TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZ.VIII - R.G.76185/2006 - G.U. Dott.ssa Antonella DI TULLIO

Parte attrice: [redacted]

Parte convenuta: [redacted]

RELAZIONE al Signor Giudice

del C.T.U. arch. Michele SANGIORGI

PREMESSA

Il giorno 22/11/2012 si svolgeva l'udienza presso la Sez.VIII del Tribunale Civile di Roma, nella quale il sig. G.U. Antonella Di Tullio, alla presenza dei procuratori delle parti, dopo il giuramento di rito, formulava al sottoscritto C.T.U., arch. Michele Sangiorgi, i seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti e i documenti di causa, provveda, il C.T.U., letti gli atti, sentite le parti e i loro consulenti:

1) – descriva il bene in comunione fra le parti, proceda alla individuazione - ubicazione, confini, dati catastali – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata; gli immobili devono essere valutati all'attualità;

2) – 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 condividendi;

3) – accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;

4) – in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene, e ne indichi i costi;

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

6) – versi i dati della perizia su cd rom in formato word, con particolare riferimento ai dati identificativi catastali (ad esclusione degli allegati).

A conclusione dell'udienza, i procuratori delle parti mettevano a disposizione del C.T.U. i seguenti atti e documenti:

faldone giallo dello studio legale a [redacted] attore, contenente 11 documenti;

faldone rosso dello studio legale a [redacted] convenuto, contenente 107 documenti;

faldone blu ancora per [redacted], contenente 87 documenti;

Sono stati inoltre consegnati i seguenti ulteriori documenti:

- Perizia del Prof.Arch. Pietro Francesconi con "stima del più probabile valore di mercato" del'immobile oggetto di causa del 19/01/2009;
- Osservazioni del C.T.P. Piero Lavieri del 06/05/2009;
- Osservazioni del C.T.P. Mauro Bonamore del 29/04/2009;
- Deduzioni del C.T.U. Prof. Arch. Piero Francesconi rispetto alle osservazioni dei CC.TT.PP. del 26/06/2009;
- Nota di aggiornamento alla consulenza tecnica di parte, del C.T.P. Arch. Mauro Bonamore del 10/04/2012.

Ai fini dello svolgimento della propria attività, il sottoscritto C.T.U. Arch. Michele Sangiorgi ha formulato il seguente programma di lavoro:

PRIMA PARTE

- Acquisizione verbale udienza 22 Nov. 2012 con quesiti
- Acquisizione documenti affidati al C.T.U. dalle parti come da precedente elenco
- Visita di inizio delle operazioni peritali in loco il giorno 10/12/2012 con formazione del relativo verbale
- Esame della documentazione acquisita e degli atti di causa
- Audizioni delle parti e dei loro consulenti nonché conferenze telefoniche con gli stessi (durante l'apertura delle operazioni quanto nel prosieguo)
- Descrizione del bene in comunione tra le parti
- Individuazione del bene oggetto di causa:
    - -- quadro storico-urbanistico
    - -- ubicazione
    - -- confini
    - -- dati catastali (visura catastale)
    - -- visura urbanistica storica
    - -- visura urbanistica attuale
- Acquisizione di certificazione catastale la più aggiornata possibile
- Accertamento della conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti
- Situazione del mercato immobiliare

-- Valutazione dell'appartamento nello stato in cui si trova

SECONDA PARTE

- Valutazione dell'eventuale comoda divisibilità dell'unità immobiliare
- In caso affermativo valutazione della fattibilità della divisione in più unità alla luce delle norme vigenti
- Ancora in caso affermativo, predisposizione di un progetto di divisione in più unità e considerando l'eventuale onere economico
- Compensazione delle eventuali ineguaglianze del valore delle singole unità in natura con un equivalente in denaro il che comporta le più probabili valutazioni di ognuna delle due parti, in base alle quali calcolare le eventuali perequazioni

Durante la visita in loco, dove è stata verificata la consistenza dell'unità immobiliare, sono state ascoltate le considerazioni dei due CC.TT.PP. presenti (arch. Mauro Bonamore di parte attrice ed arch. Pietro Lavieri di parte convenuta) e del sig. [redacted] intervenuto personalmente.

L'ingresso dello stabile è molto decoroso ed ampio con numerose targhe di studi di professionisti visibili sugli stipiti del grande portone, uso questo molto diffuso nel quartiere così limitrofo a grandi istituzioni pubbliche come il Palazzo di Giustizia a piazza Cavour e i Tribunali allocati in viale Giulio Cesare.

Al secondo piano della scala B, l'interno 7 ha il suo ingresso all'inizio di un lungo corridoio sul quale sono le porte di vani che da un lato, quello sinistro, affacciano su via Cola di Rienzo e dall'altro su un cortile interno e quindi, questi ultimi,

destinati a servizi. C'è da notare che il modulo dell'unità immobiliare è tipico della distribuzione interna più diffusa nell'architettura abitativa del quartiere e in genere dell'epoca.

Ambienti grandi, larghe porte di comunicazione, ampie finestre, murature interne a funzione strutturale e quindi di grosso spessore anch'esse come le murature esterne. Le aperture, quindi porte e finestre, con ampie strombature che danno la sensazione di solidità e sicurezza all'abitazione. Gli ambienti dispongono di desueta altezza di ben 4 metri da pavimento a soffitto, ariosità quindi del tutto negata all'abitazione contemporanea come viene progettata e costruita oggidì.

Il quartiere è a cavallo fra il diciannovesimo e il ventesimo secolo ma dall'esame degli atti che si è potuto consultare non è risultata la data di costruzione del fabbricato che è inserito nel blocco di un isolato quadrilatero che affaccia nell' insieme su via Terenzio e quindi girando in senso orario, su via Cola di Rienzo, via Ovidio e via Catullo.

Dal corridoio centrale, asse della distribuzione interna all'appartamento, si aprono sul lato sinistro tre grandi stanze che affacciano su via Cola di Rienzo, mentre sul lato opposto un quarto ambiente vuoto e successivamente un passaggio ad un altro piccolo corridoio parallelo di fianco al primo che dà su due bagni sul lato cortile e sul lato interno in un piccolo vano attrezzato a cucinino, vano che consiste nella chiusura del corridoio principale. La spiegazione che fornisce il signo[redacted] di un tale insieme è che l'appartamento è stato usato e quindi in tal modo organizzato dall'Associazione Tabaccai che per alcuni anni, fino a poco tempo fa,

lo ha destinato a sede di prestigio per le loro attività e relazioni d'affari. Ora il signor [redacted] dice di usarlo saltuariamente e limitatamente in quanto non vi sono arredi che permettano il pernottamento. Inoltre egli ha consegnato al sottoscritto C.T.U. un elaborato grafico contenente la planimetria dell'unità immobiliare prima e dopo la modifica dell'uso però non sono stati esibiti titoli abilitanti alla modifica dell'uso sebbene precedentemente l'unità immobiliare era usata dal padre notaio dei fratelli [redacted] come studio professionale secondo le parole del signor [redacted]. Il sottoscritto deve però rilevare che la rappresentazione raffigurante lo stato conclusivo non corrisponde allo stato obbiettivo almeno per quanto riguarda l'uso dei vani. Non sono stati forniti neppure i documenti attestanti l'adeguatezza e l'efficienza degli impianti. Il corridoio principale ha un controsoffitto a quanto riferito per il passaggio delle condotte dell'aria condizionata che veniva distribuita negli ambienti laterali attraverso alte feritoie; ma al presente l'impianto risulta dismesso seppure il signor [redacted] afferma che si potrebbe riattivare una volta eseguite le opportune modifiche e completamenti dell'impianto. Da quanto sopra l'appartamento necessita di opere di manutenzione straordinaria e di adeguamento degli impianti e dei servizi.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI CAUSA

Quadro storico-urbanistico:

Il contesto in cui si trova l'immobile oggetto di causa è denominato "Rione Prati" proveniente da quello storico "Prati di Castello" alludendo al vicino Castel Sant'Angelo allocato sul precedente mausoleo della tomba dell'imperatore Adriano. Più che anticamente, l'area era costituita da malsane paludi frequentemente inondate dalle piene del Tevere e inoltre rese non solo inospitali ma anche improduttive dai terreni argillosi per dilavamento delle argille provenienti dalla zona così detta delle Fornaci dove si lavoravano le argille fino a tempi recenti, essendo stata abbattuta l'ultima ciminiera non molti anni fa.

Disabitata ed incolta l'area era sede di nidificazione di varie tipologie di uccelli dal cui volo gli àuguri traevano vaticini (da cui il nome "Vaticano" al colle limitrofo).

Il nome antico era precisamente "Prata di Castello", dall'antico toponimo "Prata di Nerone" in quanto il discusso imperatore vi fece sfollare la plebe romana proveniente dalla Suburra in fiamme durante il famoso incendio di Roma. Era talmente inospitale che vi era chi la indicava "hic sunt leones".

Con l'annessione di Roma allo Stato Italiano dopo il 1870 e con l'inurbamento di cittadini provenienti da tutta Italia richiamati dall'esigenza di formare gli organici necessari alle complesse attività istituzionali, si pose mano ad una serie di provvedimenti urbanistici che accrescessero il patrimonio residenziale e strutturale di una capitale con nuovi quartieri abitativi e appropriate sedi istituzionali di cui la

città nel suo nuovo ruolo aveva urgente bisogno. La presa di Roma attraverso brecce praticate nelle mura Aurelie, di cui la più famosa fu quella di Porta Pia (ma il nonno paterno del sottoscritto, allora bersagliere, entrò da una seconda breccia a Porta S.Paolo), mantenne, nell'idea difensiva della città il concetto di "Città Murata" invero superato da ormai tutte le grandi città europee che affidavano la difesa non più all' ostacolo fisico rappresentato dalle mura ma all'effetto di "spugna assorbente" della cintura delle periferie suburbane. Così la crescita urbana di Roma era vista limitatamente al riempimento edilizio dei terreni scoperti delle grandi ville patrizie (Ludovisi, Boncompagni, ecc.) che totalizzavano ancora il 70% dell'area interna alle mura Aurelie. Pertanto i primi piani urbanistici dell'Ottocento erano detti Piani di Ampliamento. Fu appunto in questa ottica che si addivenne al concetto della regolarizzazione del perimetro difensivo unendo con uno sbarramento di caserme fra i viali Giulio Cesare e delle Milizie che unissero Porta del Popolo con il saliente delle Mura Leonine del Vaticano in zona all'incirca di via Leone IV. Così l'area interna che veniva inglobata, appunto quella di Prati di Castello poteva essere urbanizzata restando il principio dello sviluppo all'interno della città murata. Questa "additio" vera e propria comportò la bonifica dell'area anche con l'ausilio Della costruzione dei muraglioni del Tevere, opera alla quale si appassionò Giuseppe Garibaldi divenuto deputato alla Camera del Regno, dopo la disastrosa inondazione del 1870. Fu solo con i Piano Regolatori dell'inoltrato secolo XX che il concetto venne superato e la crescita della città prese l'abbrivio fuori delle Mura Aurelie che

cessarono dalla loro tradizionale funzione.

L'inurbamento di Prati di Castello non fu anodino e privo di carattere bensì fortemente strutturato se si considera che in un tempo di accesa controversia anticlericale non vi è una strada e addirittura nessuna finestra degli immobili del quartiere da cui si possa vedere la cupola michelangiolesca di San Pietro. La toponomastica stradale fa riferimento alle grandi figure della storia romana sia classica che susseguente, con i due assi principali dedicati a Cola di Rienzo, il tribuno eroe della Roma repubblicana contro il potere papale, e l'altro al personaggio più rinomato della schiatta dei Crescenzi. E poi gli Scipioni, i Gracchi, e gli altri grandi della politica, della milizia, della prosa e della poesia dell'età romana. Pure Quinto Fabio Massimo ha avuto la sua strada non secondaria, colui che i romani chiamavano spregiativamente "cunctator" cioè "colui che rimanda" ovvero "il temporeggiatore" non sottostando alla pressione del Senato e del popolo che volevano una rapida conclusione vittoriosa nei confronti di Annibale, mentre egli era cosciente dell' inferiorità di forze e rimandava lo scontro limitandosi di insidiare le retroguardie e i rifornimenti dei Cartaginesi che provenienti dalla penisola iberica avevano passato l'Alpe con sedici elefanti. E poi Virgilio, Catullo, Severino Boezio, Cassiodoro, ecc. Il pezzo di architettura più insigne è costituito dal Palazzo di Giustizia fra piazza Cavour e il Lungotevere, edificio mastodontico e carico di orpelli, modanature, colonne, statue, ecc. che ne hanno fatto un opera ritenuta sgradevole alla concezione sintetica e asciutta dell'architettura contemporanea.

C'è da dire che il risultato non era nell'animo dell'architetto Giovanni Calderini

di Perugia, che però si ispirò all'indirizzo dell'epoca in cui gli stati si stavano attrezzando con magniloquenza per i loro ruoli istituzionali; d'altronde era viva l'impressione, nel 1911, dell'appena inaugurato Palazzo di Giustizia dell'Aja che era costato l'iperbolica cifra di 80 milioni. Per avere un'idea dell'ammontare si consideri che sempre nel 1911 era entrata in squadra la corazzata Dante Alighieri che era costata 82 milioni, prezzo giudicato alquanto caro dalla stampa dell'epoca. Fu in verità il ministro Facta che spingeva il progettista Calderini pungolandolo continuamente: "e carica, e carica!"

Ubicazione:

L'unità immobiliare oggetto di causa, come sopra descritta al suo interno, appartiene ad un fabbricato costituito da più unità. L'appartamento confina con il vano scala e, girando in senso orario, con l'appartamento numero 5, quindi con la vai Cola di Rienzo, quindi con il condominio al civico n° 190 della stessa via Cola di Rienzo, poi con la chiostrina su cui aggettano le finestre dei servizi e quella

di una stanza. Pertanto il condominio di via Terenzio n°7 si trova all'angolo Nord di via Terenzio con via Cola di Rienzo inserito in un blocco isolato quadrangolare formato da diversi condominii e che è circuitato, oltre dalle suddette vie, da via Ovidio e da via Catullo.

La posizione è a circa metà strada fra i due capi di via Cola di Rienzo e cioè piazza Risorgimento e piazza Cola di Rienzo nel pieno della catena commerciale che caratterizza questa animatissima zona della città.

Dati catastali:

Acquisita la Visura Catastale per Immobile, secondo essa contiene i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati – Foglio 406 – Particella 33 – Sub 21 – Zona Cens. 2 –

Categoria A/4 – Classe 4 – Vani 6 – Rendita Euro 1.224,00

A proposito della Categoria, essa indica la tipologia edilizia secondo il seguente elenco:

A/1 – abitazione di tipo signorile
A/2 -- abitazione di tipo civile
A/3 -- abitazione di tipo economico
A/4 -- abitazione di tipo popolare
A/5 -- abitazione di tipo ultrapopolare
A/6 -- abitazione di tipo rurale
A/7 -- abitazione in villini
A/8 -- abitazione in ville
A/9 -- castelli e palazzi storici
A/10—uffici e studi privati
A/11—abitazioni o alloggi tipici dei luoghi

Colpisce la Categoria attribuita all'alloggio che è quella di abitazione popolare: la qualificazione può anche essere giustificata in passato ma oggi la proprietà avrebbe dovuto curare l'aggiornamento dei dati per il versamento dell'IMU. Tale aggiornamento non risulta effettuato. Per quanto riguarda la Classe, essa indica la qualità del manufatto in una scala che va da 1 a 8, quindi il dato Classe 4 dovrebbe indicare un valore medio che invece dovrebbe essere superiore. Anche la rendita pare datata , essendo i dati derivanti da denunzia (nei passaggi per causa di morte) del 30/07/1972 in atti dal 01/03/1989. La planimetria catastale indica un appartamento

quale era illo tempore prima di effettuare i lavori per organizzarlo a studio sede dell'[redacted] e porta l'antica data del 26/12/1939 compilato dal dichiarante a firma dell'ing. Giuseppe Dalla Vedova sulla base dell'"Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana" con R.D.L. 13Aprile 1939 n°652.

D'altronde il fenomeno dell'arretratezza degli attui catastali è cosa nota.

Visura storica completa di PRG dal DPR 16/12/65 al vigente:

D.M. 1444/1968 = ZONA OMOGENEA A1 CENTRO STORICO

Visura urbanistica di PRG attuale:

CITTA' STORIC T4

T4 = Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato

Rete Ecologica = Lambito da filari alberati

Carta per la Qualità = Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo: indagini geognostiche documentate

Morfologie degli impianti urbani = Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare

PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale):
TAVOLA A = Paesaggio degli insediamenti urbani
TAVOLA B = Aree urbanizzate del PTPR

RISCHIO IDRAULICO:
Fascie fluviali di esondazione del Tevere e dell'Aniene: Zona a rischio idraulico medio R2 per cui è necessaria la gestione attraverso i piani di Protezione Civile

L'aggiornamento catastale consiste una operazione amministrativa alla quale sono legittimati i proprietari spettando ad essi, semmai in contradditorio con i competenti Uffici della Regione anche per gli effetti fiscali, assolvere questo compito.

Per quanto riguarda l'attuale sistemazione ad ufficio, essa contrasterebbe con la normativa vigente in quanto non è possibile in zona T4 destinare ad uffici locali che non siano al piano terra o al mezzanino o seminterrati, secondo la vigente disciplina del 2008, né risulta comunque variazione della distribuzione planimetrica con denuncia in sanatoria.

Il regolamento condominiale prodotto dall'arch. Lavieri, invero rende possibile la destinazione ad uffici però senza specificare se solamente alle limitative condizioni in cui si esprime la normativa di Piano Regolatore.

Anche i servizi e l'impiantistica risultano comunque inadeguati per una destinazione abitativa. Manca praticamente il servizio cucina non potendo essere considerato come tale il ridotto ripostiglio a tal uopo minimamente attrezzato, essendo esso senza aria né luce dirette oltre alle ridottissime dimensioni.

L'aggiornamento catastale richiede la dotazione del sistema on-line Docfa (DOcumenti Catasto FAbbricati) oltre a notevoli tempo e spese.

Quella che viene prodotta nella presente consulenza è pertanto la situazione catastale quale risulta attualmente come precedentemente descritta e quindi non aggiornata allo stato dichiarato dal signor [redacted].

In data 14/01/2013 l'arch. Mauro Bonamore, C.T.P. di parte attrice, inviava via

e-mail a titolo di collaborazione planimetria e visura storica dell'immobile di proprietà [redacted] esprimendo l'avviso che la DIA, risalente al 2001 e predisposta dalla società [redacted]. che aveva in locazione l'immobile, non è stata mai presentata. Il successivo 16/01/2013 l'arch. Pietro Lavieri C.T.P. di parte convenuta recapitava nelle mani del sottoscritto C.T.U. la documentazione DIA , presentata dalla locataria [redacted].

Il sottoscritto C.T.U. scambiava ai due CC. TT. PP. le reciproche informazioni per cui anche l'arch. Bonamore veniva allo studio del sottoscritto a visionare la suddetta DIA.

Il sottoscritto, essendosi riserbato l'esame dei suddetti documenti e la loro eventuale accettazione, esaminava insieme ai tecnici dell'Ufficio per l'Edilizia e l'Urbanistica del MunicipioXVII la suddetta documentazione : dall'esame con il Municipio è risultato che la DIA presentata al sottoscritto dall'arch. Lavieri è in regola, pur con il vizio di forma diessere presentata da persona diversa dal proprietario. Non essendo stato contestato dal Comune, il titolo è da ritenersi valido.

Tenendo però presente che la destinazione ad ufficio dell'immobile al secondo piano di via Terenzio è stata abusiva e neppure sanabile in quanto gli uffici possono essere posti al massimo a livello del mezzanino.

Per quanto riguarda poi la funzionalità , essa deve sottostare ad alcune norme come la superficie minima utile lorda (SUL) che non deve essere inferiore ai 45 mq. (per SUL si intende quella che si ottiene aggiungendo alla superficie calpestabile lo

spessore delle tramezzature interne più il 50% dello spessore delle murature perimetrali, fino ad una profondità massima di cm 30).

Per quanto riguarda la normativa urbanistica , con riguardo alla effettiva frazionabilità del bene, il sottoscritto ha consultato presso la Sovrintendenza Comunale la " Carta delle Qualità " che , visionata insieme al tecnico della Sovrintendenza, alle tavole "G1 A "e " G1 B" recavano l'indicazione di *frazionabilità* non essendo l'immobile in questione indicato come " censito " Per quanto poi possa contare , il regolamento condominiale fornito al sottoscritto dall'arch. Lavieri, esso non esclude la possibilità di frazionare.

VALUTAZIONE ALL'ATTUALTA' DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

Situazione del mercato immobiliare:

Prima di entrare nel merito della valutazione , sarebbe bene volgere uno sguardo alla odierna fase del mercato immobiliare per lo meno nei suoi aspetti generali, al fine di comprenderne la filosofia per poi affrontare il calcolo per quanto è possibile il più probabile, sia pure eseguito secondo i metodi scientifici e facendo ricorso alle varie tabelle dei valori quali si evincono da un esame pluriparametrico cioè confrontando e incrociando i dati pubblicati da diverse fonti ufficiali.

L'assenza di liquidità ha inceppato il meccanismo di mercato ed è totalmente assente il credito a lungo periodo sia per le famiglie che per le imprese. Addirittura ha fatto un balzo in avanti l'affitto di stanze singole all'interno di abitazioni, specie per studenti e turisti. Si ritiene prudentemente che l'anno appena iniziato sarà anche

peggio delle stime di decrescita che sono state previste.

. Ci troviamo in una situazione per cui è compito quanto mai ingrato quello dell'estimatore, in quanto nella situazione di crisi non solo nel campo specifico ma generale ed addirittura mondiale, ogni tipo di previsione affidabile esula dal controllo non solo da parte del perito ma anche da parte di chi detiene le responsabilità politiche e sociali.

CALCOLO PER LA STIMA DELL'IMMOBILE

DATI TECNICI:

Superficie convenzionale vendibile	131.44 mq
Cubatura : 131,44 x h 4,00 =	525,76 mc.
Superficie netta fruibile	106,84 mq.

Viene calcolato il valore secondo tre metodi distinti:

1) – Metodo a "Siti e Cementi"
2) – Metodo in base al valore di mercato
3) – Metodo in base alla capitalizzazione del reddito

La media fra i valori esito dei tre metodi, fornirà la stima più probabile dell'immobile

–1) Metodo a "Siti e Cementi :

Il suddetto metodo, che consiste nel sommare l'incidenza del valore del terreno "VT" al valore del manufatto edilizio " VC " nella fattispecie applicato all'immobile da valutare posizionato in Centro Storico, presenta nella sua elaborazione insormontabili difficoltà per quanto riguarda, sia l'incidenza del valore dell'area occupata, sia per la

tipologia tecnica del manufatto edilizio. Il mercato delle aree da cui far discendere l'incidenza del terreno da gran tempo non esiste più.

Il manufatto corrisponde nelle sue modalità costruttive a tecnologie vecchie di cento anni e da gran tempo non più praticate. Cioè il tutto è così "datato" che al tempo nostro non è più attualizzabile. Pertanto il suddetto metodo viene escluso dall'indagine per eccessiva carenza di scientificità ; questa si limita pertanto agli altri due metodi: Valutazione in base al Mercato Immobiliare e Valutazione in base alla Capitalizzazione del Reddito, sempre con applicazione pluriparametrica di dati provenienti da diverse tabelle di fonti ufficiali mediati fra loro.

2) – Metodo in base al valore immobiliare di mercato

Il metodo si basa sul calcolo del valore dell'immobile in base alle risultanze del mercato immobiliare

Superficie totale dell'immobile : **mq 131,44**

calcolato secondo le norme del listino ufficiale della Camera di Commercio di Roma , identificati dalla Norma UNI 1075/05

I valori dati da *Tecnoborsa* sono per :

Prati	€ 4.850/mq
Borgo	€ 4.600/mq

Valori che mediati tra loro danno **4.725 / mq**

Da cui mq 131,44 x € 4.725 = *€ 621.105*

I valori desunti dalle tabelle ***Scenari Immobiliari*** sono per :

S.Angelo	€ 7.600/mq
Castel S.Angelo	€ 7.750/mq
P.zza Cavour	€ 7.700/mq

Mediando i tre valori si ricava un valore di **€ 7.783/ mq**

Da cui mq 131,44 x € 7.780 = *€ 1.022.603*

I valori desunti dalle tabelle *dell'Osservatorio Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio sono per l'intera zona Prati : € 6.400/mq

Da cui mq 131,44 x € 6.400/mq = *€ 841.216*

Pertanto al fine di dare una valutazione del bene quanto più realisticamente attendibile

Facendo la media dei tre valori si avrà :

- € 621.105 + 1.022.603 + 841.216 = 2.484.924 : 3 = € 828.308,00

Valutazione in base alla capitalizzazione del reddito

I valori locativi desunti dai dati di ***Tecnoborsa*** sono per :

Prati	€ 17/mq al mese
Borgo	€ 16,5 /mq al mese

Valori che mediati tra loro danno **16,75 / mq al mese**

Da cui mq 131,44 x € 16,75 = ***€ 2.216,2 x 12= € 26.419,40*** *di reddito annuo*

I valori locativi desunti dalle tabelle di ***Scenari Immobiliari*** sono per :

S.Angelo € 28,10 /mq
Castel S.Angelo € 28,16/mq
P.zza Cavour € 27,91/mq

Mediando i tre valori si ricava un valore di **€ 28.56/ mq al mese**

Da cui mq 131,44 x € 28,56 = *€ 3.753,9 x 12 = €45.047.116 di reddito annuo*

I valori locativi ,desunti dalle tabelle *dell'Osservatorio Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio sono per l'intera zona Prati : € 23,00 /mq al mese

Da cui mq 131,44 x € 23,00/mq = *€ 3.023*x 12 = € 36.277,44 *di reddito annuo*

Pertanto al fine di dare una valutazione del bene quanto più realisticamente attendibile

Facendo la media dei tre valori si avrà :

- € 26.419,00 + 45.047,00 36.277,00 = 107.742,00 : 3 = **€ 35.914,00** *di reddito annuo lordo*

Dal reddito annuo presunto si dovrà detrarre il 30 % per spese di manutenzione , tasse ecc.

Per cui si otterrà un reddito netto di : € 35.914,00 – 30 % = **€ 25.140,00**

Tale importo al tasso di interesse attuale che si aggira attorno al 3,5 % da un capitale di **€ 718.285,00**

La media tra i due valori raggiunti mediante i due diversi metodi equivale alla media tra

828.308,00 e 718.285,00 che da un valore dell'immobile in questione finale di :

€ 773.296,50

Per quanto attiene al quesito n° 2 posto dal sig. Giudice al sottoscritto C.T:U : –

" 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 condividendi " ,

si presenta una possibile ipotesi di progetto di divisione dell'appartamento di che trattasi :

avute presenti le diverse condizioni che sono state avanzate dal XVII° Municipio , la ipotizzata divisione risulterebbe , anche se non agevole , fattibile. L'attuale ingresso condominiale int. 4 funzionerebbe da ingresso comune per le due unità ricavate , comunque dissimili per quadratura , la più piccola delle quali non dovrà essere inferiore ai 45 mq. imposti dal regolamento edilizio vigente.

Nello stesso tempo , la distribuzione interna delle due unità dovrà necessariamente tenere conto , per la distribuzione dei servizi , alla posizione non alterabile delle colonne verticali di adduzione e degli scarichi che si trovano nella parte opposta dell'ingresso, sul lato della chiostrina, come si evince dalla attuale posizione dei bagni e della cucina. Inoltre , ogni unità risultante non potrà avere un autonomo ambiente cucina in quanto , per esso, il regolamento prevede un vano non inferiore a 16 mc

, con apertura d'aria e di luce diretta e non inferiore ad 1/8 della superficie, cosa questa impossibile da ottenersi per la macanza delle finestre necessarie.

Pertanto il muro di spina, lungo la sinistra del corridoio farà da divisione tra le due unità ; una più grande e con gli ambienti che affacciano su via Cola di Rienzo e con il bagno che come già anticipato, non può essere delocalizzato, mentre la cucina potrà essere realizzata nell'ambiente che farà anche da sala da pranzo e dal quale si accede al bagno tramite un

filtro costituito da un piccolo spogliatoio. . l'altra unità , rende ardua la progettazione in quanto si è dovuto combattere con i centimetri quadrati per arrivare ai prescritti 45 mq.

Inoltre l'unico ambiente realizzabile , dovendo essere attrezzato con l'angolo cottura, non potrà essere inferiore a 15 mq. il che ha imposto una soluzione architettonica non felice col bagno cui si accede attraverso un ambiete filtro che funge da spogliatoio.

Il blocco dei bagni è stato articolato in maniera da ottenere per quanto possibile due locali di analoghe dimensioni.

L'atrio interno, comune ai due alloggi, è stato conteggiato diviso tra i due alloggi , così da ottenere per il secondo alloggio la superficie minima necessaria di 45 mq.

Elenco dei lavori necessari per l'ipotesi di divisione dell'alloggio in due unità autonome e loro sommaria quantificazione economica.

Ipotesi economica basata sulle tabelle del prezziario
Dei Lavori Edili della Regione Lazio del 2012.

- rifacimento bagni a corpo	€ 8.500,00 x 2
- materiali	€ 1,500,00 x 2
- angoli cottura	€ 1.500,00 x 2
- pavimenti (rifacimento parquet) € 80/mq	€ 8.000,00
- demolizione tramezzi (40 mq) compreso smaltimento a discarica	€ 15.000.00
- chiusura muri e nuovi tramezzi	€ 2.000,00
- intonaci	€ 1.800,00
- impianti elettrici	€ 5.000,00 x 2

- quado elettrico (int. Magnetotermico)	€ 350 x 2
- Impianto di aria condizionata	€ 10.000,00 x 2
- riscaldamento. acqua idrosanitaria	€ 360 ,00 x 2
- opere da pittore previa rasatura	€ 14.000,00
Tot.	**€ 95.220,00**

I due appartamenti risultanti nell'ipotesi proposta sviluppano rispettivamente :

- unità A mq. 86,42
- unità B mq 45,02

Da cui discende che in percentuale l'unità "A" occupa il 65,76 % della sup.totale, l'unità " B" il 34,23%

Stante la valutazione dell'intero immobile attualmente calcolata in € 773.296 , 00 l'unità A dovrà corrispondere una plusvalenza pari ad € 121.910,00 al proprietario dell'unità B.

Il C.T.U

Arch. Michele SangiorgiLL

Roma, lì 10 febbraio 2013