

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE VIII°

Contenzioso Civile : R.G. 18596/2015

Giudice Istruttore : Presidente Dott. Claudio Santamaria

Attore Principale : ***

Convenuto : ***

C.T.U. : Ing. Giorgio Gregori

“relazione definitiva - bis”

R E L A Z I O N E

DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

I. PREMESSA E QUESITI	pag. 1
II. RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
Accesso del 19/04/2016	pag. 6
Accesso del 14/07/2016	pag. 8
III. ANALISI DELLO STATO ATTUALE	pag. 11
Descrizione Generale	pag. 12
IV. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 14
1) Determini il consulente il valore, a data odierna, degli immobili oggetto di divisione indicando la comoda divisibilità o meno dell'appartamento secondo le quote di odierno concorso delle parti e predisponendo, in tal caso, il progetto esecutivo di divisione indicando i costi delle opere occorrenti. Determini, altresì, il consulente l'importo di indennità di occupazione di ciascuno degli immobili a far data dalla domanda	pag. 14
V. ESAME DELLE NOTE CRITICHE DI PARTE	pag. 19
VI. INTEGRAZIONI APPORTATE ALL'ELABORATO PRELIMINARE	pag. 22
VII. CONCLUSIONI	pag. 22
VIII. ALLEGATI	pag. 24



I. PREMESSA E QUESTI

Il sottoscritto Ing. Giorgio Gregori, nato a Roma il 15/06/1961, con studio in Roma, Via Alfonso Borelli n° 7, in data 04/04/2016 ha prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

2) Determini il consulente il valore, a data odierna, degli immobili oggetto di divisione indicando la comoda divisibilità o meno dell'appartamento secondo le quote di odierno concorso delle parti e predisponendo, in tal caso, il progetto esecutivo di divisione indicando i costi delle opere occorrenti.
Determini, altresì, il consulente l'importo di indennità di occupazione di ciascuno degli immobili a far data dalla domanda.

Il termine indicato entro il quale esperire il proprio incarico e trasmettere la "bozza di perizia" è di 90 giorni e viene a cadere il 19/07/2016.

E' opportuno specificare in premessa che l'attuale procedimento è stato promosso dai Ricorrenti Sig.ri ***.

Il Sig. *** è proprietario del 50% delle unità immobiliari sottoriportate.

I Sig.ri *** proprietari, rispettivamente, del 25% e del 25% delle unità immobiliari sottoriportate.

Dagli "atti di causa" si evince (Verbale di Udienza del 04/04/2016) che il Sig. *** ha ceduto le proprie quote (25%) alla Sig.ra ***.

Pertanto allo stato attuale le proprietà immobiliari oggetto di causa sono così ripartite :

l 50%

al 50%,

così catastalmente distinte :

Ufficio (sito in Via Sicilia n° 42 – Int. 11 – Piano 3° - Roma)

Foglio 472 - P.lla 45 – Z.C. 1 - Sub 9 - Cat. A/10 – Sup. Cat. 202 mq. - R.C. € 11.106,41 – Piano 3 (4 catastale) – Int. 11 - Via Sicilia n° 42

Soffitta (sita in Via Sicilia n° 42 – Int. 11 – Piano 6° - Roma)

Foglio 496 - P.lla 186 – Z.C. 1 - Sub 25 - Cat. C/2 – Sup. Cat. 7 mq. - R.C. € 122,92 – Piano 6 – Int. 11 - Via Sicilia n° 42 - Via Sicilia n° 42

Cantina (sita in Via degli Orti di Napoli n° 6 – Piano Seminterrato - Roma)

Foglio 472 - P.lla 45 – Z.C. 1 - Sub 25 - Cat. C/2 – Sup. Cat. 52mq. - R.C. € 860,42 – Piano S1 – Via dell'Orto di Napoli n° 6

Le suddette unità immobiliari fanno parte di due fabbricati separati e distinti, uno sito in Via Sicilia n° 42 (Ufficio e Soffitta – Figura 1 - 2) e l'altro sito in Via dell'Orto di Napoli n° (Cantina – Figura 3 - 4)

Ing. Giorgio Gregori

Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776

Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it



Ufficio sito al 3° piano
Via Sicilia n° 42 - Roma

Figura 1



Soffitta sita al 6° piano
Via Sicilia n° 42 - Roma

Figura 2

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Cantina sita al piano seminterrato

Vicolo dell'Orto di Napoli n° 6 – Roma

Figura 3



Cantina sita al piano seminterrato

Vicolo dell'Orto di Napoli n°6 - Roma

Figura 4

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

II. RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1° accesso del 19/04/2016

*

Alle ore 15.00 del giorno 19/04/2016 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa, nell'Ufficio sito in Via Sicilia n° 42 (Roma), int. 11, piano 3° e nella soffitta sita in Via Sicilia n° 42, int. 11, piano 6°.

Al sopralluogo hanno preso parte l'Avv. Iolanda Abate (Legale di Parte Ricorrente), L'Ing. Francesco Paolo Padalino (CTP di Parte Ricorrente), L'Avv. Salvatore Neglia (Legale di Parte Resistente) e l'Ing. *** *

*** (CTP di Parte Resistente, nonché Resistente).

Nel corso dell'incontro, il sottoscritto C.T.U. ha dato lettura dei quesiti formulati dal Sig. Giudice ed ha effettuato rilievi fotografici ed il rilievo dei luoghi e precisamente nell'appartamento int. 11, piano 3° di Via Sicilia n° 42 (Foto 1-2-3-4-5-6-7-8) e nella soffitta int. 11, piano 6° di Via Sicilia n° 42 (Foto 9-10-11-12).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 11



Foto 12

2° accesso del 19/04/2016

Alle ore 09.00 del giorno 14/07/2016 sono proseguite le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa, nell'ufficio sito in Via Sicilia n° 42 (Roma), int. 11, piano 3° e nella cantina sita in Vicolo dell'Orto di Napoli n° 6 (Roma).

Al sopralluogo hanno preso parte l'Avv. Iolanda Abate (Legale di Parte Ricorrente), L'Ing. Francesco Paolo Padalino (CTP di Parte Ricorrente) e l'Ing. *** (CTP di Parte Resistente, nonché Resistente).

Si è proceduto, tramite un operaio messo a disposizione dell'Ing. *** eseguire un "saggio" (Foto 13) nella pavimentazione di una stanza, confinante con il vano scala del fabbricato, il bagno e il cortile, in corrispondenza della parete dove è posta la colonna di scarico delle acque nere dei servizi di tutto il fabbricato, nella parte esterna del cortile (Foto 14), per poter esaminare a quanta profondità si può arrivare per posizionare un eventuale tubo di scarico per le acque nere a seguito di un eventuale frazionamento dell'appartamento (int. 11); dopo il "saggio" eseguito, si è misurata la profondità dello scavo ed è risultata di circa 19 cm. (Foto 13), dal filo esterno del pavimento all'estradosso del solaio, su cui poggia la pavimentazione dell'ufficio int. 11 e si sono eseguite fotografie.

Successivamente il Sottoscritto CTU si è recato presso la cantina di Vicolo dell'Orto di Napoli n° 6, con giuntamente alla "Parti" presenti, eseguendo misurazioni e fotografie (Foto 15-16-17-18-19-20).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma
E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 13



Foto 14

Colonna di scarico acque nere

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

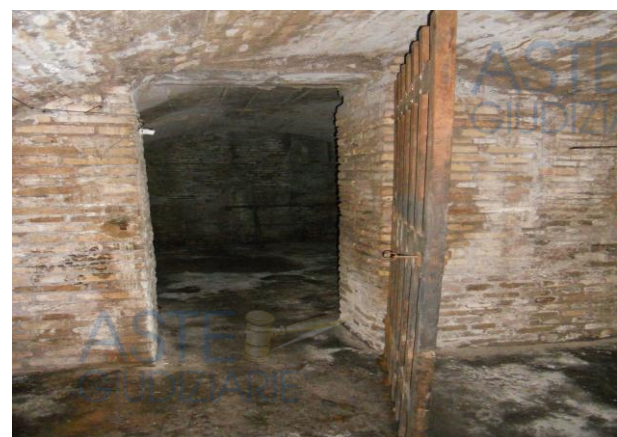


Foto 20

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

III. ANALISI DELLO STATO ATTUALE



Immagine satellitare

Individuazione dell'edificio

Via Sicilia n° 42 – Ufficio e Soffitta

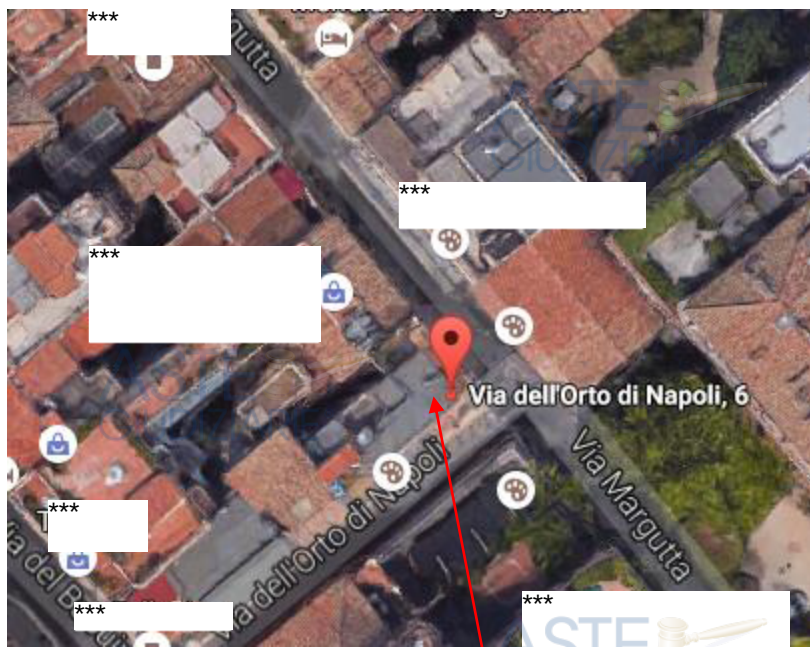


Immagine satellitare

Individuazione dell'edificio

Vicolo dell'orto di Napoli n° 6 – Cantina

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Descrizione generale

L'ufficio, la soffitta e la cantina sono di proprietà al 50% del Ricorrente***) e al 50% del Convenuto (***).

L'ufficio è sito al piano 3° di Via Sicilia n° 42, int. 11 - Roma -, Rione Ludovisi, facente parte del 1° Municipio di Roma Capitale, come raffigurato nella planimetria (Figura 5).

La soffitta è sita al 6° piano di Via Sicilia n° 42, int. 11 - Roma -, Rione Ludovisi, facente parte del 1° Municipio di Roma Capitale, con annesso terrazzino, come raffigurato nella planimetria (Figura 6).

La cantina è sita al primo piano seminterrato di Vicolo dell'Orto di Napoli n° 6 - Roma -, Rione Campo Marzio, facente parte del 1° Municipio di Roma Capitale, come raffigurato nella planimetria (Figura 7).

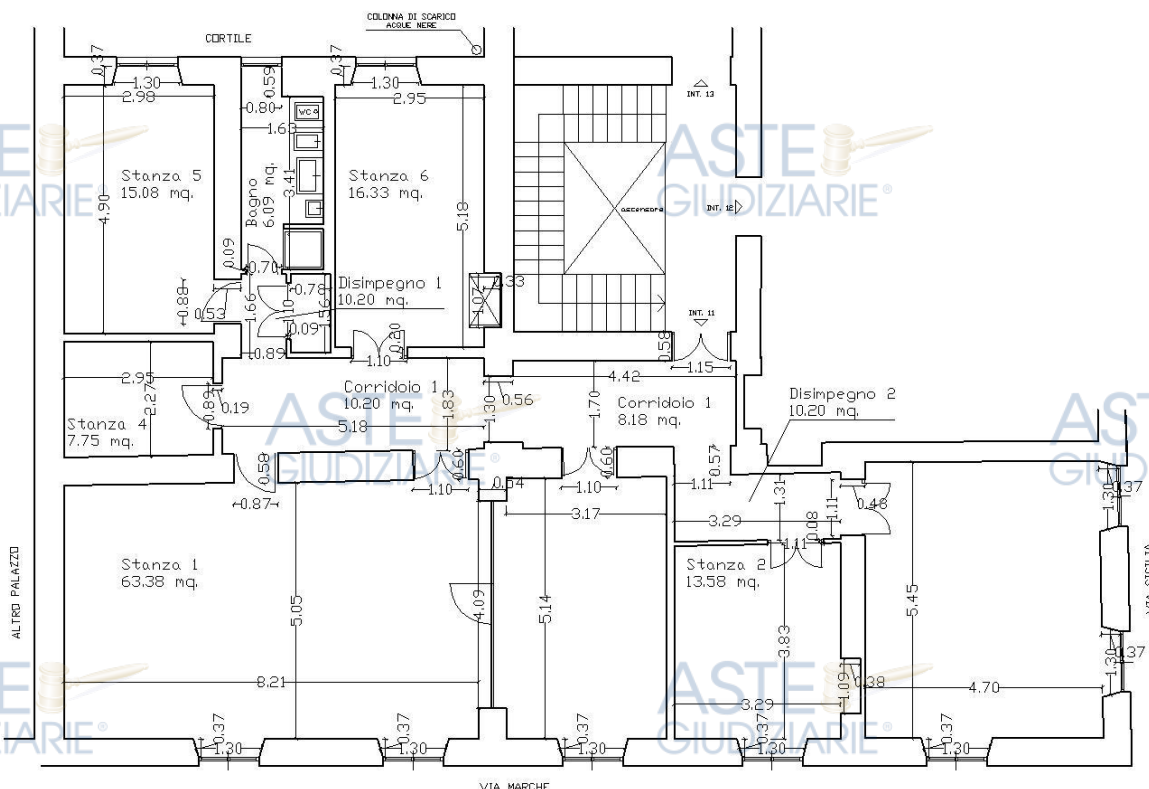


Figura 5

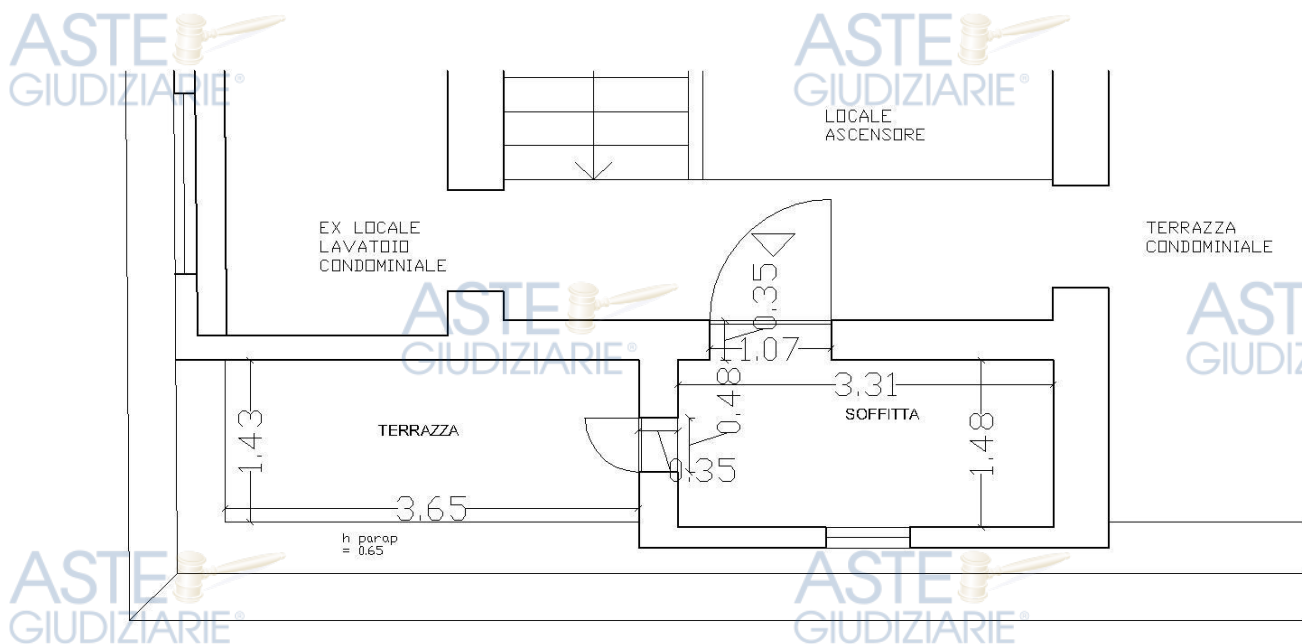


Figura 6

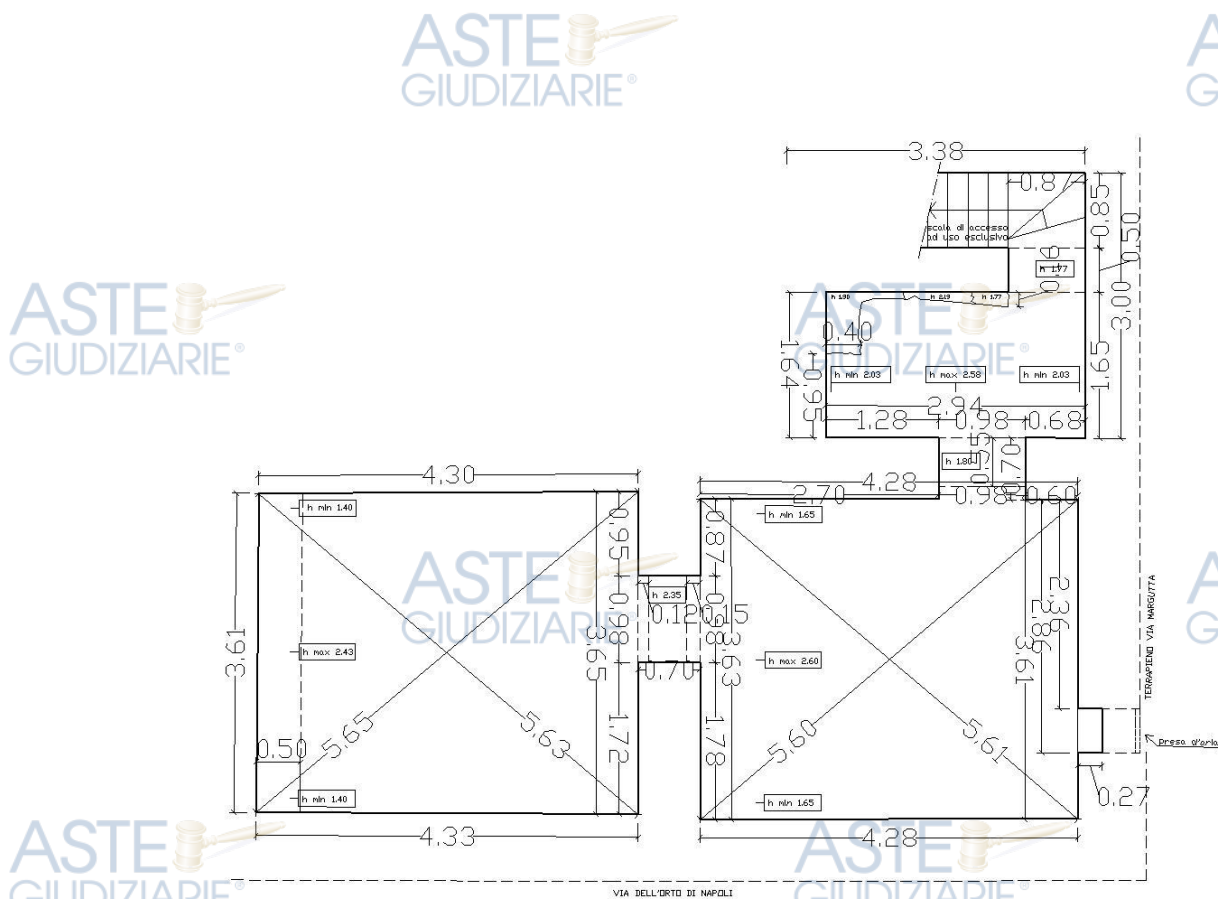


Figura 7

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec: g.gregori@pec.ording.roma.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IV. RISPOSTE AI QUESITI

I sopralluoghi e le prove tecniche effettuate presso i luoghi oggetto di causa e il conseguente studio del caso in esame hanno fornito gli elementi necessari per rispondere ai quesiti descritti in premessa ed in particolare per ogni singola richiesta di accertamento.

1) Determini il consulente il valore, a data odierna, degli immobili oggetto di divisione indicando la comoda divisibilità o meno dell'appartamento secondo le quote di odierno concorso delle parti e predisponendo, in tal caso, il progetto esecutivo di divisione indicando i costi delle opere occorrenti.

Determini, altresì, il consulente l'importo di indennità di occupazione di ciascuno degli immobili a far data dalla domanda.

Il CTU dai sopralluoghi effettuati in loco e da informazioni acquisite presso gli Uffici Comunali del Comune di Roma, 1° Municipio di Via Petroselli n° 50 – Ufficio Tecnico -, in base al Piano Regolatore Generale, del Comune di Roma, il fabbricato, di cui fa parte **l'ufficio e la soffitta**, oggetto di causa è classificato nelle tavole di zonizzazione della Città Storica, in base alle Norme tecniche di Attuazione, ai sensi dell'art. 25, così di seguito definito :

Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimanti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rappresentazione 1:5000, quello di cui fa parte il fabbricato, ove è ubicato **l'ufficio e la soffitta**, è denominato T7:

Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme.

Ai sensi dell'Art.32, sono "Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)", i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatasi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rappresentazione 1:5000, quello di cui fa parte il fabbricato, ove è ubicata la **cantina**, è denominato T1:

Tessuti di origine medievale

Ai sensi dell'Art.26, sono "Tessuti di origine medievale (T1)", i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipomorfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

A seguito dei dati urbanistici acquisiti, l'unità immobiliare, oggetto del ricorso, presenterebbe i requisiti per un eventuale frazionamento in due unità immobiliari, tenuta presente la superficie netta dell'unità di 175,91 mq. e la collocazione urbanistica dell'unità immobiliare stessa all'esterno dei Tessuti T1 e T2.

Invero tale potenzialità è vanificata dall'impossibilità di realizzare due unità immobiliari separate e distinte (la superficie minima netta deve essere non inferiore a 45 mq., in questo caso risulterebbe di molto superiore, circa 87,00 mq.) e con un successivo cambio di destinazione d'uso, da ufficio ad appartamento, questo però solamente sulla carta, perché l'unica problematica riscontrata, affinché tale unità immobiliare non può essere frazionata è dal punto di vista impiantistico; non è possibile creare un altro bagno, diametralmente opposto alla colonna di scarico posta nel cortile, ad una distanza di circa 11.00 m., perché gli scarichi delle acque devono passare necessariamente nell'altra unità immobiliare, andando così a creare una servitù di passaggio e di servizio per la tubazione di scarico delle acque nere, pertanto, la divisione risulta "non essere comoda" dal punto di vista impiantistico, oltre ad non avere una pendenza adeguata per lo "scolo" delle acque nere, che dovrà essere forzato tramite una pompa elettrica (vedasi Figura 8).

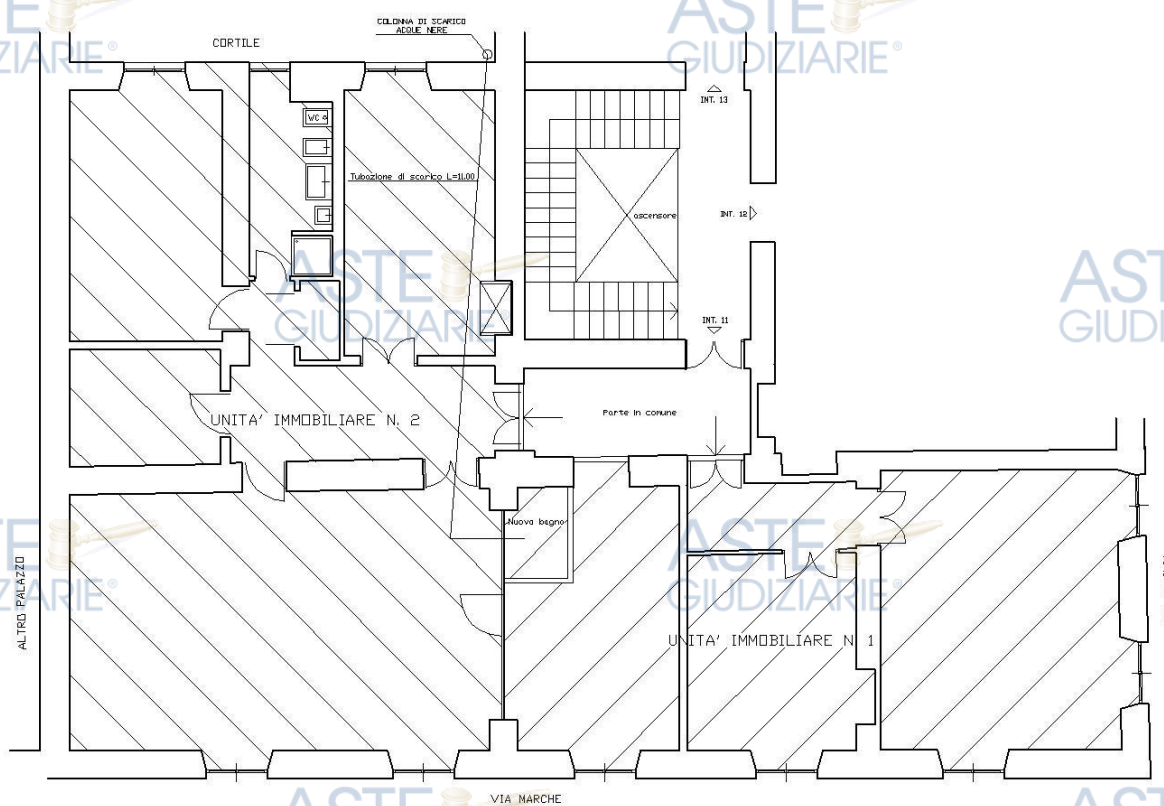


Figura 8

Determinazione del valore dell'Ufficio, della Soffitta e della Cantina nella sua interezza, ognuno valutati separatamente

Ufficio (Via Sicilia n° 42)

Stima comparativa

Ufficio :

- Comune : Roma
- Località : Roma
- Piano : 3°
- Interno : 11
- Via : Sicilia n° 42

Confini :

L'ufficio confina con vano scala condominiale su due lato, appartamento altra proprietà su tre lati, cortile condominiale su un lato, distacco su Via Sicilia su un lato e distacco su Via Marche su un lato.

E' censito al N.C.E.U. di Roma al Foglio 472, Particella 45, Sub 9, Cat. A/10, Zona Censuaria 1, Classe 7, Consistenza Vani 8,5, Sup. Cat. 202 mq, Rendita Catastale € 11.106,41

Via Sicilia n° 42 – Piano 4° - Int. 11

(visura storica per immobile del 11/04/2016)

Il criterio di valutazione adottato è basato sulla determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare, facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2015 e sul prezzo di mercato corrente di unità immobiliari simili.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scorta della documentazione in possesso, verificata in sito in occasione del sopralluogo, computando al 100% quella dell'ufficio.

Considerando quanto sopra si può definire il valore di mercato dell'unità immobiliare nel seguente modo:

Ufficio mq. 201,71 x 100% = mq. 201,71

Totale superficie commerciale mq. 201,71

Valore di mercato riferito al nuovo €/mq. 7.100,00

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 7.100,00 x mq. 201,71 = **arr. € 1.430.000,00** (euro Unmilionequattrocentotrentamila/00)

Soffitta :

- Comune : Roma
- Località : Roma
- Piano : 3°
- Interno : 11
- Via : Sicilia n° 42

La soffitta con finca con vano scala condominiale ed ex-lavatoio su un lato, terrazzo di proprietà su un lato, distacco su Via Marche su un lato e distacco su Via Sicilia su un lato.

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

E' censita al N.C.E.U. di Roma al Foglio 472, Particella 45, Sub 25, Cat. C/2, Zona Censuaria 1, Classe 8, Consistenza 5 mq, Sup. Cat 7 mq, Rendita Catastale € 122,92

Via Sicilia n° 42 – Piano 6°

(visura storica per immobile del 11/04/2016)

Il criterio di valutazione adottato è basato sulla determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare, facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2015 e sul prezzo di mercato corrente di unità immobiliari simili.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scorta della documentazione in possesso, verificata in sito in occasione del sopralluogo, computando al 20% quella della soffitta e al 30% quella del terrazzo.

Considerando quanto sopra si può definire il valore di mercato dell'unità immobiliare nel seguente modo:

Soffitta mq. 4.95 pari al 20% = mq. 0.99

Terrazzino mq. 3.65 pari al 30% = mq. 1.09

Totale superficie commerciale mq.tot. 2.08

Valore di mercato riferito al nuovo €/mq. 7.100,00

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 7.100,00 x mq. 2.08 = arr. € 14.700,00 (euro Quattordicimilasettecento/00)

Cantina :

- Comune : Roma
- Località : Roma
- Piano : Seminterrato
- Vicolo dell'Orto di Napoli n° 6

La cantina confina su un lato con terrapieno Vicolo dell'Orto di Napoli, su un lato con terrapieno Via Margutta, su un lato con stessa proprietà e su tre lati con altra proprietà.

E' censita al N.C.E.U. di Roma al Foglio 469, Particella 186, Sub 16, Cat. C/2, Zona Censuaria 1, Classe 8, Consistenza 35 mq, Sup. Cat. 52 mq, Rendita Catastale € 860,42

Via dell'Orto di Napoli n° 6 – Piano S1

(visura storica per immobile del 11/04/2016)

Il criterio di valutazione adottato è basato sulla determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare, facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del 2° semestre 2015 e sul prezzo di mercato corrente di unità immobiliari simili.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla scorta della documentazione in possesso, verificata in sito in occasione del sopralluogo, computando al 20% quella della cantina.

Considerando quanto sopra si può definire il valore di mercato dell'unità immobiliare nel seguente modo:

Cantina mq. 37.36 pari al 25% = mq. 7.47

Totale superficie commerciale mq. 7.47

Valore di mercato riferito al nuovo €/mq. 6.100,00

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 6.100,00 x mq. 7.47 = arr. € 45.500,00 (euro Quarantcinqemilacinquecento/00)

Calcolo dell'indennità di occupazione di ciascuno degli immobili a far data dalla domanda (alla data di notifica dell'atto di citazione del 13/03/2015)

Ufficio

Sulla base dei prezzi correnti di affitto rilevati nell'anno 2015 per la categoria di ufficio in questione si verificano mediamente nell'area di riferimento i seguenti prezzi :

Euro/mq. mese 25,40

per unità ad uso ufficio, ciò in considerazione dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, di tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stabile e del suo stato di conservazione.

La superficie da prendere in considerazione è pari a : 201,71 mq.

Si può quindi stabilire che il canone di affitto mensile dell'immobile è pari a (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2015) :

Euro/mq. mese 25,40 x 201,71 = Euro/mese 5.120,00

Pertanto è possibile determinare il valore dell'indennità di occupazione attraverso il seguente calcolo :

Marzo 2015 – Dicembre 2015 : Euro 5.120,00 x 9 mensilità = Euro 46.080,00

Gennaio 2016 – Giugno 2016 rivalutato ISTAT : Euro 5.120 x 6 mensilità =

Euro 30.720,00 x (0,3% x 75%) = Euro 30.720,00 x 0,225% = Euro 30.789,12

che sommano complessivamente in **Euro 76.869,12**

Soffitta

Sulla base dei prezzi correnti di affitto rilevati nell'anno 2015 per la categoria di ufficio in questione si verificano mediamente nell'area di riferimento i seguenti prezzi :

Euro/mq. mese 25,75

La superficie ragguagliata da prendere in considerazione è pari a : 2.08 mq.

Si può quindi stabilire che il canone di affitto mensile dell'immobile è pari a (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2015) :

Euro/mq. mese 25,40 x 2.08 = Euro/mese 52,83

Pertanto è possibile determinare il valore dell'indennità di occupazione attraverso il seguente calcolo :

Marzo 2015 – Dicembre 2015 : Euro 52,83 x 9 mensilità = Euro 475,47

Gennaio 2016 – Giugno 2016 rivalutato ISTAT : Euro 52,83 x 6 mensilità =

Euro 316,98 x (0,3% x 75%) = Euro 316,98 x 0,225% = Euro 317,69

che sommano complessivamente in **Euro 793,16**

Ing. Giorgio Gregori

Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776

Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Cantina

Sulla base dei prezzi correnti di affitto rilevati nell'anno 2015 per la categoria di ufficio in questione si verificano mediamente nell'area di riferimento i seguenti prezzi :

Euro/mq. mese 22,15

La superficie ragguagliata da prendere in considerazione è pari a : 7,47 mq.

Si può quindi stabilire che il canone di affitto mensile dell'immobile è pari a (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 1° semestre 2015) :

Euro/mq. mese 25,40 x 7,47 = Euro/mese 189,73

Pertanto è possibile determinare il valore dell'indennità di occupazione attraverso il seguente calcolo :

Marzo 2015 – Dicembre 2015 : Euro 189,73 x 9 mensilità = Euro 1.707,57

Gennaio 2016 – Giugno 2016 rivalutato ISTAT : Euro 189,73 x 6 mensilità =

Euro 1.138,38 x (0,3% x 75%) = Euro 1.138,38 x 0,225% = Euro 1.140,94

che sommano complessivamente in Euro 2.848,48

V. ESAME ALLE NOTE CRITICHE DI PARTE

Come disposto dal Sig. Giudice, redatta la relazione di consulenza preliminare ("bozza"), lo scrivente C.T.U., ha provveduto a trasmetterla, completa dei relativi allegati, a tutte le "Parti" costituite entro il termine prefissato, affinché le stesse formulassero, entro l'ulteriore intervallo di tempo a Loro assegnato, eventuali proprie deduzioni od osservazioni.

Il sottoscritto C.T.U., decorso il suddetto termine, ha ricevuto le osservazioni del C.T.P. di parte "Ricorrente", Ing. Francesco Paolo Padalino, mentre le osservazioni del C.T.P di parte "Resistente", Ing.

*** sono pervenute al sottoscritto C.T.U. solo in data 15/09/2016, al di fuori del tempo utile dato dal Sig. Giudice, che veniva a cadere il giorno 19/08/2016, che comunque si allegano alla presente relazione (All. 8) e non possono essere prese in considerazione.

A seguito dell'udienza del 14/11/2016, così come disposto dal Sig. Giudice sono prese in considerazione le osservazioni del C.T.P. di parte "Convenuta", Ing***

Di seguito, si illustra la disamina dei contenuti dei due documenti ricevuti; per maggiore comprensione, lo scrivente esporrà il sunto delle varie osservazioni ricevute, dei punti più salienti, a cui fornirà contestuale risposta, rimandando eventuali approfondimenti alla lettura delle citate note allegate (All. 7 e All. 8).

Osservazioni al C.T.P. di Parte Ricorrente, Ing. Francesco Paolo Padalino :

Osservazioni tecniche

Osservazione n° 1 : Indivisibilità immobile di Via Sicilia n° 42 P.3 Int.11

L'Ing. Francesco Paolo Padalino, pur facendo delle proprie considerazioni tecniche, condivide tutte quante le ragioni con il sottoscritto C.T.U. affinché l'immobile non sia divisibile.

Osservazione n° 2 : Valore di mercato immobile di Via Sicilia n° 42 P.3 Int.11

Si condivide il valore della nuova superficie commerciale, pertanto, da un nuovo ricalcolo effettuato, al Sottoscritto C.T.U. torna una superficie pari a : 209,09 mq., contro i 210,60 mq. del C.T.P., pertanto si prenderà in considerazione la superficie di 209,09 mq. (la differenza è di 210,60 mq. – 209,09 mq. = 0,70 mq.).

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

Per quanto riguarda il “valore di mercato riferito al nuovo”, si precisa che il Sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno, vista l’ubicazione dell’immobile (1° Municipio Centro Storico - Rione Ludovisi) e considerata, inoltre, la recente ristrutturazione della facciata, di ritenere opportuno nelle stime delle unità immobiliari riferire il “valore di mercato al nuovo”, considerando anche il fatto che gli immobili si trovano all’interno della zona denominata anche “Patrimonio dell’Unesco”.

Inoltre, da indagini di mercato di unità immobiliari simili, si è ritenuto opportuno stimare il valore dell’unità immobiliare (ufficio) pari ad €/mq. 7.100,00.

Osservazione n° 3 : Rendita immobile di Via Sicilia n° 42 P.3 Int. 11

Nella rendita dell’immobile si terrà conto del nuovo valore misurato dal Sottoscritto C.T.U., pari a : 209,09 mq.

Si fa notare innanzitutto che a pag. 24 della C.T.P. è riportato per mero refuso la dicitura “Novembre 2015”.

Per quanto riguarda il calcolo di “indennità di occupazione” si è fatto riferimento al periodo sottoriportato :

Marzo 2015 – Dicembre 2015

Gennaio 2016 – Giugno 2016

Si è considerato fino a Giugno 2016 in relazione al fatto che la scadenza della relazione in “bozza” del Sottoscritto C.T.U. veniva a cadere nella seconda decade di Luglio 2016, pertanto si è fatto riferimento per la valutazione dell’indennità di occupazione allo “stato attuale”, che viene a cadere a Giugno 2016, all’atto della redazione della “bozza” di C.T.U. e non ad un “possibile- presunto” stato futuro.

Osservazione n° 4 : Rivalutazione Istat

Per la Rivalutazione Istat si è fatto riferimento al periodo sottoriportato :

Marzo 2015 – Dicembre 2015

Gennaio 2016 – Giugno 2016

come già esplicitato nel punto precedente.

Osservazioni al C.T.P. di Parte Convenuta. ***

Osservazioni tecniche

Osservazione n° 1 : Spazio disponibile solaio per scarico acque reflue

Preliminarmente si evidenzia che lo spazio disponibile nel solaio, fino all’estradosso del pavimento, è pari a 15.5 cm e non di 19 cm., come erroneamente riferito nella relazione redatta dal Sottoscritto C.T.U., per cui, al netto del pavimento, lo spazio disponibile spazio libero da poter utilizzare per la sola posa del tubo si estende fino all’estremità superiore della trave quindi fino a circa 10.5 cm oltre i quali poi va posto il massetto livellante e la pavimentazione.

Osservazione n° 2 : Distanza scarico water colonna scarico – Punto A1

La distanza dello scarico di 7.17 m., risulta un dato non esattamente preciso, in quanto tale misura non tiene conto che detta distanza va calcolata dall’attacco del water fino al collegamento con il discendente fognario, così come calcolato nella presente relazione, che risulta essere di circa 11.00

m., di contro, se fosse anche una distanza di 7.17 m. lo spazio non sarebbe sufficiente per posare il tubo e garantire la pendenza almeno dell'1%.

Osservazioni n° 3 : Progetto impiantistico – Punto A2

Il progetto impiantistico (tra l'altro con riferimento a norme superate da anni) presupporrebbe un'altezza libera del solaio di 19 cm., mentre quella reale fino all'estradosso del pavimento è di 15.50 cm, tra l'altro non tutti utilizzabili per via della posa del massetto e del pavimento, per cui, allo dei luoghi non è possibile attuare fisicamente l'ipotesi progettuale e comunque pure discutibile in quanto non ancorata alle attuali normative vigenti in riferimento alla sezione minima da garantire per il tubo da posizionarsi.

Il diametro minimo del tubo così come previsto dalla Norma UNI EN 12056-2:2001 è pari a 100 mm, con pendenza tra l'altro del 1.5%. e, tanto, senza considerare gli ulteriori accorgimenti tecnici per la posa in opera previsti dalla normativa vigente e precisamente: 1) canalizzazione impiantistica; 2) massetto armato di distribuzione dei carichi; 3) membrana impermeabilizzante.

Osservazioni n° 4 : Pompa elettrica – Punto A3

Si prete che lo spazio disponibile non consente neanche di posare in opera un tubo dal diametro di 100 mm con sovrastante massetto e pavimentazione, nel merito dell'utilizzo di una pompa elettrica, per il deflusso forzato delle acque reflue, pertanto tale soluzione risulta non praticabile.

Osservazioni n° 5 : Servitù di passaggio – Punto B

Le servitù che si verrebbero a creare, con il passaggio della tubazione di scarico delle acque reflue, ammesso che essa si possa realizzare, risulterebbero gravose (servitù di passaggio e di servizio per la tubazione di scarico delle acque nere, che, compromette la normale, libera ed autonoma, fruizione degli immobili, soprattutto in occasione degli interventi di manutenzione urgenti; servitù di passaggio di impianti tecnici, in quanto tutti gli impianti partono dal cortile del palazzo; oltre a quella relativa dell'ingresso che rimarrebbe in comune).

Di contro, se tale soluzione si potrebbe essere attuare, le Parti in causa dovrebbero trovare un accordo benevolo tra Loro, ma, a parere dello Scrivente, la “servitù di passaggio” sarebbe di difficile soluzione se una delle Parti venderebbe a Terzi, con tutte le problematiche che tale situazione comporterebbe, come sopra citato.

Osservazioni n° 6 : Valore immobile €/mq.7.100 – Punto C1

Il valore indicato di € 7.100,00 non rappresenta un valore a nuovo ma si riferisce all'usato ed è stato posto prossimo al valore massimo del range per l'usato di zona in considerazione del recente intervento di ristrutturazione delle facciate. Di contro, tutti i fabbricati ricadenti nella zona presa come riferimento risalgono alla medesima epoca di costruzione (inizi del 1900).

Osservazioni n° 7 : Valore locativo €/mq. 25,40 – Punto C2

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

E' stato usato lo stesso valore locativo unitario di € 25,40 (unico elemento di riferimento), le superfici adottate per lo studio e per la cantina, non sono quelle reali ma quelle CONVENZIONALI, così come previsto dalla disciplina dell'estimo: si utilizza infatti il valore unitario dell'appartamento (o dello studio), riportato sui bollettini immobiliari, e questo poi va moltiplicato non alla superficie reale del bene ma a quella convenzionale del locale pertinenziale da stimare (cantina, soffitta, mansarde, ecc.), che si ottiene applicando alla superficie reale del bene degli opportuni coefficienti tabellati sui manuali di estimo.

VI. INTEGRAZIONI APPORTATE ALL'ELABORATO PRELIMINARE

A seguito delle note critiche del C.T.P. di Parte Ricorrente il valore dell'unità immobiliare e dell'indennità di occupazione, risulta essere, tenendo conto del ricalcolo della nuova superficie di 209.09 mq., così come riportato sinteticamente :

Determinazione del valore dell'Ufficio

Ufficio (Via Sicilia n° 42)

Stima comparativa

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 7.100,00 x mq. 209,09 = arr. € **1.484.000,00** (euro Unmilionequattrocentottantaquattromila/00)

Calcolo dell'indennità di occupazione di ciascuno degli immobili a far data dalla domanda (alla data di notifica dell'atto di citazione del 13/03/2015)

Ufficio

Euro/mq. mese 25,40

La superficie da prendere in considerazione è pari a : 209,09 mq.

Euro/mq. mese 25,40 x 209,09 = Euro/mese 5.310,00

Pertanto è possibile determinare il valore dell'indennità di occupazione attraverso il seguente calcolo :

Marzo 2015 – Dicembre 2015 : Euro 5.310,00 x 9 mensilità = Euro 47.790,00

Gennaio 2016 – Giugno 2016 rivalutato ISTAT : Euro 5.310 x 6 mensilità =

Euro 31.860,00 x (0,3% x 75%) = Euro 31.860,00 x 0,225% = **Euro 31.931,68**

che sommano complessivamente in **Euro 79.721,68**

A seguito delle note critiche del C.T.P. di Parte Convenuta l'appartamento/ufficio e le altre unità immobiliari non comportano una "comoda divisibilità".

VII. CONCLUSIONI

Le visite effettuate presso i luoghi oggetto di causa e il conseguente studio del caso in esame hanno premesso di fornire gli elementi necessari a rispondere agli accertamenti richiesti che sinteticamente si riporta di seguito :

- 1) *Determini il consulente il valore, a data odierna, degli immobili oggetto di divisione indicando la comoda divisibilità o meno dell'appartamento secondo le quote di odierno concorso delle parti e predisponendo, in tal caso, il progetto esecutivo di divisione indicando i costi delle opere occorrenti. Determini, altresì, il consulente l'importo di indennità di occupazione di ciascuno degli immobili a far data dalla domanda.*

Il C.T.U dai sopralluoghi effettuati in loco e dalle indagini di mercato effettuate è giunto alle seguenti conclusioni, succintamente riportate :

Determinazione del valore dell'Ufficio, della Soffitta e della Cantina nella sua interezza, ognuno valutati separatamente

Ufficio (Via Sicilia n° 42 – Piano 3° - Int.11) :

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 7.100,00 x mq. 209,09 = arr. € 1.484.000,00 (euro Unmilionequattrocentottantaquattromila/00)

Soffitta (Via Sicilia n° 42 – Piano 6° - Int. 11) :

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 7.100,00 x mq. 2.08 = arr. € 14.700,00 (euro Quattordicimilasettecento/00)

Cantina (Vicolo dell'Orto di Napoli n° 6) :

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 6.100,00 x mq. 7.47 = arr. € 45.500,00 (euro Quarantcinquemilacinquecento/00)

Calcolo dell'indennità di occupazione di ciascuno degli immobili a far data dalla domanda (alla data di notifica dell'atto di citazione del 13/03/2015)

Ufficio (Via Sicilia n° 42 – Piano 3° - Int.11) :

Marzo 2015 – Dicembre 2015

Gennaio 2016 – Giugno 2016

Euro 79.721,68.

Soffitta (Via Sicilia n° 42 – Piano 6° - Int. 11) :

Marzo 2015 – Dicembre 2015

Gennaio 2016 – Giugno 2016

Euro 793,16.

Cantina (Vicolo dell'Orto di Napoli n° 6) :

Marzo 2015 – Dicembre 2015

Gennaio 2016 – Giugno 2016

Euro 2.848,48.

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

VIII. ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Verbali di sopralluogo del 19/04/2016 e del 14/07/2016

Allegato 2 – Rilievo grafico

Allegato 3 – Elaborato fotografico (Ufficio e Soffitta – Via Sicilia n° 42)

Allegato 4 - Elaborato fotografico (Cantina – Via dell’Orto di Napoli n° 6)

Allegato 5 – Visure storiche catastali (Ufficio, Soffitta e Cantina)

Allegato 6 – Planimetrie catastali (Ufficio, Soffitta e Cantina)

Allegato 7 - Osservazioni di Parte Ricorrente

CTP Ing. Francesco Paolo Padalino

Allegato 8 – Osservazioni di Parte Convenuta

CTP Ing ***

Lo scrivente CTU, con la presente relazione, costituita da n° 24 pagine dattiloscritte e n° 8 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Roma lì 12/03/2017

Il Consulente Tecnico d’Ufficio
Ing. Giorgio Gregori

Ing. Giorgio Gregori

Tel. Fax : 06/4460019 - Cell. 335/443776

Via Alfonso Borelli n° 7 – 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@alice.it - Pec : g.gregori@pec.ording.roma.it

**Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**