

24/5/14

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

VIII^a SEZIONE CIVILE

GIUDICE ISTRUTTORE: dott.ssa A. DI TULLIO

N^o
Avv. *Motta*
Esatti della *1/27, 16*
"oma. h. *1/27*
Cancelliere

Consulenza Tecnica d'Ufficio

nel giudizio civile N.R.G. 73785/2010



contro



Il consulente tecnico d'ufficio

(*arch. Nunzio Nappi*)



CONTIENE CD

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.I. Dott.ssa A. Di Tullio dell'VIII^a Sez. Civ. del Tribunale di Roma

1.Premessa

Con Ordinanza pronunciata in data 26 giugno 2012 la S.V.I. nominava me sottoscritto arch. Nunzio Nappi, residente in Roma (Rm) al Viale Regina Margherita n° 192 e regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Roma col n° 20207, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 73785/10 R.G. promosso dalla sig.ra contro i sigg. e invitandomi a comparire all'udienza del 20 novembre 2012 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico di cui al seguente mandato:

- 1) **descriva il bene in comunione tra 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 dividendi;**
- 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)

rinviano per il prosieguo al 14 maggio 2013.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto fissò, in udienza del giuramento, l'inizio delle operazioni di consulenza per il 27 novembre 2012, presso i luoghi di causa, in Roma (Rm) alla Via Isabella D'Este n. 14, e, nel corso del primo accesso, ebbe la sola presenza del sig.:

- geom. Paolo Pompeo, agente immobiliare, con studio tecnico in Roma al Viale Liegi n. 7, quale ctp della parte ricorrente che mi consegnò copia dell'Atto notarile di compravendita dell'appartamento con allegata planimetria (all.to n° 1).

Nell'occasione procedette all'ispezione generale, al rilievo metrico, di cui alla restituzione grafica (all.to n° 2), e fotografico (all.to n° 3) dell'immobile oggetto di causa.

Relativamente, invece, all'alloggio del portiere, accertato che l'amministratore, sig. Romani Bruno, contattato telefonicamente, non era in possesso delle chiavi di accesso dello stesso, procedette ad un rilievo metrico e fotografico esterno.

Acquisì, poi, dallo stesso amministratore, copia del regolamento di condominio e dichiarazione circa gli oneri dell'alloggio in questione (all.to n° 4).

Fece, infine, indagini sul territorio, ove ricade l'immobile, mirate a stabilire i prezzi di mercato di immobili con le medesime caratteristiche.

3. Risposte ai contenuti del mandato

3.1 “descrive il bene in comunione tra 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”

Il bene in comunione delle parti, pervenuto ai germani [] in virtù:
- dell’Atto di compravendita, a favore dei coniugi [] contro il Sig. [] per Notar Nicolò Bruno da Roma, del 19 ottobre 1966 rep. n. 14586 racc. n. 6768 (all.to n° 1);
- della Dichiarazione di Successione del de cuius [] denunciata all’Ufficio delle Entrate Roma 1 in data 29 novembre 1995 con il n° 25 vol. 16228 (in atti);
- della Dichiarazione di Successione della de cuius [], vedova [] denunciata all’Ufficio delle Entrate Roma 1 in data 30 dicembre 2008 con il n° 12 vol. 631 (in atti);

è il seguente:

A) unità abitativa (ved. foto interne ed esterne all. n° 3 e grafico all. n° 2) sita in Roma (Rm) alla Via Isabella D’Este n° 14, compresa in una palazzina (villino 5) di cinque piani fuori terra, posta a piano terra int. 1, accessibile dal vano scala, composta da ingresso, soggiorno, due camere, stanzino, cucina, bagno, disimpegno e pertinenziale giardino a livello. Confina a nord con vialetto condominiale, ad est con vano scala ed appartamento int. A, a sud con Via Isabella D’Este ed a ovest con condominio Via Isabella D’Este n. 16.

E’ riportata nel Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, p.lla 2054, sub 503 e 513 (graffati) cat. A/2, classe 2, vani 6, consistenza 6 vani, R.C. € 1.115,55 (ved. visura catastale all.to n° 5).

Caratteristiche generali, dotazioni dell'immobile e stato conservativo:

- infissi interni in legno smaltato e vetro;
- infissi esterni e tapparelle in legno con grate in ferro di protezione;
- pavimentazione in marmettoni a scaglie di marmo e cemento;
- rivestimento del servizio igienico e cucina in piastrelle di ceramica;
- pezzi igienico-sanitari (vasca idromassaggio, lavabo, bidet, tazza) in buono stato di manutenzione;
- impianto idrico del tipo ordinario;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di interruttore magnetotermico;
- impianto di riscaldamento autonomo dotato di caldaia murale esterna (da sostituire) e diffusori a radiatori;
- impianto di climatizzazione predisposto privo di condizionatori ed unità esterne;
- pareti parte tinteggiate con pittura lavabile e parte rivestite con carta da parato;
- la superficie utile netta è di 76,79 mq;
- la superficie commerciale (comprensiva della superficie delle tramezzature, delle murature perimetrali e del 50% di quelle in comunione) è di mq. 91,29;
- la superficie del giardino è di mq. 111,25.

Lo stato conservativo complessivo è sufficiente.

La quota di proprietà dell'alloggio del portiere, di complessivi 18,519‰ (millesimi comprensivi delle quote di proprietà dei singoli condividenti), riportate nelle Dichiarazioni di Successione dei de cuius

e non è compresa nell'Atto di compravendita di prove-

nienza (all.to n° 1) né ne fa riferimento il regolamento di condominio (all.to n° 4).

Detto alloggio del portiere, è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 419, p.lla 998, cat. A/3 classe 2, vani 3,5, R.C. € 560,36 (ved. visura all.to n° 6).

La consistenza, rilevata solo esternamente, come prima riferito al punto 2 della presente ctu, è di circa 44 mq.

In considerazione di quanto sopra, ai fini valutativi, viene considerata la sola consistenza dell'unità abitativa A, la cui superficie commerciale complessiva, comprensiva della superficie ragguagliata del giardino, è pari a:

$$(91,29 + 111,25 \times 10\%) = \text{mq. } 102,40.$$

Valutazione dell'immobile

Il bene in questione ricade ad ovest del territorio comunale, all'interno del G.R.A., nel suburbio Gianicolense, VIII° suburbio di Roma, confinante ad est con il quartiere omonimo, compreso nel XVI° municipio.

Il suburbio è compreso tra le due principali arterie stradali Via Aurelia e Via Portuense di collegamento tra il centro cittadino ed il G.R.A..

La zona è a carattere residenziale di livello medio, e terziario, e risulta ben servita dai servizi pubblici circoscrizionali, dalle attività commerciali, scuole primarie e secondarie e dalle autolinee di trasporto urbano; sufficienti le aree a parcheggio per autoveicoli.

Per la valutazione della proprietà si è proceduto applicando il criterio della "stima comparativa" che è un metodo basato sulla comparazione con altre unità o fabbricati della zona, di cui vengono analizzati in modo particolare le analogie o le similitudini con quello oggetto di valutazione, procedendo

dunque ad individuare un prezzo medio in euro per mq. di superficie “commerciale” desumibile dai prezzi mediamente richiesti e pagati per immobili del tutto comparabili, per caratteristiche intrinseche ed ubicazionali, a quello oggetto di stima.

Le indagini di mercato svolte nella zona di riferimento, attraverso consultazione delle principali reti immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, Pirelli RE, ecc.) e dati desunti dalle pubblicazioni specializzate (Nomisma, Il Consulente Immobiliare, ecc.) nonché da fonti istituzionali (Omi – Osservatorio mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio), ha portato a determinare un prezzo parametrico medio, per gli immobili analoghi a quello oggetto di stima, adibiti ad abitazione, in funzione della vetustà, dell’età e dello stato di conservazione dell’immobile e dell’ubicazione degli stessi, pari a circa **2.800 €/mq.**

In definitiva si avrà il seguente valore del bene:

$$\text{Mq. } 102,40 \times 2.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 286.720$$

3.2 “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 condividenti”

Il bene in questione, appartamento tipico condominiale, non è comodamente divisibile in ragione del numero (tre) dei condividenti.

Nel caso in cui a due condividenti possa interessare l’attribuzione della quota fisica dell’immobile ed al terzo condividente la sola quota economica si ritiene possibile, fisicamente, frazionare l’appartamento in due unità abitative, della consistenza netta di circa mq. 38 (minima per il conseguimento dell’agibilità per due persone ai sensi del regolamento edilizio del Comune di Roma).

pertinenziale riguarda il realizzo di un piccolo ripostiglio in muratura della superficie di circa 1 mq, per un'altezza di circa mt. 1,50 .

3.4 "in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene, e ne indichi i costi"

Come esposto al punto 3.2 il bene non è comodamente divisibile.

3.5 "predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro"

Allo stato, in assenza di un progetto divisionale, le quote spettanti ai tre condividenti si identificano con quelle economiche, per cui stante il valore dell'immobile di € 286.720, di cui al precedente punto 3.1 della relazione, il valore economico delle singole quote di proprietà, pari ad 1/3 ciascuno, riportato nella seguente tabella A, è pari a:

TABELLA A

	QUOTA ECONOMICA	DIFFERENZA
I ^a	€ 95.573,33 (1/3)	€ 0
II ^a	€ 95.573,33 (1/3)	€ 0
III ^a	€ 95.573,33 (1/3)	€ 0
SOMME	€ 286.720	

4. Conclusioni

Relativamente all'eventuale piano divisionale, indicato al precedente punto 3.2, le parti in causa non hanno espresso volontà, nei termini di cui alle osservazioni della bozza di relazione ctu, per un approfondimento dello stesso.

La sola parte attrice ha prodotto deduzioni, a firma del ctp geom. Pao-

lo Pompeo (all. to n. 8), alla bozza della relazione, inviata alle parti in causa in data 14 febbraio 2013 a mezzo posta elettronica, concordando sul contenuto della stessa relazione ctu.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e ribadisce quanto espresso in precedenza.

Roma, li 08.03.2013

(Il C.T.U. arch. Nunzio Nappi)



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria





Roma, il **5 APR. 2013** + 2 fasc.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Cecilia Mattei

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. Mattei".

Allegati:

- verbale di I° accesso;
- parcella spese ed onorario;
- atto di compravendita (all.to n° 1); *in copia* 
- rilievo unità abitativa (all.to n° 2);
- documentazione fotografica (all.to n° 3);
- dichiarazione amministratore e regolamento di condominio (all.to n° 4); *in copia* 
- visura catastale appartamento (all.to n° 5);
- visura catastale alloggio custode (all.to n° 6);
- planimetria catastale (all.to n. 7);
- note ctp geom Paolo Pompeo (all.to n. 8).

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Depositato in Cancelleria



Roma, il

15 APR. 2013

Dot.ssa  PRODUTTORE
Cecilia Mattei