

Ing. Giovanni Pichiorri

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA _SEZ.VIII

Giudice: Dott. CIRILLO

C.T.U. Ing Giovanni Pichiorri

Procedimento iscritto al R. G. N. 11811/2010

Tra Attore :

Signore

Rappresentato e difeso da Avv. Massimo Priore

e Convenuta :

Signora

rappresentata e difesa da: Avv. Giovanni Cosimini

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa- L'incarico Peritale

Nell'udienza del 29 Settembre 2011 la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Giovanni Pichiorri, Residente in Roma Via Cartesio 137 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n. 14.716 Consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui all'oggetto.

In tale sede, prestato il giuramento di rito, il Giudice. formulava il quesito qui di seguito riportato ,stabilendo l'inizio delle operazioni peritali per il 14 Ottobre 2011 ore 10,00 da svolgersi presso L'immobile sito in Via Gregorio VII n 134 – Roma e fissava i termini per il deposito della relazione entro 190 giorni da tale data . e quindi per il giorno 21 Aprile 2012 e fissando l'esame della CTU ,previa analisi della stessa da parte delle parti nel termine di 30 gg dal deposito e di ulteriori 30gg da parte del CTU per la formulazione delle eventuali sue ulteriori controdeduzioni, alla prossima udienza fissata per il giorno 9 Luglio 2012

Ing. Giovanni Pichiorri

Completano la proprietà La particella n.71 sub 502 , Bene comune non censibile ,costituente parte del Giardino di accesso ad entrambe le sopra richiamate proprietà . Questa particella secondo quanto rilevato dal sopralluogo è soggetta a servitù di passaggio ed affaccio a favore dell'immobile confinante attualmente di proprietà della signora [redacted] che lo ha acquisito con atto Notaio Gilardoni Carlo di Roma Repertorio 44415 del 21/7/2011 dalle sorelle [redacted]

In particolare l'oggetto del contendere è sia il prezzo a cui alienare il bene in proprietà indivisa sia i termini e le clausole da inserire nell'ipotetico contratto di vendita.

Le componenti non trovando un accordo sui suddetti punti hanno promosso azione giudiziaria al fine di poter trovare una modalità di divisione fisica della proprietà del bene od in alternativa far disporre dal giudice la vendita all'incanto del bene in comunione.

Nel caso la divisione del bene in contenzioso risultasse fisicamente possibile le parti si sono dimostrate disponibili a procedere ad eventuali conguagli mettendo a disposizione per una delle parti che eventualmente dovesse essere assegnataria della parte di minor valore un ulteriore bene da esse posseduto in comunione e consistente in 2 posti auto ubicati in un immobile posto in prossimità ed individuati catastalmente come segue:

- Fog. 427 Part 71 sub 32 con Cat. C/6 classe 7 Consistenza 10 mq Rendita Cat. 83,67 € Indirizzo via Gregorio VII n 134 piano T int. 4
- Fog. 427 Part 71 sub 508 con Cat. C/6 classe 6 Consistenza 15 mq Rendita Cat. 107,68 € Indirizzo via Gregorio VII n 134 piano S1(si noti che questo secondo Box risulta in proprietà indivisa tra la sign. [redacted] estranea alla presente vertenza e la defunta sig.ra [redacted] di cui le sorelle [redacted] e la Sig.ra [redacted] sono le attuali eredi . anche se la relativa trascrizione catastale non appare ancora eseguita. In sostanza le attuali componenti risultano proprietarie per il 50 % del suddetto Box auto.

Ing. Giovanni Pichiorri

4. Svolgimento delle operazioni peritali

4.1-1° sopralluogo

Come concordato in data 04 Luglio 2011 mi sono recato presso L'immobile di Via Gregorio VII n 134 per prendere visione dello stato di fatto in cui trovasi l'immobile. I risultati della visita sono stati documentati attraverso lo scatto di una serie di foto che qui vengono allegate. (Allegato 1 – composto da 70 foto riprodotte su 35 fogli) Al termine della visita di sopralluogo è stato redatto apposito verbale (Allegato 2) nel quale veniva richiesto alle parti di fornire al CTU la seguente documentazione:

- Planimetrie catastali delle singole unità immobiliari
- Titolo di proprietà degli immobili con planimetrie allegate alla licenza edilizia (o alla licenza in sanatoria) o documentazione equivalente (agibilità, abitabilità)
- Estratto di mappa delle Proprietà

A valle di questo sopralluogo le parti hanno fornito allo scrivente CTU solo gli estratti di mappa della proprietà (Allegato 3 – composto da 4 tavole) demandando al CTU le indagini relative alla conformità edilizia dell'immobile (licenze, agibilità, abitabilità.

4.2 Descrizione dell'Immobile

Si premette che la presente descrizione al fine di una sua migliore comprensione fa riferimento ad una numerazione da A ad W predisposta dal CTU su copia degli estratti di mappa appositamente numerati e che qui si allegano (Allegato 4-Costituito da tavole dell'allegato 3 con numerazione dei locali).

L'immobile è costituito da un villino indipendente che si articola su 3 piani tra loro collegati ed addossato alla collina che lo sovrasta. In particolare il piano terra risulta ubicato a circa 9 m in elevazione dal portone di accesso su via Gregorio VII

Ad esso sia accedo da una rampa in salita (coorte della particella . 71) che conduce al garage dell'immobile a palazzina di 4 -5 piani posti sulla sinistra , da una successiva rampa (20 scalini) che conduce all'ingresso della suddetta palazzina e da ultimo attraverso un cancelletto sia accede ad un giardino attualmente gravato da

Ing. Giovanni Pichiorri

servitù di passaggio e di affaccio a favore di una porzione immobiliare prima di proprietà della defunta ed attualmente ceduta dagli eredi a persona terza estranea alla presente vertenza(signora).

Da questo giardinetto attraverso una scalinata (16 Scalini) si supera un ulteriore dislivello di circa 2,5 ml e si accede al piano terra del villino suddetto nella parte a destinazione A/10(Foto 1 a).A questo piano sono presenti 2 vani, un servizio igienico ed una rampa di scale che da accesso al secondo piano anch'esso a destinazione A/10 costituito da ampio salone con camino(foto 4 b), a forma di L che si affaccia sul piano sottostante, da una veranda sul lato sinistro attrezzata con scaffalature(Foto5 b e Foto 6 a) mentre a destra dello sbarco della scala tramite una porta si accede ad un corridoio (foto 7b e foto9a)che dal retro della parete destra del salone conduce ad una ulteriore scala che dà accesso al secondo Piano (a destinazione A/2)

Prima della rampa di scale sulla destra del corridoio è presente un piccolo servizio igienico di pertinenza del piano(foto 8 a).

Alla fine di questa seconda rampa si accede ad un piccolo disimpegno con tre distinte uscite .

Dall'uscita sulla Sinistra una porta dà accesso ad un ulteriore disimpegno dal quale procedendo dritti si accede ai locali cucina(foto 5 b) ed ad un ulteriore zona dove è ubicata la Caldaia (foto 14 a e b) mentre dirigendosi ancora verso sinistra si accede ad un soggiorno-tinello(foto 12 a) che affaccia su di una ampia terrazza ricavata in copertura al piano sottostante .

L'apertura alla destra dello sbarco della scala di cui sopra da invece accesso ad un ulteriore disimpegno di fronte al quale è ubicato un piccolo servizio igienico(foto 13 b) mentre sulla sinistra si accede ad una camera da letto anch'essa affacciante sulla medesima terrazza segnalata prima(foto 13 a e foto15 a e b) .

L'apertura posizionata frontalmente alla rampa delle scale da infine accesso al soggiorno con camino(foto12 b) con una ampia finestra sul lato sinistro che affaccia su parte del giardino che circonda la casa mentre sul lato destro è presente un piccolo ripostiglio (foto 11 a)

Ing. Giovanni Pichiorri

Completano la proprietà un piccolo camminamento in forte pendenza che passa sulla destra del fabbricato di minima larghezza(in alcuni punti tra i 40 50 cm) ed in parte ostruito dai residui franosi di cui si dirà appresso (foto16 b-foto 17 b-foto 18 a e b) e dal quale procedendo al suo eventuale allargamento risulterebbe possibile fornire accesso indipendente al secondo piano a destinazione A/2 permettendo pertanto di eliminare il collegamento tra piano terra e primo piano a destinazione A10 dal secondo piano a destinazione A2 . Lo sbarco di questo ipotizzato secondo accesso al secondo piano dovrebbe avvenire in corrispondenza del piccolo ripostiglio collocato sulla destra del soggiorno con camino.

Sul lato sinistro del salone con camino al piano primo è infine possibile accedere al giardino posteriore all'edificio che in rapida pendenza permette ,aggirando la zona cucina e c. termica al piano superiore di accedere ad un camminamento fino al confine superiore della proprietà che si colloca ad una quota di circa 1 metro oltre il tetto di copertura della zona A/2 ; tetto a cui è possibile accedere anche se non risulta praticabile in quanto la copertura risulta a falde leggermente inclinate e protetta da semplice guaina bituminosa . Sul tetto di copertura sono presenti sia i camini di sfiato dei servizi (Cappe, Tubi ventilanti, ecc) sia una serie di aperture traslucide che assicurano una certa quota di luce ai sottostanti locali ripostiglio, cucina, salone.

Come risulta chiaramente dalle foto L'immobile giace in stato di completo abbandono con tutti gli impianti fuori norma, con evidenti segni di lesione strutturale di alcune sue parti in conseguenza di un fenomeno franoso in atto(foto14 b-foto21 a-foto34 a e b-foto 35 a e b).

Per quanto riguarda la struttura portante dell'intero immobile essa appare costituita da pilasti in travi metalliche e parte delle pareti perimetrali in muratura nei lati verso monte prive di finestrate mentre le pareti finestrate risultano tamponate con semplici vetrate con telai in ferro anch'esse in situazione precaria.

In particolare nel corso del sopralluogo è stato accertato tramite misurazione che tutto il piano terra a destinazione A/10 presenta una altezza dei vani tra i 2,05 ed i

Roma V.P.G. Filippini 130

Tel. 335 5388701

Ing. Giovanni Pichiorri

2,15 ml. Tale altezza è del tutto incongruente con la destinazione catastale in quanto per gli edifici A/10 l'altezza minima richiesta è di 3,0 ml con possibilità di deroga fino a 2,4 ml solo a condizione di disporre di sistemi di condizionamento e ricambi d'aria adeguati; nel caso dell'immobile di cui trattiamo tali dispositivi non sono presenti.

Per quanto riguarda il piano primo l'altezza riscontrata risulta di oltre 2,4 ma inferiore ai 3 ml

Ne consegue che

- L'immobile a piano terra non può legittimamente essere classificato come A/10 ma deve essere ricondotto alla classificazione C/2 Magazzini e Locali di Deposito
- L'immobile al primo Piano può conservare la destinazione A/10 solo a condizione di dotarlo di un adeguato sistema di condizionamento attualmente mancante.

Per quanto riguarda le tramezzature che costituiscono i vari vani sia al piano P1 che al piano P2 le stesse, ad eccezione di quelle delimitanti i vani servizio (cucina e bagni), risultano realizzate dagli stessi armadi di arredo dei locali; in sostanza tutto il primo e secondo piano possono essere considerati degli open space una volta rimosso il mobilio che giace in uno stato di completo abbandono.

Si segnala infine che all'interno della stanza da letto posta al secondo Piano (Zona A/2) è presente un tubolare in ferro quadro, posizionato in modo incongruo rispetto alla disposizione del mobilio, che sembra essere stato collocato al fine di prevenire fenomeni di possibile cedimento del tetto (foto 15 a e b)

Per quanto riguarda la situazione del giardino esterno retrostante la proprietà si notano sia fenomeni di scivolamento franoso (tutti i camminamenti appaiono marcatamente pendenti verso valle anche nei tratti trasversali alla linea di massima pendenza) sia con fenomeni di cedimento dei vari terrazzamenti realizzati sul confine per rendere tutta la proprietà fruibile.

In particolare i terrazzamenti sul confine della proprietà sembrano essere stati realizzati con materiale **ETERNIT** che oramai appare fratturato in più punti ed in

Roma V.P.G. Filippini 130

Tel. 335 5388701

Ing. Giovanni Pichiorri

procinto di cedere sotto la spinta del terreno sovrastante(foto26 a e b- foto27 b-foto 28 b-foto 32 a e b-foto 33 a).

4.3 Secondo sopralluogo

Il Ctu dopo aver :

- Recuperato le visure catastali degli immobili(Allegato5)
- Aver accertato presso gli uffici comunali preposti la non presenza di documenti comprovanti la conformità urbanistica dell'immobile(Vedi Nota 2)

Nota 2: Da parte della proprietà è stata fornita solo il probabile nominativo della società costruttrice (Ditta Appolloni). Sulla base di tali indicazioni sono stati individuati 4 distinti fabbricati realizzati dalla suddetta ditta lungo la via Gregorio VII nel corso degli anni 1960- 1961

Gli immobili sono così individuati

<i>Ubicazione</i>	<i>N agibilità</i>	<i>Anno agibilità</i>	<i>N. Licenza</i>	<i>Anno Licenza</i>
<i>V. Gregorio VII snc</i>	<i>902</i>	<i>1961</i>	<i>1278</i>	<i>1960</i>
<i>V. Gregorio VII – Via Ormisda</i>	<i>135</i>	<i>1962</i>	<i>6873</i>	<i>1960</i>
<i>V. Gregorio VII snc</i>	<i>314</i>	<i>1962</i>	<i>6739</i>	<i>1961</i>
<i>V. Gregorio VII – Via Anastasio II</i>	<i>262</i>	<i>1962</i>	<i>8510</i>	<i>1960</i>

Tali immobili risultano essere stati regolarmente realizzati e a aver ottenuto la regolare AGIBILITA' ma nessuno di essi appare avere la caratteristica del villino di cui alla presente vertenza

Trattasi in tutti i casi di palazzine a 4 /5 piani con locali commerciali al piano terra che non sembrano avere a che fare in alcun modo con esso.

Ing. Giovanni Pichiorri

Dopo tali ricerche ed una attenta lettura dei documenti di causa lo scrivente CTU si è determinato a predisporre un ulteriore sopralluogo presso la proprietà con i seguenti obbiettivi:

- Verificare se le parti potevano fornire ulteriori informazioni in merito alla conformità urbanistica dell'immobile
- Verificare alcune misure in pianta per confrontarle con quelle ricavabili dagli estratti di mappa resi disponibili
- Verificare se a valle della diffida a provvedere alla messa in sicurezza dell'immobile, che in conseguenza della frana avutasi era stata disposta dai Vigili del fuoco e dal comune di Roma, le parti oltre a far eseguire alcuni preventivi avessero fatto realmente svolgere la perizia geologica richiesta e gli eventuali successivi lavori
- Verificare la reale natura del materiale con cui furono realizzati i camminamenti che a giudizio (visivo) dello scrivente appaiono essere costituite da lastre di ETERNIT

Dopo vari solleciti per email inviati alle parti (CTU e difensori) il secondo sopralluogo venne fissato per il giorno 1/2/2012 alle ore 14.

Purtroppo il sopralluogo non ha potuto aver luogo in quanto, benché fossero presenti i 2 CTP, non disponendo essi delle chiavi di accesso, non è stato possibile ispezionare i locali.

Nel verbale redatto (Allegato 6) si disponeva un ulteriore rinvio a data da destinarsi mentre da parte del CTU veniva reiterata la richiesta di.

- Fornire notizie relative alla conformità edilizia dell'immobile
- Fornire copia della eventuale perizia Geologica relativa alla frana che ha interessato l'immobile

4.4 Terzo Sopralluogo

A valle dell'incontro del 1 febbraio 2012 il CTU confermò via mail la necessità urgente di realizzare un ulteriore sopralluogo proponendo un giorno della settimana tra il 13 ed il 17 febbraio da concordare secondo le rispettive esigenze.

Ing. Giovanni Pichiorri

Il CTU non ricevendo alcun riscontro da nessuna delle parti alla suddetta proposta in data 15 febb 2012 dichiarava chiuse le operazioni peritali (Allegato 7) assumendo a base delle sue elaborazioni quanto segue.

- Mancata disponibilità di documenti comprovanti la conformità edilizia dell'immobile
- Mancata disponibilità di una perizia geologica in merito agli interventi richiesti per la messa in sicurezza dell'immobile rispetto al movimento franoso in atto.

5.0 Analisi Documentazione contenuta nei fascicoli di parte

Dopo una attenta analisi della documentazione contenuta nei due fascicoli depositati dalle parti ho potuto riscontrare che i soli elementi utili al fine di fornire risposta al quesito proposto contenuti in tale documentazione sono i seguenti:

5.1 Documenti da Fascicolo Signora

1. Visure catastali ed estratti di mappa inerenti i 2 box da utilizzare a conguaglio della eventuale divisione del villino principale (allegati 8-9-10 alla comparsa di costituzione e risposta presentata dalla sig Caterina Carletti in data 14 luglio 2010)
2. Copia fonogramma del Comando provinciale dei VVFF del 29 Dic 2008 con il quale si dispone l'interdizione all'uso della proprietà (allegati 5 pagina 3 alla comparsa di costituzione e risposta presentata dalla sig in data 14 luglio 2010)
3. Copia della determina dirigenziale N 143 del 18/2/2009 emessa dal Comune di Roma con la quale si diffidano i proprietari a disporre con urgenza tutti gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'immobile e di comunicarne al Comune l'avvenuta esecuzione (a cura del Tecnico abilitato ad eseguire gli interventi) (allegati 5 pag 1-2 alla comparsa di costituzione e risposta presentata dalla sig in data 14 luglio 2010)

Ing. Giovanni Pichiorri

4. Copia della successiva lettera del 25 maggio 2010 con la quale il Comune di Roma, non avendo avuto riscontro alla sua precedente richiesta, diffida le parti a provvedere (allegati 5pag 4 alla comparsa di costituzione e risposta presentata dalla sig. in data 14 luglio 2010)
5. Copia preventivo GEOEDIL 2005 srl per realizzazione indagine geologica su immobile (allegato alla memoria ex art 183 del 23 /11/2010 senza numero)

Nel suddetto fascicolo sono stati infine rinvenuti.

- a. Varie copie Fax in cui si fa riferimento ad avvenuti sopralluoghi da parte di tecnici geologi e/o ingegneri ed in un caso ad avvenuta perizia geologica di cui non viene fornita copia (allegato n. 5 alla memoria ex art 183 del 23 /11/2010 senza numero)
- b. Una fattura emessa dalla GEOEDIL 2005 srl per indagine geologica eseguita ma riferita ad un immobile ubicato in via Gregorio VII n 108 e non 134(allegato n. 8 alla memoria ex art 183 del 23 /11/2010). Si noti che di tale documento viene fornito solo il frontespizio senza dare alcun riscontro del testo della perizia.

5.2. Documenti da Fascicolo Sorelle

- 1) Gli stessi documenti di cui ai punti 2-3-4 richiamati qui sopra (allegati 6-7-8 alla memoria ex art 183 del 3 Nov 2010
- 2) La stessa fattura emessa dalla GEOEDIL 2005 srl di cui al punto b precede(all'15 alla memoria ex art 183 del 23 /11/2010)
- 3) Copia di Lettera inviata dagli avvocati delle sorelle al Comune di Roma in risposta alla determina dirigenziale 143 del 18/2/2009 a cui si allega una copia di incarico professionale alla GEOEDIL 2005 srl del 7 /7/2010

6.0 Indagini svolte dal CTU

Alla luce della scarsità di documentazione tecnica contenuta in atti ed alla conseguenziale scarsa collaborazione fornita dagli attori in sede di sopralluoghi lo

Roma V.P.G. Filippini 130

Tel. 335 5388701

Ing. Giovanni Pichiorri

scrivente CTU ha proceduto ad una serie di ricerche presso gli uffici comunali ottenendo la seguente documentazione

- Copia delle visure catastali identificative dell'immobile oggetto della presente perizia
- Estratto di mappa catastale del Foglio 427 delle part 152 e 71 interessanti la proprietà
- Copia delle tavole prescrittive del PRG di Roma relative alla zone interessata dalla proprietà (Allegato 8)
- Estratto da Google Earth della foto satellitare della zona interessata dalla proprietà. (Allegato 9)
- Certificato di destinazione urbanistica della particella 152 fog 427 su cui insiste l'edificio (Allegato 10)

Di contro come già evidenziato al paragrafo 4.3 che precede, non è stato possibile reperire alcun documento in merito alla regolarità edilizia dell'immobile (mancano indicazioni in merito ad eventuali licenze edilizie anche in sanatoria e possibili certificati di abitabilità/agibilità)

7.0 Deduzioni ricavabili dall'analisi documentale di cui ai punti precedenti

In base alle planimetrie catastali dell'immobile (rispetto alle quali non è stato possibile effettuare una verifica dimensionale delle quote da esse ricavabili per ineseguibilità del 2° e 3° sopralluogo) sono state ricavate le seguenti dimensioni in pianta dell'immobile

Sup. fondiaria Part 152	mq	605	
Sup. fondiaria Part. 71 parte	mq	167	(stimata Tot 825 mq)
TOT SUP FONDIARIA	mq	772	
Superficie quota parte edificio a destinazione A/10			

	SLP	SUP terrazzo	super coorte
Piano terra	26,3		8,2
Piano primo	44,8		
Totale	71.1		8.2

Superficie quota parte edificio a destinazione A/2

	SLP	SUP terrazzo	SUP coorte	Cantina
Piano Secondo	178.2	133,5	68,5	12,5
CONSIST TOTALE	250 mq	133.5 mq	76.7 mq	12,5 mq
Area a verde			380 mq	

L'immobile ricade nell'ambito della città consolidata all'interno della quale la particella 152 appare con destinazione verde privato (Art 49 NTA del Comune di Roma) mentre la particella 71 presenta destinazione T2- tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita ed ad alta densità insediativa – ART 47 NTA del Comune di Roma)(Allegato 11)

L'immobile appare essere stato costruito senza alcun titolo edilizio e deve essere pertanto considerato al momento abusivo (l'inserimento in catasto non certifica nulla ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile)

Ing. Giovanni Pichiorri

7.1 Considerazioni generali

Sulla base delle su esposte considerazioni se ne deduce quanto segue:

- a) L'immobile non è attualmente agibile ne in alcun modo utilizzabile fintanto che non venga rimossa la condizione di pericolo originata dalla frana che su di esso incombe
- b) L'immobile non è al momento trasferibile a terzi (salvo eventuale trasferimento a seguito di asta giudiziaria) in quanto la normativa attuale prescrive l'indicazione in atto delle autorizzazioni che ne certificano la legittimità edilizia (numero e data Licenza edilizia e/o agibilità)
La trasferibilità potrebbe attuarsi solo su dichiarazione delle parti che attestano la realizzazione dell'immobile a prima del 1967 e previa dispensa delle parti stesse al notaio rogante al compimento di verifiche al riguardo; anche in questo caso l'atto di trasferimento potrebbe risultare nullo se l'eventuale acquirente ,dovendo procedere certamente a modifiche sostanziali dell'immobile, fosse indotto a richiedere nuove concessioni edilizie agli organi preposti)
- c) A giudizio dello scrivente non è possibile procedere alla suddivisione del bene tra le parti in quanto tale atto configurandosi come atto di trasferimento risulterebbe sostanzialmente annullabile per non dimostrata conformità urbanistica di ciascuna delle parti trasferite da proprietà indivisa a proprietà nella disponibilità dei singoli .
- d) La sola strada percorribile appare pertanto la cessione in toto dell'immobile all'incanto in quanto in questo caso l'acquirente in base alla normativa vigente avrebbe legittimo titolo a proporre condono per l'immobile acquisito entro 6 mesi dall'avvenuta assegnazione in sede d'asta. Dopo l'avvenuto ottenimento della licenza in sanatoria sarà possibile richiedere ulteriore autorizzazione per l'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza e di ristrutturazione dell'immobile ed eventualmente prevederne il suo frazionamento.

8.0 Risposte al quesito posto dal Giudice

Il quesito proposto dal GIUDICE sostanzialmente richiede quanto segue:

Roma V P.G. Filippini 130

Tel. 335 5388701

Ing. Giovanni Pichiorri

1. Accurata descrizione dell'immobile
2. Accertare se l'immobile è "*facilmente divisibile in natura*"
3. Individuare gli interventi minimi necessari per attuare la suddivisione(se essa fosse risultata fattibile) individuandone il costo
4. Stabilire il valore del cespite ad oggi ed al momento dell'apertura della successione
5. Formulare un progetto divisionale del cespite eventualmente utilizzando a conguaglio i posti auto ,anch'essi di proprietà delle parti ubicati nel garage dell'edificio edificato sulla particella 71 del fog 427.

In base a quanto riportato nella presente relazione il sottoscritto CTU ritiene di rispondere ai suddetti quesiti nel seguente modo:

7.1 Descrizione dell'immobile

La descrizione dell'immobile è stata dettagliata nel paragrafo 4.2 che precede.

7.2 Divisibilità dell'immobile

L'immobile in considerazione della mancanza di ogni attestato di regolarità edilizia risulta al momento non divisibile . e la sua alienazione da parte delle attuali proprietarie è possibile solo in sede di vendita all'incanto

7.3 Individuazione degli interventi per permettere la divisibilità del bene

Questi interventi , certamente non di poco costo, dovranno essere individuati ed autorizzati solo dopo che l'acquirente del bene all'incanto avrà:

- proceduto alla regolarizzazione Urbanistica dell'immobile (Concessione edilizia in sanatoria),
- definito sulla base di una perizia del geologo e di un ingegnere le modalità di realizzazione dell'intervento di messa in sicurezza dell'immobile (sia sotto l'aspetto franoso che rispetto alla presenza di eternit sul cantiere)

7.4 Stabilire il valore del cespite ad oggi ed al momento dell'apertura della successione

Per poter stabilire il valore dell'immobile all'attualità occorre :

1. Definire la consistenza del bene oggetto di stima (Mc-mq commerciali)

Ing. Giovanni Pichiorri

2. Far riferimento ai valori medi unitari di mercato riscontrabili nella zona di interesse (Zona C15 del Comune di Roma)
3. Tener conto dello stato di manutenzione dell'immobile
4. Tener conto di ogni altro aspetto specifico in grado di aumentare o ridurre i valori ricavabili sulla base dei 2 principi qui sopra segnalati .

Una volta ricavato in base ai su esposti criteri il valore all'attualità del bene sarà possibile risalire al valore momento dell'apertura della successione sulla base degli andamenti avuti dal mercato immobiliare nell'arco di tempo intercorrente tra i 2 momenti.

Nel caso di specie la consistenza del bene oggetto di stima in termini di mq commerciali è valutabile come segue(vedi par.7.0 che precede) :

	Mq Effettivi	coefficiente equivalenza	MQ COMMERCIALI
Mq edificati	250,0	1,0	250,0
Mq terrazzi	133,5	0,25	33,3
Mq cantina	12,5	0.2	2,5
<u>Mq Giardino/coorte</u>	<u>392.5</u>	<u>0.1</u>	<u>39.2</u>
TOTALE CONSISTENZA COMMERCIALE			325,0

Per quanto riguarda il valore unitario a mq si può far riferimento in prima approssimazione ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari presente sul sito dell'Agenzia del Territorio opportunamente maggiorati in quanto tali valori risultano normalmente sottostimati (di circa il 30%) .

In base a tale criterio il valore unitario di mercato del mq commerciale viene nella presente stima assunto pari a :

Valore da agenzia del territorio	4000 - 5300 €/mq (Allegato 12)
<u>Maggiorazione stimata</u>	<u>30%</u>
Valore di mercato	5200 - 6.890,0 €/ mq

Ing. Giovanni Pichiorri

Assumendo il valore medio di 6000 €/mq ne consegue che il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (se regolarmente edificato ed in buono stato di conservazione) ammonterebbe a :

$$6.000 \text{ €/mq} \times 325 \text{ Mq} = 1.950.000 \text{ €}$$

Tale valore deve però ,nel caso specifico, essere **pesantemente** ridotto per tener conto che sostanzialmente l'immobile risulta:

1. Edificato senza regolari permessi in area non edificabile
2. Soggetto ad interdizione all'uso per presenza di frana che ne compromette la staticità
3. Posizionato in modo da rendere difficoltoso ogni intervento di stabilizzazione del fenomeno franoso
4. Interessato a presenza diffusa di amianto in condizione di avanzato deperimento
5. In stato di manutenzione a dir poco fatiscente

A giudizio dello scrivente per la risoluzione dei suddetti problemi sarà necessario procedere ,da parte dell'ipotetico assegnatario in sede d'asta, nel seguente modo.

- a. Ottenere la licenza in sanatoria(pagando i relativi oneri)
- b. Presentare un progetto di Demolizione e Ricostruzione dell'immobile usufruendo dei premi di cubatura riconosciuti dall'attuale piano casa della Regione Lazio (che nel caso ,prevedendo la ricostruzione secondo i principi della bioarchitettura e l'utilizzo di energie rinnovabili possono arrivare al 30 % delle superfici preesistenti= $250 \times 0,3 = 75 \text{ mq}$)
- c. Procedere nella messa in sicurezza del fronte franoso con opere di sbancamento realizzabili solo dopo la demolizione del manufatto esistente
- d. Realizzare il nuovo manufatto che a quel punto potrebbe essere normalmente collocato sul mercato al prezzo max valido per la zona (6900-7000 €/mq)

Tutti i suddetti fatti considerando la loro aleatorietà sia in termini di costi che di tempi per la loro realizzazione fanno propendere lo scrivente CTU nel valutare

Ing. Giovanni Pichiorri

l'immobile più che come valore dell'edificato come valore delle potenzialità edificatorie che possono essere realizzate sull'area di sedime .

In base a questo criterio considerando che

- a. nella zona l'incidenza del terreno sul valore dell'edificato è variabile tra il 30 %-35%
- b. Che gli oneri aggiuntivi rispetto ad un terreno libero(oneri in sanatoria, oneri di demolizione,oneri di stabilizzazione terreno)siano compensati dal premio di cubatura ottenibile con il piano casa

Si può ritenere che il valore dell'immobile sia stimabile come segue:

325 Mq comm. X 7.000 €/mq X 33% inc terreno = 750.000 €

Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile al momento dell'apertura della successione è opinione dello scrivente che , non essendo intervenuti sostanziali cambiamenti nei costi unitari degli immobili nel periodo tra il 2006. ed il 2011 (ad un qualche aumento nel periodo 2006-2007 ha fatto seguito la generale caduta dell'economia i cui effetti sono ancora in atto) e non essendo possibile accertare se il fenomeno franoso resosi evidente nel 2008 era già presente ,come probabile già all'apertura della successione non risulta possibile fornire una stima affidabile dell'eventuale deperimento di valore avutosi nel periodo interessato.

7.5 Formulare un progetto divisionale del cespite

Per quanto sopra riportato non si ritiene possibile fornire una ipotesi divisionale affidabile dipendendo questa dalle scelte progettuali che potranno essere fatte solo in sede di predisposizione del progetto di demolizione e ricostruzione che verrà approntato dall'assegnatario all'asta del cespite.

In questa sede è possibile fornire un valore dei 2 box ,di cui al punto 3 della presente relazione.

Per quanto riguarda il box in piena proprietà delle comparenti ed individuato al fog 71 part 32 consistenza 10 mq è stimabile un valore di circa 3000 €/mq per complessivi

30.000 € (trenta mila euro)

Ing. Giovanni Pichiorri

mentre per quanto riguarda il box del quale le comparenti risultano proprietarie del solo 50 % ed individuato al fog. 71 part 508 di consistenza 15 mq , non essendo fisicamente fruibili autonomamente i (probabili) 7,5 mq di pertinenza delle comparenti ed essendo pertanto necessario o cedere le proprie partecipazioni ,o acquistare la quota non di proprietà o provvedere al frazionamento la stima di valore a giudizio dello scrivente non eccede i 2000 €/mq per complessivi

15.000 € (Quindicimila euro)

8.0 Conclusioni

Il sottoscritto, con la presente relazione che si compone di N. 19 pagine ,N. 70 foto(allegato 1) , N. 2 verbali di sopralluogo (Allegato 2 e 6) ,e di ulteriori 12 allegati richiamati in relazione , ritiene di aver risposto in scienza e coscienza ai quesiti postigli e deposita la relazione medesima presso la cancelleria di sezione, ed invia la stessa alle parti per le loro eventuali controdeduzioni ,rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti

ROMA 13 Aprile 2012

In fede

IL CTU

Ing GIOVANNI PICHIORRI



DL CANCELLERIA

Roma, 6 APR. 2012



IL CANCELLIERE B3

MICHELE TIRRO