TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sez. VIII – R.G.76185/06 – G.I. dott.ssa Antonella Di Tullio

C.T.U. arch. Michele Sangiorgi

VALUTAZIONI DELLE OSSERVAZIONI AVANZATE DAI CC.TT.PP.

Premessa a chiarimento:

Il concitato scambio di telefonate ed e-mail nel giorno 28 Febbraio scorso si è concluso con e-mail da parte del C.T.U. per rispondere alla richiesta di proroga del termine di deposito delle osservazioniavanzata dal C.T.P. arch. Piero Lavieri e che il C.T.U. era disponibile ad accogliere a condizione che l'altro C.T.P. arch. Mauro Bonamore aderisse alla richiesta.
La condizione non si è verificata. Per quanto riguarda la trasmissione della relazione di consulenza alle parti, con e-mail in data 15 Febbraio alle ore 10.07 la relazione è stata trasmessa ai signori [redacted] avvisando che i completi cartacei erano a disposizione per i signori CC.TT.PP. avendo peraltro già comunicato ciò per lo meno il giorno precedente cioè il 14/02/2013 telefonicamente al[redacted]
Comunque le osservazioni dei CC.TT.PP. sono pervenute in termini. Aproposito delle stesse, il C.T.U. espone le seguenti considerazioni e valutazioni ad integrazione della sua relazione.

1) Per quanto riguarda la posizione catastale dell'unità abitativa oggetto di causa, rimane ferma la costatazione dell'inadeguatezza della Classe A4 (abitazione di tipo popolare) attualmente assegnata all'unità immobiliare di cui si tratta; pare corretta la classe A2 (abitazione di tipo civile) o, al più, A3 (abitazione di tipo economico).
2) Il C.T.U. deve accertare se la destinazione d'uso dell'unità immobiliare da valutare sia conforme al P.R.G. Come già detto la variazione funzionale con opere della destinazione d'uso da abitazione a studio professionale o ufficio richiedeva (almeno dal 1977) e richiede specifico titolo abilitativo che nel nostro caso non c'è; quindi la valutazione tiene conto della

destinazione a residenza.

3) La dizione di ingresso molto decoroso ed ampio soddisfa sinteticamente quella che è la situazione che si percepisce entrando nello stabile; decoro anche con evidenti spunti di stile.

La allocazione dell'unità abitativa oggetto di causa al secondo piano dello stabile di via Terenzio n°7, è senz'altro di tradizionale pregio in quanto nella tipologia di derivazione neoclassica esso è considerato e strutturato come "piano nobile" con un evidente balcone sopra il portone di accesso e con modanature alle finestre più aggettanti che negli altri piani. Esse sono peraltro più alte in considerazione che il piano nobile dispone di una altezza maggiore in virtù del suo superiore prestigio (ca. 4 metri) recuperando l'interpiano con una maggiore alzata dei gradini che passano da 13 cm ca. a 16,5 cm ca. nelle due rampe della scala condominiale tra il secondo ed il terzo piano.

Tuttociò ai suoi tempi conferiva all'immobile un significativo valore aggiunto, oggi è meno significativo in quanto si preferiscono i piani alti lontani dall'inquinamento acustico e atmosferico che viene dalla strada e con maggior luce.

4) Quanto alla descrizione dei vani, la raffigurazione fornita indica un ampio ambiente cucina che di fatto risulta completamente vuoto.

Per quanto riguarda l'armadio a muro nel corridoio il C.T.U. propone la riapertura della finestra sul vano scala che è stata chiusa inserendovi l'armadio e che potrebbe restituire all'ambiente di transito completamente chiuso, una sua presa d'aria non disprezzabile.

5) L'accenno nella relazione del C.T.U. sul fenomeno che si va diffondendo di affittare stanze singole all'interno di abitazioni, specie per studenti e turisti, va inteso come uno dei sintomi generali della grave situazione economica e sociale che stiamo attraversando e non già come ipotesi di utilizzo dell'ambiente in esame, per il quale il C.T.P. arriva ad ipotizzare una destinazione a foresteria.

Ma la destinazione dell'unità abitativa a foresteria o casa-albergo o comunque con funzione ricettiva contrasta con la normativa vigente di P.R.G. Come recitano le Norme Tecniche di Attuazione sulle destinazioni d'uso "nei tessuti da T1 a T5 il cambio delle destinazioni d'uso delle funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine dì consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'unità edilizia. Insomma, va esclusa la destinazione ricettiva ex novo.

Per quanto riguarda l'avvenuto utilizzo come ufficio, se è vero che è in corso un dibattito culturale su tale argomento con riferimento a tutta la città ed in particolare al quartiere Prati, è però altrettanto vero che non si è ancora giunti ad alcuna conclusione normativa, restando vigenti le norme attuali.

Ragion per cui il C.T.U. ha tralasciato di cimentarsi in un abbozzo di progettazione a tale fine peraltro non richiesto.

I lavori di trasformazione oggetto di DIA che ultimati al 31 Luglio 2002, sono dichiarati in funzione residenziale; l'uso di fatto come uffici non consente di considerare acquisito il cambio di destinazione;. per i CC.TT.PP. l'uso ad ufficio è accettabile compatibilmente con le destinazioni d'uso consentite nei tessuti della Città storica e perciò, nel nostro caso non è legittimamente insediato od insediabile.

6) Gli impianti tecnologici mancano delle relative certificazioni.

Per quanto riguarda la Classe Energetica essa è quella diffusa nella zona. Di essa il C.T.U. ha tenuto conto come di altri elementi detrattivi o migliorativi nella valutazione dei valori tra minimi e massimi.

7) La presenza di una buona rete commerciale costituisce un limitato elemento incrementativo. Semmai sono ben altre le funzioni che danno prestigio al quartiere come ad esempio quelle scolastiche ed universitarie che sono rappresentate dall'Istituto di Nazareth con tutto quello

che ha voluto dire questa

eccellente istituzione fin dal sorgere del quartiere. In essa si sono formate generazioni di studentesse (tradizionalmente era riservato alla utenza femminile) ed ora prosegue più modernamente organizzato a vivificare e formare la gioventù non solo del quartiere.

Altrettanto si può dire della LUMSA allocata nell'immobile che fu del "Marcantonio Colonna"sulla via omonima, scuola di altissimo prestigio tenuta dai Christian Brothers irlandesi che istruì generazioni di rampolli della nobiltà romana.

Oggi la LUMSA (Libera Università Maria SS. Assunta) dipendente dalla sede centrale di Via dei Corridori (via della Conciliazione per intenderci) costituisce un polo d'eccellenza nella compagine universitaria romana, una vera perla in un contesto istituzionale come quello universitario affatto controverso per efficienza e validità.

Nel campo dell'istruzione fin dall'asilo per arrivare alle lauree, il quartiere Prati non è secondo a nessuno.

Se poi si vuole arrivare ai fasti del quartiere per avere una idea di come è stato sempre considerato per la sua qualità, si può rammentare che in via Virgilio, due parallele più in là di via Terenzio, in una palazzina in stile d'epoca molto decorosa, elesse ad alloggio il re dell'Afghanistan in esilio e vi rimase per anni chiuso in assoluta riservatezza fino alla sua scomparsa avvenuta recentemente.

A questo punto, per maggiore chiarezza, appare utile un elenco di ciò che è stato ponderato a favore e di ciò che è stato considerato a sfavore per una

valutazione intrinseca ed estrinseca dell'immobile in oggetto:

A FAVORE:

Fattori intrinseci:
- materiali e rifiniture di pregio
- impianti seppur carenti
- altezza e spaziosità degli ambienti
- cucina grande e vivibile una volta ripristinata

Fattori estrinseci:

- portierato
- servizi di ogni genere (anche se nessuno al top)
- trasporti pubblici
- vicinanza istituzioni pubbliche (Tribunali, Cassazione)
- sedi scolastiche ed universitarie

A SFAVORE:

Fattori intrinseci:

- La distribuzione interna a "corpo triplo" consiste in un ingresso laterale a capo di un corridoio largo un metro e mezzo senza luce né aria diretta, su cui lati si aprono gli ambienti ; manca, insomma, un accogliente spazio-atrio vero e proprio che non è ricavabile perché le grosse murature portanti impediscono variazioni.
- Chi entra come nuovo inquilino o proprietario in un immobile di un certo valore per il quale si richiede una notevole cifra, almeno decori e tinteggiature, se li rifà secondo il proprio criterio e gusto e soprattutto freschi.
- L'unità abitativa dispone le camere "vivibili" esposte a Nord e quelli di servizio esposti a Sud: una disposizione che è l'esatto contrario di una corretta e sana esposizione.
- Classe Energetica.

- I "servizi igienici", senz'altro ottimi per una unità ad ufficio o ad uno studio professionale, risultano meno appropriati per un' abitazione di elevato livello quale quella oggetto di valutazione.

  . Oggi è quanto mai in voga una vera e propria "cultura del bagno" peraltro enfatizzata dalla moda, dall'industria degli arredi, dalla pubblicistica. Il bagno "salotto" è quello tanto desiderato oggidì.

  Pertanto i decorosi "servizi igienici" attuali sono considerati non all'altezza e si traducono in un fattore detrattivo.

- Lo stesso discorso vale per il servizio cucina. Allo
- stato, il cucinotto è la coda di un corridoio usata in modo improprio.
- Impianto distributivo obsoleto e bloccato rispetto agli attuali canoni di articolazione degli ambienti oggi affermati dalla cultura moderna dell'alloggio

Fattori estrinseci:

- Il "piano nobile" è oggi considerato basso per luminosità ed inquinamento atmosferico ed acustico.
- Assenza di posto auto o box.
- Difficoltà di parcheggio.
- Mancanza di cantina e/o soffitta

RIVISITAZIONE DELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE ALL'ATTUALITA'

Premessa: Non sempre servizi e comunicazioni costituiscono un necessario incremento dei valori immobiliari. Esistono in città quartieri, vere e proprie enclave, che privi di tali attributi e appartati, raggiungono valori immobiliari ai massimi del mercato immobiliare romano.

I valori relativi alla zona di S.Angelo possono apparire inappropriati per la affatto diversa tipologia edilizia, ma questo particolare è di gran lunga superato dalla appetibilità urbanistica in quanto la zona costituisce cuscinetto fra il quartiere Prati e il complesso Via della Conciliazione-San Pietro, e cioè, fra le massime emergenze della città.

La situazione del mercato immobiliare risente della grave situazione economico-sociale instauratasi da tempo e che a detta di tutti i rilevatori, non cessa di aggravarsi. Chi si muove è solo chi, disponendo, di consistenti risorse economiche, va a caccia di buoni affari ed è innaturale pensare che chi più ha, più largamente dispensa il danaro, anzi più strettamente si comporta. L'ipotesi del cliente "d'affezione" rientra in una tipologia del tutto singolare non frequente nel panorama standard di mercato che si riferisce ai grandi numeri.

Il sottoscritto C.T.U. ha valutato in maniera e misura tutt'altro che piatta ed acritica le specifiche consistenze dell'immobile, sia interne che esterne, a favore e contro, analizzando ponderando, confrontando e bilanciando i vari fattori concernenti pregi e difetti per arrivare ad attribuire un valore per quanto possibile aderente alla realtà che è quella che si invera al momento di una effettiva transazione e non quella propagandata dalle agenzie.

E' prassi ormai che la cifra su cui effettivamente si conclude fra le parti è almeno del il 15-20% inferiore rispetto a quella della richiesta. Su questa poi si svolge la schermaglia per incontrarsi.

Ripercorso il procedimento di calcolo della superficie utile lorda, aggiungendo lo spessore delle murature perimetrali al 50%, si ottiene il valore totale di 144,33 mq.

In base a questo diverso dato con i valori assunti da Tecnoborsa, opportunamente ponderati

4.725 €/mq x 144.33mq = 681.959 €

7.783 €/mq x 144.33mq = 1.123.320 € valutando in base a dati Scenari Immobiliari

6.4oo €/mq x 144.33mq = 923.712 € valutando in base a dati OMI

Mediando i tre valori ottenuti si ha 909.663 €

In base al metodo di capitalizzazione del reddito:

In base ai dati Tecnoborsa:

144.33 x 16,75 x 12 = 29.010,336 reddito annuo

In base ai dati Scenari Immobiliari:

144,33 x 28,56 x 12 = 49.464, 78 reddito annuo

In base ai dati OMI:

144,33 x 23,00 x 12 = 39.835,08 reddito annuo

Mediando e togliendo il 30% per spese si ottiene il valore di 27.605, 71 di reddito netto

che al tasso del 3,5% conferisce all'immobile il valore di 788.713 €

Mediando (909.663 + 788.713):2 = 849.188 €

Che si ritiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare allo stato in cui si trova.

Al fine di rispondere ai quesiti 2 - 4- 5, è stato esperito un tentativo col fine di dividere l'unità immobiliare in oggetto in due unità separate, distinte ed autonome secondo l'unica modalità distributiva che appariva possibile. Ma la prova non ha avuto esito favorevole per i seguenti motivi:

1) Non è stato possibile raggiungere per l'unità minore il minimo di superficie prescritta (45mq)
2) L'affaccio esclusivo sulla chiostrina non è consentito.
3) L'unico ambiente vivibile risulta sovraccarico di funzioni che non può soddisfare in quanto non possono convivere cucinotto, letto e soggiorno.
4) Il costo dell'intervento sarebbe elevatissimo

Pertanto la ricerca di una risposta positiva ai detti quesiti , effettuati i riscontri e le ricerche relative, hanno portato a concludere la rinuncia all'ipotesi di divisione dell'unità immobiliare in oggetto, in due unità subalterne.

Roma 14 marzo 2013

Il C.T.U.

Arch. Michele Sangiorgi