cui diritti catastali sono pari ad €. 55,00 oltre oneri per le prestazioni professionali. Il tutto per un costo onnicomprensivo (compresi oneri), in cifra tonda e a corpo, di circa € 1.000,00.

D) Il c.t.u. ha proposto la vendita a terzi dell’intero immobile, in quanto allo stato - attesa la non comoda divisibilità dell’immobile – non è possibile la divisione della massa ereditaria sia ai sensi dell’art. 720 del c.c. che per la molteplicità delle parti.

E) il canone di locazione dell’immobile a decorrere dal 01.11.2002 alla data che si farà coincidere con il deposito della c.t.u. in data 15.12.202002, per un totale di 218 mensilità, è di € 246.000,00.



F) Nessuna osservazione alla C.T.U. preliminare risulta essere pervenuta allo scrivente da parte attrice e da parte convenuta.

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, li 14 dicembre 2020

Con la massima osservanza

Il C.T.U.

Dott. Maria Rosaria Architetto Iasevoli

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Costituiscono parte integrante della relazione, redatta in 43 pagine, oltre le 2 dell'elenco allegati, di 25 righe ciascuna negli ingombri dell'uso bollo:

- allegato 1 n. 2 verbali di sopralluogo;
- allegato 2 la relazione fotografica articolata in 71 immagini con didascalie;

Elenco allegati

- allegato 3 stralcio mappa catastale del Comune di Roma con individuazione del fabbricato;
- allegato 4 Progetto n. 15798/59 n. 43551/61 con relativa documentazione;
- allegato 5 Licenza edilizia n. 855/AR/59;
- allegato 6 Licenza edilizia n. 1154/AR/61;
- allegato 7 Licenza di abitabilità n. 1024/62;
- allegato 8 Domanda in sanatoria n. 86/9360/1-2;
- allegato 9 Concessione in sanatoria n. 27986 del 05.04.1997;
- allegato 10 Concessione in sanatoria n. 27987 del 05.04.1997;
- allegato 11 visura catastale storica dell'immobile particella 11 subalterno 17;
- allegato 12 planimetria catastale dell'immobile particella 11 subalterno 17;
- allegato 13 tavola P.R.G. e N.T.A.;
- allegato 14 tavola A e B del P.T.P.R.;



- allegato 15 rilievo del c.t.u. piano quarto interno 13 dell'immobile sito in Roma alla Via Diano Marina n. 90;
- allegato 16 Elaborato grafico del c.t.u. relativo alle difformità del piano quarto interno 13 dell'immobile sito in Roma alla Via Diano Marina n. 90;
- allegato 17 Banca dati quotazioni immobiliari del "Borsino Immobiliare" ottobre 2020;
- allegato 18 Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2020;
- allegato 19 Offerte immobiliari;
- allegato 20 C.T.U. Preliminare;
- allegato 21 Comunicazioni alle (delle) parti.

