

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE VIII°

Contenzioso Civile : R.G. 18596/2015

Giudice Istruttore : Presidente Dott. Luigi Argan

Attore Principale : ***

Convenuto Principale : ***

C.T.U. : Ing. Giorgio Gregori

“relazione definitiva - tris”

R E L A Z I O N E

DI CONSULENZA TECNICA



INDICE

I. PREMESSA E QUESITI.....	pag. 1
II. RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
Accesso del 29/10/2021	pag. 6
III. RISPOSTE AI QUESITI	pag. 11
1) discutere nel contraddittorio delle parti di argomenti esposti dal convenuto *** *** , colle note autorizzate in data 15/01/2020 avendo ad oggetto il contestato profilo fattuale della divisibilità in natura dell'immobile sito in Via Sicilia,	
2) acquisire in ordine ad essi puntuali chiarimenti del nominato consulente d'ufficio Ing. Giorgio Gregori;	
3) aggiornare la consulenza già depositata con riferimento i) alla conformità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di divisione; ii) il valore di mercato dello stesso;.....	pag. 11
IV. ESAME DELLE NOTE CRITICHE DI PARTE	pag. 19
V. INTEGRAZIONI APPORTATE ALL'ELABORATO PRELIMINARE	pag. 19
VI. CONCLUSIONI.....	pag. 20
VII. ALLEGATI.....	pag. 22

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 22/10/2020 ha prestato nuovamente giuramento di rito in qualità di C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) discutere nel contraddittorio delle parti di argomenti esposti dal convenuto *** , colle note autorizzate in data 15/01/2020 avendo ad oggetto il contestato profilo fattuale della divisibilità in natura dell'immobile sito in Via Sicilia,
- 2) acquisire in ordine ad essi puntuali chiarimenti del nominato consulente d'ufficio Ing. Giorgio Gregori;
- 3) aggiornare la consulenza già depositata con riferimento
 - i) alla conformità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di divisione;
 - ii) il valore di mercato dello stesso;

Il termine indicato entro il quale esperire il proprio ulteriore incarico e trasmettere la “bozza di perizia” alle Parti viene a cadere il 31/03/2021, le “repliche” al 15/04/2021 e il deposito della “relazione definitiva” al 30/04/2021.

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

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

I Sig.ri *** sono 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 *** .

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



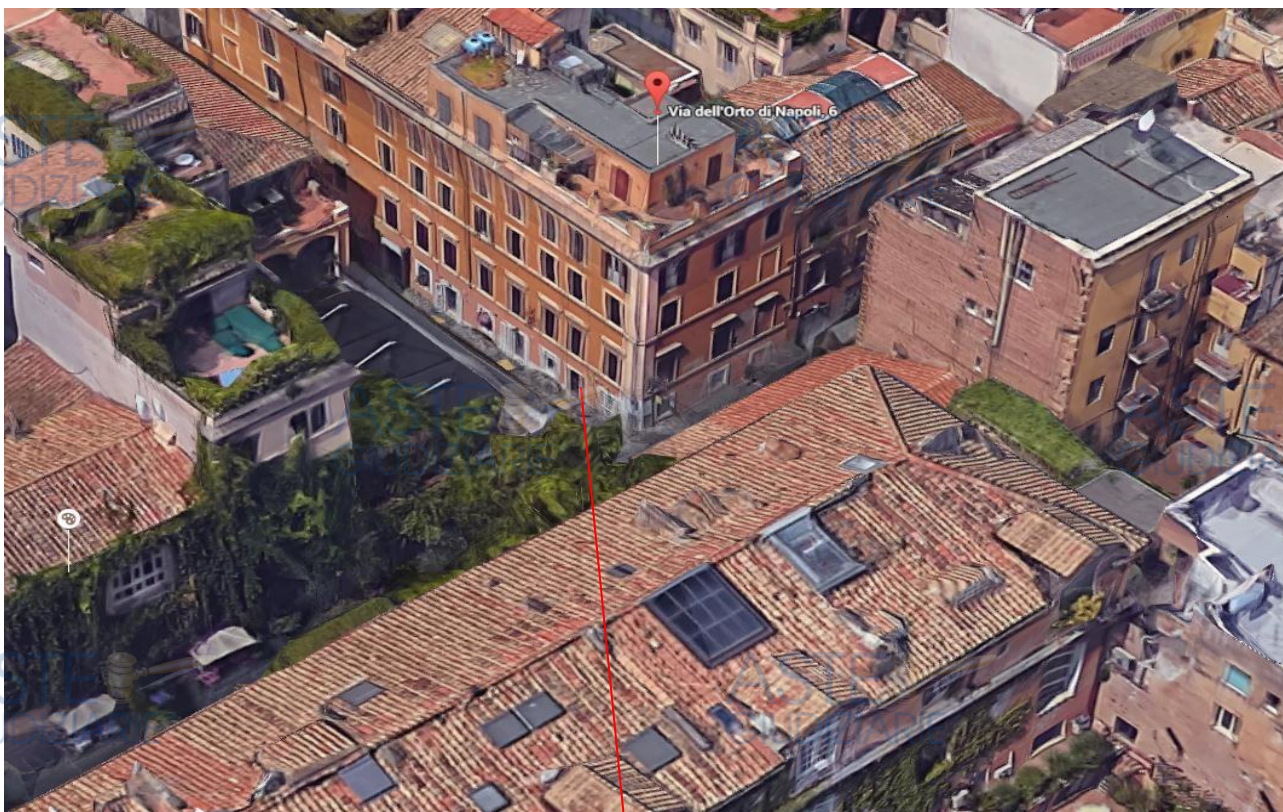
Soffitta sita al 6° piano
Via Sicilia n° 42 - Roma

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 29/10/2020

Alle ore 15.00 del giorno 29/10/2020 hanno di nuovo avuto inizio le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa, nell'Ufficio sito in Via Sicilia n° 42 (Roma), int. 11, piano 3°.

Al sopralluogo hanno preso parte l'Avv. Iolanda Abate (Legale di Parte Ricorrente), L'Ing. Francesco Paolo Padalino (CTP di Parte Ricorrente), L'Avv. Alessandra Boecklin (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 il rilievo dello dei luoghi, nell'immobile adibito a studio professionale, int. 11, piano 3° di Via Sicilia n° 42 nei locali oggetto di passaggio del "potenziale" tratto fognante a servitù del "potenziale-futuro" bagno e nell'attuale bagno, effettuando misurazioni nel "saggio" già fatto nella pavimentazione, all'epoca dei precedenti sopralluoghi (Foto 1, 2, 3, 4 e 5 – Figura 1 e Figura 2).

Colonna di scarico condominiale

(Foto 2 e Foto 3)

Colonna di scarico in ghisa privata altra u.i.

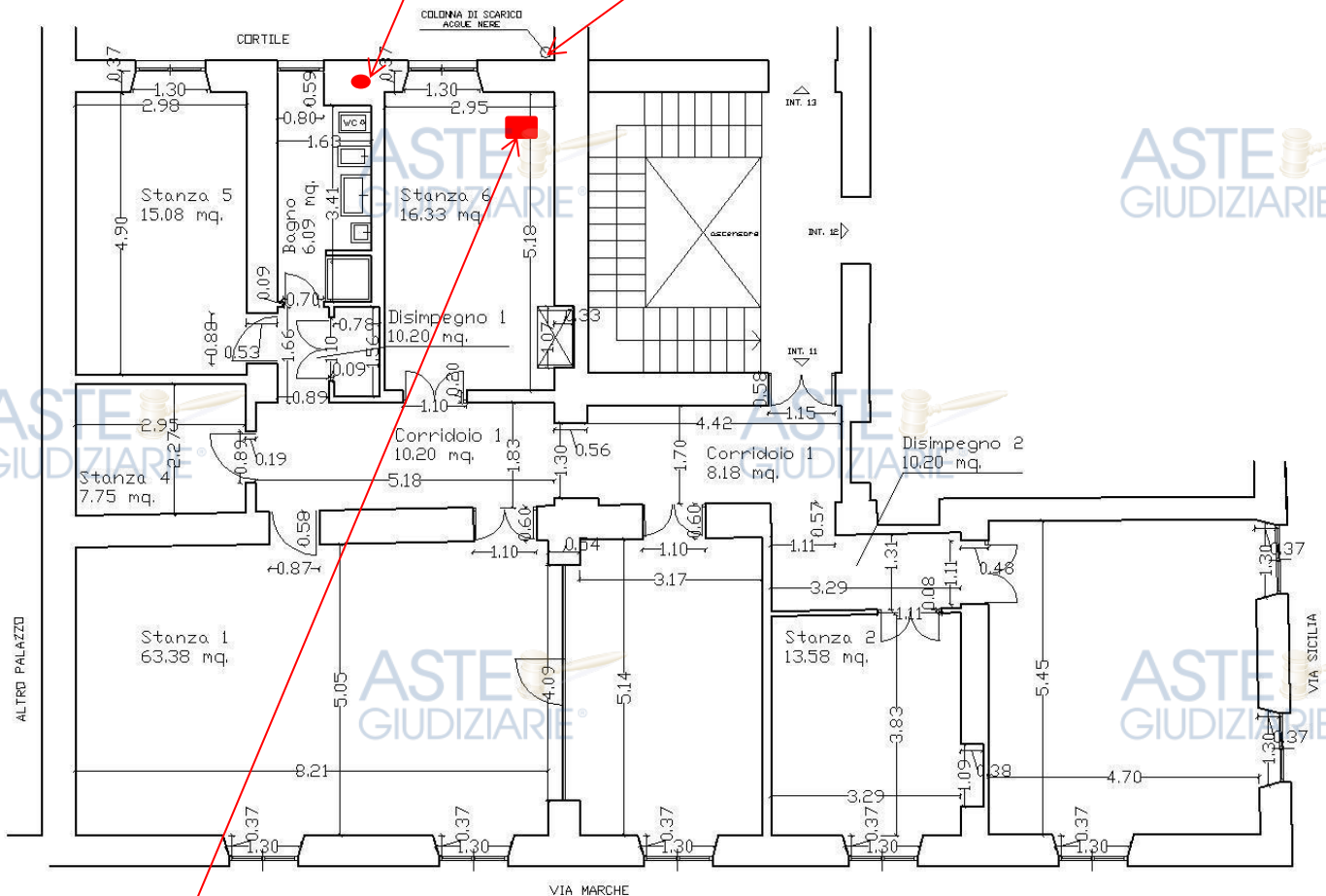


Figura 1

“saggio” solaio (Foto 1 e 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 1
Locale a ridosso del cortile condominiale
(saggio nella pavimentazione)



Foto 2
Attuale bagno



Foto 3
Scarico condominiale acque nere



Quota estradosso solaio +0.00 cm.

Quota superiore trave in ferro +11.00 cm.

Quota superiore massetto + 14.50 cm (posa pavimentazione)

Quota pavimento +16.50 cm.

Foto 4
(Riferimento “saggio” Foto 1 e Figura 1)



Quota superiore trave in ferro +11.00 cm.

Quota superiore massetto + 14.50 cm (posa pavimentazione)

Foto 5
(Riferimento “saggio” Foto 1 e Figura 1)





Foto 6
(Spessore pavimento 2 cm.)



Figura 2
(stratigrafia solaio - Attuale)

III. 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) *discutere nel contraddittorio delle parti di argomenti esposti dal convenuto ****, *colle note autorizzate in data 15/01/2020 avendo ad oggetto il contestato profilo fattuale della divisibilità in natura dell'immobile sito in Via Sicilia,*
- 2) *acquisire in ordine ad essi puntuali chiarimenti del nominato consulente d'ufficio Ing. Giorgio Gregori;*
- 3) *aggiornare la consulenza già depositata con riferimento*
 - i) *alla conformità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di divisione;*
 - ii) *il valore di mercato dello stesso;*

Punto 1) e Punto 2)

Punto A – Pag. 7 delle Note autorizzate in data 15/01/2020

Il quesito formulato dal Sig. Giudice richiedeva l'accertamento della “comoda divisibilità”, per cui sono del tutto irrilevanti le critiche mosse dalla Parte Convenuta, in considerazione del fatto che il Sottoscritto Ctu ha chiarito tutti i punti nei quali si evince che la “divisibilità non è comoda”, basandosi su considerazioni strettamente tecniche e sussistendo servitù di passaggio, quali impiantistiche e funzionali.

Punto A1 – Pag. 8 delle Note autorizzate in data 15/01/2020

Secondo la parte convenuta la distanza tra nuovo bagno e condotta di scarico esistente risulterebbe di m. 7.17 e non 11 m circa come dichiarato dallo scrivente.

Le misure prese durante il sopralluogo del 29/10/2020 risultano essere, linearmente, pari a 9.25 m., distanza tra muro interno del nuovo bagno e parete esterna del fabbricato (tenendo conto dello spessore del muro esterno del fabbricato e senza tener conto di un tratto di tubazione a 90° della lunghezza di circa 1.00 m. – Figura 3), a cui vanno aggiunti il collegamento al discendente esterno (assunto in prima approssimazione utilizzabile, vedi Figura 3 - Colonna di scarico in ghisa privata altra u.i.- Punto B) ed il collegamento al water interno per cui la distanza di 11 metri risulta corretta.

Si fa presente che la distanza, a norma della UNI 12056, va calcolata tra l'attacco del sifone e la colonna di scarico, per cui, tenendo conto dei tratti “trascurati” si perviene ad una distanza di poco inferiore a 10,00 m secondo la soluzione di divisione prospettata dall'Ing. *** pertanto, poco muta, nell'ordine di grandezza del tratto, rispetto alla lunghezza del tratto di 11.00 m indicata dallo scrivente nella relazione di ctu e di nuovo ricalcolata : $1.00 + 9.25 + 0.60 = 10.85$ m., di poco inferiore agli 11.00 m. (Figura 3).

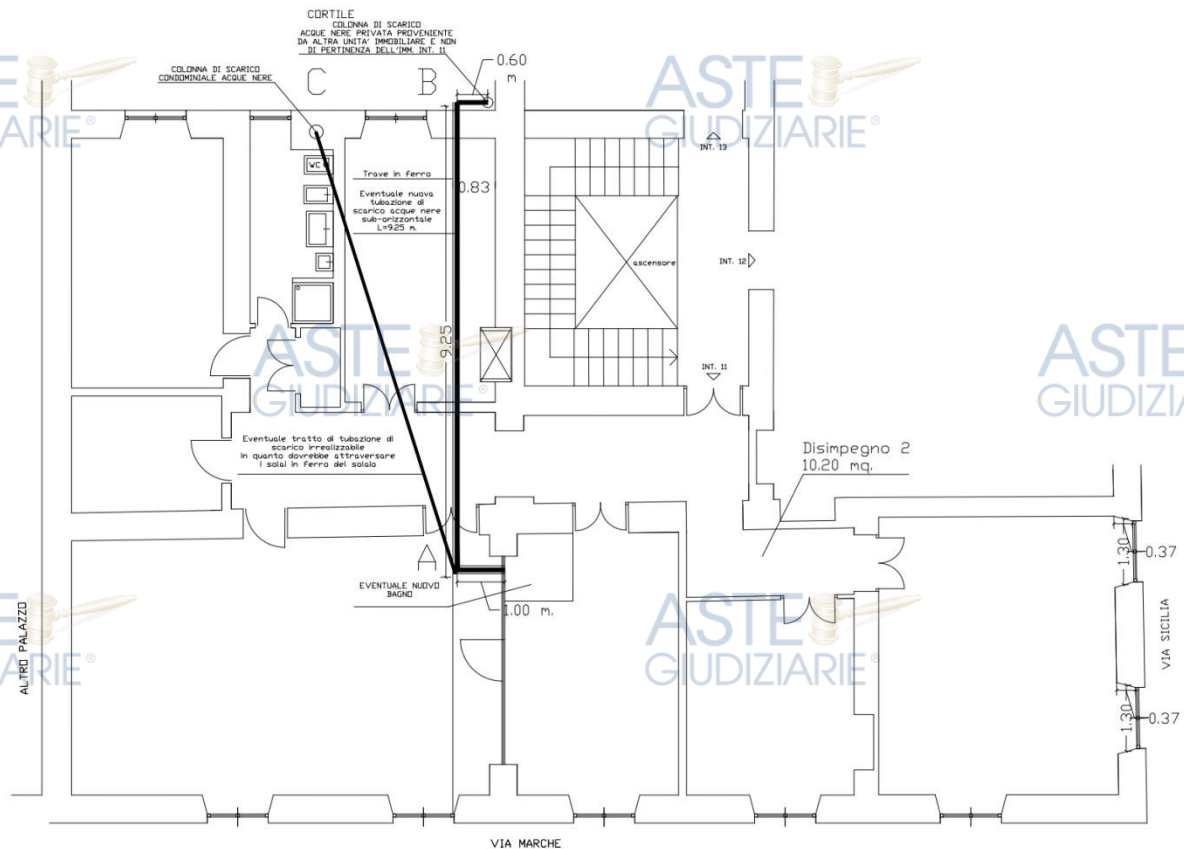
Si fa presente, inoltre, che la presenza delle travi in ferro della struttura del solaio non consente di effettuare attraversamenti in diagonale, il che rende impraticabile ulteriormente la posa della tubazione, nel “vero” tratto di discendente condominiale delle acque nere, posto nell'intercapedine dell'attuale bagno dell'unità

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 - INT. 11 - PIANO 3° - VIA SICILIA n° 42 - ROMA

Figura 3

Punto A2 – Pag. 9 delle Note autorizzate in data 15/01/2020

Per il diametro del tubo di scarico fognante, bisogna far riferimento alla norma vigente (e non a regole di calcolo riportate in testi come quelli indicati dal Cpt di Parte Convenuta Ing. *** , senza che venga specificato l'anno di edizione e la normativa di riferimento), e, nello specifico, alla norma UNI EN 12056-2:2001, che, per diramazioni ventilate, e per il solo WC, prevede, per casi come quello in disamina, una sezione minima da 100 mm (ovverosia di 10 cm), per cui, privi di rilievo risultano tutti i calcoli fatti dall'Ing. *** sulle unità di scarico, posto che nel caso in disamina la diramazione va dimensionata in base al WC che si pone a ben oltre 10.00 m dal sifone, e né la norma prevede deroghe a tali sezioni minime, anche se il WC sia a parete.

Si ribadisce che il posizionamento di un tubo da 100 (ma anche da 90) su un tratto così lungo non può essere attuato perché, a fronte di un'altezza libera di 14.5 cm fino al di sotto della lastra di marmo della pavimentazione, manca lo spazio fisico per poter:

- mettere la membrana impermeabilizzante sotto al tubo (0.8 cm)
- massetto per la posa della lastra della pavimentazione: spessore 2 cm
- riempimento con malta di cemento e sabbia al fine di garantire la pendenza minima di 1.0% (anche se sarebbe consigliabile 1.5% per tratti lunghi), che su 10.00 m, porta ad un'altezza libera di ulteriori 10 cm

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

che richiederebbe quindi quantomeno: $0.8+10+10+2 = 22.80$ cm superiori ai 14.5 cm - (11+3.50) - disponibili sotto la pavimentazione (Foto 4 e Figura 2 – Figura 4)

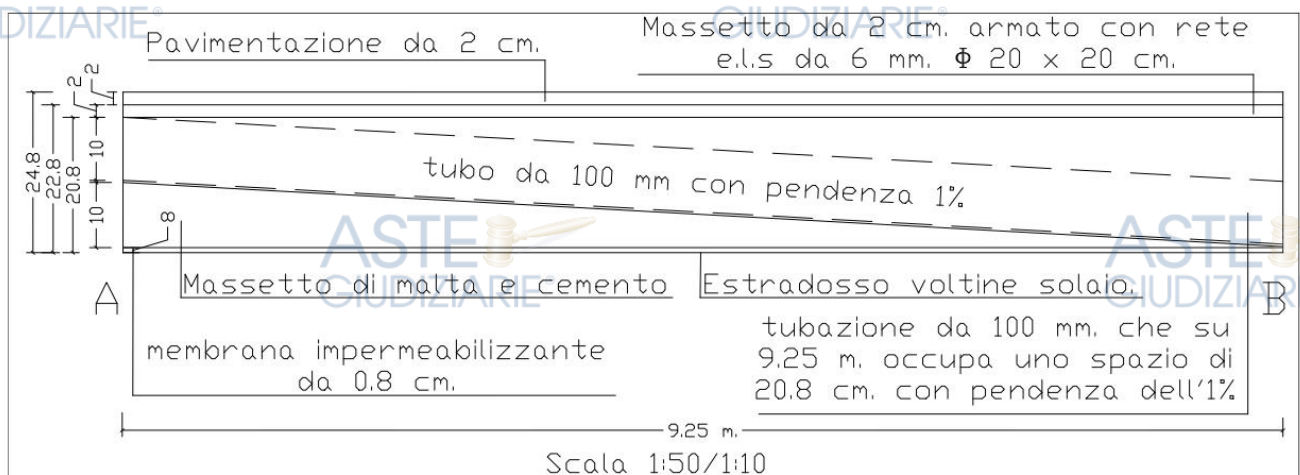


Figura 4
(stratigrafia solaio – futura)

Punto A3 – Pag. 12 delle Note autorizzate in data 15/01/2020

Per la pompa elettrica, anche tale soluzione non è praticabile per i seguenti problemi:

- la pompa elettrica prevede l'installazione di una pompa sommersa che va messa in una vasca di contenimento in cui confluiscono tutti i liquami dal water. La vasca deve avere una profondità di almeno 40÷50 cm a partire dal livello del piano pavimento, per cui nel caso in questione non è fisicamente realizzabile per limiti strutturali (di dimensione del solaio).
- la vasca dovrebbe essere anche aerata attraverso una tubazione di sfiato, che non è realizzabile proprio per la posizione del bagno rispetto al punto di sbocco sulla parete del cortile interno
- un eventuale malfunzionamento della pompa (assai frequenti), ovvero una sua rottura causerebbe gravi problemi all'impianto di scarico e danni nelle unità abitative a causa dello sversamento di liquami

L'adozione di un sistema tipo "Sanipack" non risolverebbe il problema della fattibilità del collegamento allo scarico in quanto in analogia allo scarico a gravità la condotta di mandata della pompa elettrica che presenta un diametro minore pari a DN 32 ed una pendenza inferiore del 3 per mille verso lo scarico, andrebbe e comunque **posizionata all'interno di un contro tubo di diametro DN 80 che a sua volta richiederebbe la pendenza dell'1 % verso lo scarico.**

La necessità di adottare un contro tubo deriva dalla lunghezza della mandata di almeno 11/11,50 metri e dalla difficoltà di poter compiere interventi di manutenzione sotto-pavimento.

Punto A4 – Pag. 12 delle Note autorizzate in data 15/01/2020

Le servitù da cui sarebbero gravate le due porzioni di immobile, nell'ipotesi di una divisione dell'originario appartamento, sono le seguenti:

- servitù legate alla realizzazione del nuovo bagno: gli scarichi delle acque devono necessariamente passare da una all'altra unità immobiliare, il che comporta una servitù di passaggio e di servizio per la tubazione di scarico delle acque nere;
- scarico fumi della caldaia;
- ventilazione fognia;
- servitù di passaggio di impianti tecnici, in quanto tutti gli impianti partono dal cortile del palazzo (condizionatori, adduzione acqua sanitaria, antenna TV e antenna satellitare, ecc.), dato che nelle due facciate principali, essendo un palazzo storico, non può passare nessun impianto, né su Via Sicilia e né su Via Marche.

Tutte le dette servitù comportano un'indisponibilità di accesso agli stessi, e quindi, come tale una rilevante criticità di limitazione in caso di manutenzione.

Punto A5 – Pag. 14 delle Note autorizzate in data 15/01/2020

Non è compito del Sottoscritto Ctu rispondere a questo punto.

Punto A6 – Pag. 12 delle Note autorizzate in data 15/01/2020

Determinazione del valore dell'Ufficio, della Soffitta e della Cantina nella sua interezza, ognuno valutati separatamente (allo stato attuale Anno 2021).

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

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

2° semestre 2020 e **sul prezzo di mercato corrente di unità immobiliari simili (Uffici).**

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. 5.900,00, decurtato del 5% per tener conto dello stato d'uso dell'immobile e per una sua eventuale ristrutturazione e per una sua eventuale ristrutturazione.

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 5.600,00 x mq. 201,71 = arr. € 1.130.000,00 (euro unmilione centotrentamila/00)

Soffitta :

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

La soffitta confina 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.

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 2020 e **sul prezzo di mercato corrente di unità immobiliari simili (Uffici).**

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 5.900,00, decurtato del 5% per tener conto del loro stato d'uso e per una sua eventuale ristrutturazione.

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 5.600,00 x mq. 2.08 = arr. € 11.700,00 (euro undicimila settecento/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 2020 e **sul prezzo di mercato corrente di unità immobiliari simili (Civili abitazioni).**

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. 9.300,00 decurtato del 5% per tener conto dello stato d'uso dell'immobile e per una sua eventuale ristrutturazione.

Valore dell'unità immobiliare :

€/mq. 8.800,00 x mq. 7.47 = arr. € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

Punto A7 – Pag. 15 delle Note autorizzate in data 15/01/2020

E' stata già data ampia spiegazione nei punti precedenti, ribadendo altresì che l'immobile non è comodamente divisibile per quanto riportato nei punti precedenti e per quanto già espresso nelle precedenti relazioni di CTU già depositate.

Conclusioni :

Per quanto esposto nei punti precedenti (Punto 1 e Punto 2) si fa presente che l'immobile "non è comodamente" divisibile, in quanto dovrà essere creato un altro bagno ad una distanza di circa 9.25 m. (ed oltre $9.25 + 1.00 + 0.60 = 10.85$ m.) dal filo esterno della parete del cortile (Figura 5). La soluzione sia dello scarico a gravità che di quello in pressione, a servizio del nuovo bagno, non è fattibile in quanto la nuova condotta non può essere realizzata al di sotto dell'attuale pavimento essendo lo spessore disponibile del solaio (escluso pavimento) pari a 14,5 cm (Figura 2 : situazione attuale +14.5 cm) contro i 22,8 cm necessari per la posa in opera della nuova tubazione (Figura 4 : situazione futura +22.8 cm) con una differenza di $22.8 - 14.5 = 8,3$ cm. Ciò significa che la nuova tubazione, per essere realizzata "dovrebbe fuoriuscire" dall'attuale pavimento di 8,3 cm (tratto A-B – Figura 5).

Ing. Giorgio Gregori

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

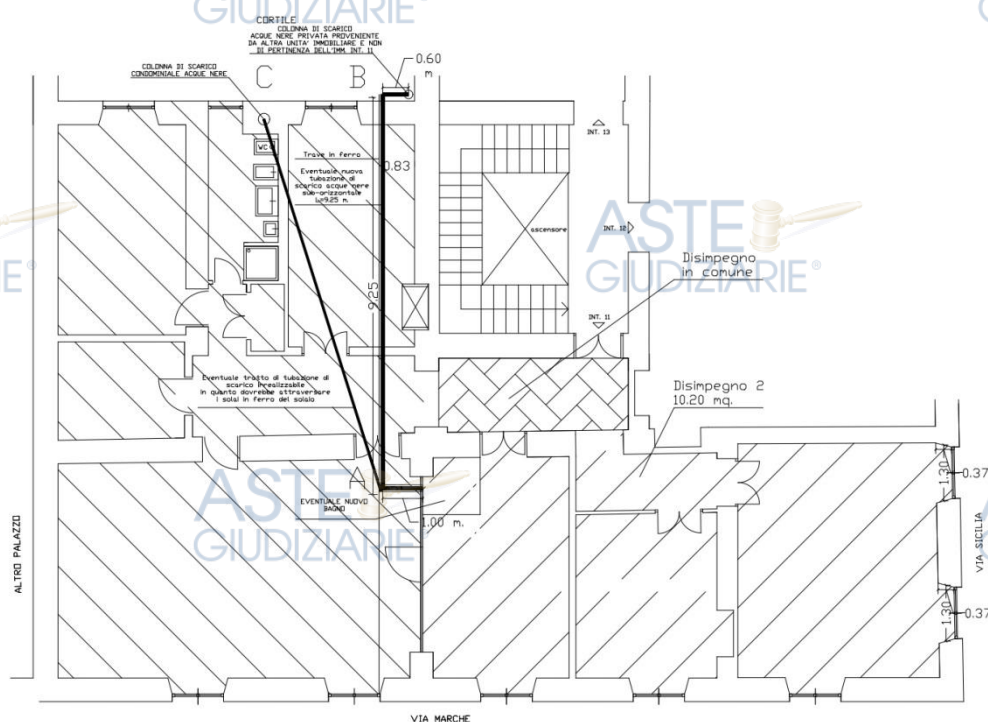
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

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

Si precisa ancora che l'allaccio del nuovo scarico avverrebbe in corrispondenza di un discendente a servizio di altra unità immobiliare, che tra l'altro non compare nel progetto estratto presso l'Archivio Capitolino del Comune di Roma (Allegato 2).

Anche nell'ipotesi di allaccio al discendente condominiale (Tratto A-C - Punto C - Figura 5), non è garantita la fattibilità in quanto tale collegamento dovrebbe attraversare l'anima dei travetti in ferro presenti all'interno del solaio, mettendo in pericolo la staticità dello stesso.

Pertanto, si ribadisce, che l'immobile "non è comodamente" divisibile, per quanto sopra esposto e la sua eventuale divisibilità non si adatta costruttivamente alla "regola dell'arte" e al "buon costruire" (Figura 5).



UFFICIO - INT. 11 - PIANO 3° - VIA SICILIA n° 42 - ROMA
FRAZIONAMENTO - 2 UNITA' IMMOBILIARI

Figura 5

Punto 3)

Punto 3) – i)

Immobile di Via Sicilia n° 42 – Ufficio – Int. 11 - Piano 3°

La legittimità urbanistica dell'ufficio è stata accertata tramite accesso agli atti presso l'Archivio Capitolino del Comune di Roma, quindi si certifica la legittimità urbanistica del suddetto immobile il quale è provvisto anche del certificato di agibilità n° 62 del 30/08/1892.

Immobile di Via Sicilia n° 42 – Soffitta - Piano 6°

La legittimità urbanistica della soffitta è stata valutata in base alla planimetria catastale a firma dell'Ing. del 25/06/1991.

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

Immobile di Via dell'orto di Napoli n° 6 – Cantina

La legittimità della cantina è stata valutata accertata tramite accesso agli atti presso l'Archivio Capitolino del Comune di Roma, quindi si certifica la legittimità urbanistica del suddetto immobile con progetto datato 1890, dalla quale si evince in una sezione il piano interrato ed anche in base alla planimetria catastale a firma dell'Ing. *** del 26/10/2012.

Conclusioni :

Per quanto ciò premesso, gli immobili sono conformi dal punto di vista sia urbanistico che catastale.

Punto 3) – ii)

Così come riportato integralmente al punto Punto A6 (pag. 14), dal quale si è estratto il valore finale delle 3 unità immobiliari.

Valore di mercato dell'immobile di Via Sicilia n° 42 – Ufficio – Int. 11 - Piano 3°

Valore dell'unità immobiliare :

€ 1.130.000,00 (euro unmilione centotrentamila/00)

Valore di mercato dell'immobile di Via Sicilia n° 42 – Soffitta - Piano 6°

€ 11.700,00 (euro undicimila settecento/00)

Valore di mercato dell'immobile di Via dell'orto di Napoli n° 6 – Cantina

€ 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

€_{tot} = 1.207.700,00 (euro unimilione duecentosette milasettecento/00)

Conclusioni :

I valori di mercato di compravendita delle 3 immobiliari sono stati riaggiornati all'attualità, tenendo conto che le due unità immobiliari di Via Sicilia n° 42 sono adibite ad uso ufficio.

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

V. ESAME ALLE NOTE CRITICHE DI PARTE

Come da richiesta effettuata all'Ill.mo Sig. Giudice, redatta la perizia 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. ha ricevuto entro i termini, in data 15/06/2020, le osservazioni del C.T.P. di Parte Attrice Principale, Ing. *** , in data 15/04/2021 e le osservazioni di Parte Convenuta Principale, Ing. Francesco Paolo Padalino, in data 14/04/2021.

Di seguito, si illustra la disamina in merito ai documenti ricevuti, lo scrivente esporrà il sunto delle varie osservazioni ricevute, dei punti più salienti, a cui fornirà contestuale risposta.

Osservazioni alla nota di Parte Attrice - ***

L'Ing. *** in premessa osserva che, succintamente si riporta, nel punto V delle conclusioni :

Risposta

Si conferma quanto già espresso nella suddetta CTU e si fa presente quanto segue :

Si ribadisce che l'immobile non è comodamente divisibile e che la sua eventuale divisibilità non si adattasse alla regola dell'arte ed al buon costruire.

A tal proposito in risposta alle controdeduzioni della parte si premette che la più volte citata normativa UNI fornisce delle regole generali e delle dimensioni minime da adottare nel campo dell'idraulica impiantistica, che il progettista adatta successivamente alle singole situazioni al fine di garantire la corretta funzionalità e regola d'arte.

In merito poi ai singoli punti esaminati dal Ing* si precisa quanto segue:**

Si conviene che la fattibilità dello scarico resta subordinata alla possibilità di potersi allacciare al discendente più prossimo al nuovo bagno, che il Convenuto dichiara essere Condominiale.

Tale nuovo discendente non è riportato nelle planimetrie allegate al certificato di agibilità, né esiste un attestato dell'Amministratore che confermi tale circostanza;

- In merito alla controversa interpretazione della distanza fra sifone del wc e scarico, se 10.00 m. o 11.00 m, si ritiene questione di secondario interesse a fronte del problema di posizionare sotto pavimento una tubazione DN80 con la pendenza minima del 1%, in quanto come citato nella presente Ctu tale situazione non è fattibile, in quanto l'altezza libera diventerebbe di 22.80 cm contro l'altezza massima attuale di 14.50 cm (altezza libera massima fino al disotto della lastra di marmo della pavimentazione);

- In merito poi alla contestazione del Convenuto di dover adottare, per ragioni di sicurezza e manutenzione, un contro tubo DN80 all'interno del quale posizionare la mandata della condotta in pressione verso lo scarico, si fa ancora presente, che sia la lunghezza della condotta di mandata sotto

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

pavimento, che il rischio di rotture e malfunzionamenti suggeriscono l'adozione di tale provvedimento.

Si fa inoltre notare che normalmente le condotte di scarico dei bagni sono di lunghezza assai inferiore ai 10 metri in quanto questi ultimi vengono sempre/normalmente realizzati in prossimità delle colonne di scarico.

- Si confermano i valori di mercato di cui alla presente Ctù, ad esclusione dell'ufficio in quanto la superficie risulta essere da nuova misurazione effettuata pari a 209,10 mq. (Allegato 4); valori di mercato corrente di unità immobiliari simili

Ufficio :

€/mq. 5.600,00 x mq. 209,10 = arr. € 1.170.000,00 (euro unmilionecentosettantamila/00)

Soffitta :

€ 11.700,00 (euro undicimilasettecento/00)

Cantina :

€ 66.000,00

€_{tot} = 1.248.000,00 (euro unimilione duecento quarantottomila/00)

Osservazioni alla nota di Parte Convenuta - Ing. Francesco Paolo Padalino :

L'Ing. Francesco Paolo Padalino in premessa osserva che, succintamente si riporta, nel punto V delle conclusioni :

Risposta

- Si confermano i valori di mercato di cui alla presente Ctù, ad esclusione dell'ufficio in quanto la superficie risulta essere da nuova misurazione effettuata pari a 209,10 mq (Allegato 4); valori di mercato corrente di unità immobiliari simili

Ufficio :

€/mq. 5.600,00 x mq. 209,10 = arr. € 1.170.000,00 (euro unmilionecentosettantamila/00)

Soffitta :

€ 11.700,00 (euro undicimilasettecento/00)

Cantina :

€ 66.000,00

€_{tot} = 1.248.000,00 (euro unimilione duecento quarantottomila/00)

VI. INTEGRAZIONI APPORTATE ALL'ELABORATO PRELIMINARE

Alla luce delle analisi delle Osservazioni trasmesse dalle Parti, non si ritiene opportuno apportare nella sostanza modifiche alla "bozza" della CTU del 31/03/2021.

Si è solamente modificato il valore dell'ufficio per una errata misurazione grafica, che è passata da 201,71 mq. a 209,10 mq, pertanto il valore totale degli immobili è passato da € 1.207.700,00 a € 1.248.000,00.

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

VII. CONCLUSIONI

La visita effettuata 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 riportano di seguito :

Il conseguente studio del caso in esame ha premesso di fornire gli elementi necessari a rispondere all'accertamento richiesto che sinteticamente si riporta di seguito :

- 1) discutere nel contraddittorio delle parti di argomenti esposti dal***, colle note autorizzate in data 15/01/2020 avendo ad oggetto il contestato profilo fattuale della divisibilità in natura dell'immobile sito in Via Sicilia,**
- 2) acquisire in ordine ad essi puntuali chiarimenti del nominato consulente d'ufficio Ing. Giorgio Gregori;**
- 3) aggiornare la consulenza già depositata con riferimento**
 - i) alla conformità urbanistica e catastale dell'immobile oggetto di divisione;**
 - ii) il valore di mercato dello stesso;**

Ci si riporta a quanto già rappresentato nella presente relazione di Ctu.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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



VII. ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Verbale di sopralluogo del 26/10/2020

Allegato 2 – Progetto architettonico Via Sicilia n° 42 (Archivio Capitolo)

Allegato 3 – Progetto architettonico Via degli Orti di Napoli n° 6 (Archivio Capitolino)

Allegato 4 – Rilievo unità immobiliari e stratigrafia solaio ante e post operam (con superficie ufficio ricalcolata)

Allegato 5 – Osservazioni di Parte Attrice –***

CTP : ***

Allegato 6 – Osservazioni di Parte Convenuta –***

CTP : Ing. Francesco Paolo Padalino

Lo scrivente CTU, con la presente relazione, costituita da n° 22 pagine dattiloscritte e n° 6 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Roma lì 30/04/2021

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

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