

Corte d'Appello di Roma

Sezione V Civile

C.I.: dott.ssa Carla Persi

C.T.U.: ing. Marco De Angelis

Procedimento iscritto al n. 2689/2015 R.G.

tra

e

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa - L'incarico peritale

All'udienza del 9 dicembre 2021 la S.V.I. nominava me sottoscritto ing. Marco De Angelis, con studio in Roma in Via delle Benedettine, 27 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n. 12107, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui all'oggetto.

In tale sede, prestato il giuramento di rito, la S.V. III.ma formulava i quesiti qui di seguito riportati e fissava il termine per il deposito della relazione al 21 maggio 2022, cioè dopo 130 giorni dall'inizio delle operazioni peritali concordate per il giorno 11 gennaio 2022.

Successivamente la S.V.I. mi concedeva una proroga, grazie alla quale il termine per il deposito della relazione finale veniva spostato al 10 settembre 2022.

2. Quesiti

Letti gli atti di causa, sentite nel rispetto del contraddittorio le parti e i loro consulenti, esaminati i documenti ritualmente prodotti e con l'autorizzazione al compimento da sé solo delle attività d'indagine di cui all'art. 194 cpc, il CTU:

- predisponga un progetto divisionale dei beni di cui alla comunione oggetto di causa



che preveda:

- qualora possibile in base alla normativa vigente, il frazionamento in due unità immobiliari dell'immobile sito in Roma, via De Carolis;
- la formazione di tre porzioni, possibilmente di uguale valore, che prevedano l'inserimento in ciascuna di esse di uno degli immobili siti in Civitavecchia e Grosseto;
- quantifichi, con valutazione all'attualità, il valore di ciascuna delle tre porzioni come predisposte e, nel caso di valori ineguali, quantifichi anche i conguagli dovuti dai dividendi.



3. Svolgimento delle operazioni peritali

Ho iniziato le operazioni peritali in data 11 gennaio 2022, così come concordato in udienza presso l'unità immobiliare di Via Ugo De Carolis, 154 a Roma. Nel corso del sopralluogo ho rilevato lo stato dei luoghi raccogliendone documentazione fotografica, ed ho raccolto sommarie informazioni dai presenti.

In data 21 aprile 2022 ho effettuato il sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Grosseto, Via Jugoslavia n. 6. Anche qui ho rilevato lo stato dei luoghi raccogliendone documentazione fotografica, ed ho raccolto sommarie informazioni dai presenti.

Infine, il 18 maggio 2022 ho effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari site in Civitavecchia ai civici 16 e 21. Anche qui ho rilevato lo stato dei luoghi raccogliendone documentazione fotografica, ed ho raccolto sommarie informazioni dai presenti.

Il verbale delle operazioni peritali è allegato alla presente relazione.

Ho quindi inviato la bozza della relazione peritale alle parti, ricevendo le Osservazioni dai CTP di (v. all. 18) e (v. all. 19).





4. I beni in comunione

I beni oggetto di stima sono i seguenti:

Unità immobiliare n. 1: Appartamento, cantina e box siti in Via Ugo De Carolis, 154 a Roma

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 368, particella 685, sub 19, cat. A/2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 167 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 152 mq, rendita catastale € 2.063,25 (certificazione catastale del 11 febbraio 2022, v. all. 1).

La planimetria catastale è riportata in all. 2. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

L'appartamento ha int. 1 ed è sito al secondo piano. E' costituito da un ingresso (v. foto 1 e 2), dal quale si accede a una camera (v. foto 3), al soggiorno (v. foto 4), alla sala da pranzo (v. foto 5) e a un disimpegno (v. foto 6 e 7) che porta a n. 2 camere da letto (v. foto da 8 a 10), al bagno padronale (v. foto 11), al tinello (v. foto 12) e, di qui, alla cucina (v. foto 13) e un bagno di servizio (v. foto 14). In questa zona c'è un secondo ingresso di servizio (v. foto 15 e 16). Dal lato della zona notte si accede a un'ampia terrazza (v. foto 17 e 18). Dalla cucina si accede a un piccolo balcone (v. foto 19). L'altezza dell'appartamento è di 3,20 m.

Calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, si ha:

abitazione mq 131,04 pari a 1 = mq 131,04



balcone mq 8,33 pari al 30% = mq 2,50

terrazza mq 108,20 pari al 30% fino a 25 mq e al 10% per i restanti 83,20 mq = mq 15,82

per un totale di 149,36 mq.

Il box è censito al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 368, particella 685, sub 9, cat. C/6, consistenza 33 mq, superficie catastale 36 mq, rendita catastale € 202,81 (certificazione catastale del 11 febbraio 2022, v. all. 3).

La planimetria catastale è riportata in all. 4. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Al box si accede dal cortile condominiale (v. foto 20) ed è suddiviso funzionalmente da due pilastri in una prima zona dedicata al parcheggio di un autoveicolo (v. foto 21) e una seconda più arretrata destinata a magazzino (v. foto 22 e 23).

La superficie commerciale del box, calcolata con i criteri prima riportati, è di 29,41 mq. Il box è molto alto: 4,65 m.

La cantina è censita al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 368, particella 685, sub 10, cat. A/4, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 29 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 29 mq, rendita catastale € 123,95 (certificazione catastale del 11 febbraio 2022, v. all. 5). E' ubicata al primo piano, con int. 1.

La planimetria catastale è riportata in all. 6. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Si tratta effettivamente di una cantina (v. foto da 24 a 29), anche se ha inspiegabilmente destinazione A/4 (abitazione popolare). E' un ambiente rettangolare alto 2,25 mq, e pertanto privo dell'abitabilità. Peraltro manca di qualsiasi servizio. Lo stesso fatto che venga indicata con l'interno 1, è chiaramente riferita alle cantine, essendo l'int. 1 l'appartamento.





La superficie commerciale di questa cantina è di 25,45 mq che, ragguagliata con i criteri prima riportati, diventa di 25,45 mq x 25% = 6,36 mq da sommarsi alla superficie commerciale dell'appartamento.

Unità immobiliare n. 2: Appartamento sito in Via Vincenzo Annovazzi, 16 piano primo int. 3 a Civitavecchia (RM)

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al foglio 23, particella 389, sub 5, cat. A/2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 86 mq, rendita catastale € 534,53 (certificazione catastale del 11 febbraio 2022, v. all. 7).

La planimetria catastale è riportata in all. 8. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno (v. foto 30 e 31) dal quale si accede, in senso antiorario, al soggiorno (v. foto 32), alla cucina (v. foto 33), al bagno (v. foto 34 e 35), a un ripostiglio (v. foto 36) e alla camera da letto (v. foto 37). Dal soggiorno e dal bagno si accede a due balconcini (v. foto 38 e 39). L'appartamento è alto 3,15 m.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata con i criteri prima riportati, è di:

abitazione mq 79,00 pari a 1 = mq 79,00

balconi mq 5,88 pari al 30% = mq 1,76

per un totale di 80,76 mq.

Unità immobiliare n. 3: Appartamento sito in Via Vincenzo Annovazzi, 21 scala C piano terzo int. 10 a Civitavecchia (RM)

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Civitavecchia al foglio 23, particella 166, sub 44, cat. A/4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, rendita catastale € 289,22 (certificazione catastale del 11 febbraio 2022, v. all. 9).





La planimetria catastale è riportata in all. 10. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno (v. foto da 40 a 42) dal quale si accede, in senso antiorario, al soggiorno (v. foto 43), alla cucina (v. foto 44 e 45), al bagno (v. foto 46), e alla camera da letto (v. foto 47). L'appartamento è alto 3,20 m.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata con i criteri prima riportati, è di:
abitazione mq 65,10 pari a 1 = mq 65,10

Unità immobiliare n. 4: Appartamento e box siti in Via Jugoslavia, 46 piano terzo int. 3 a Grosseto

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 72, particella 230, sub 60, cat. A/3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 105 mq, rendita catastale € 677,85 (certificazione catastale del 11 febbraio 2022, v. all. 11).

La planimetria catastale è riportata in all. 12. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

L'appartamento è costituito da un ingresso/disimpegno (v. foto 48), dal quale si accede al soggiorno (v. foto 49 e 50), a n. 3 camere da letto (v. foto da 51 a 53), al bagno padronale (v. foto 54), a un bagno di servizio e quindi al tinello (v. foto 55) e, di qui, alla cucina (v. foto 56). Su ambedue i lati ci sono balconi per l'intera lunghezza dell'appartamento (v. foto da 57 a 60) ai quali si accede dal soggiorno, dalle camere e dal tinello. L'altezza dell'appartamento è di 2,70 m.

La superficie commerciale dell'appartamento, calcolata con i criteri prima riportati, è di:
abitazione mq 98,00 pari a 1 = mq 98,00

balconi mq 32,00 pari al 30% = mq 9,60
per un totale di 107,60 mq.





Il box è censito al N.C.E.U. del Comune di Grosseto al foglio 72, particella 230, sub 25, cat. C/6, consistenza 12 mq, superficie catastale 13 mq, rendita catastale € 65,69 (certificazione catastale del 11 febbraio 2022, v. all. 13).

La planimetria catastale è riportata in all. 14. La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

Al box si accede dalla corte condominiale (v. foto 61) sulla quale possono parcheggiare altri autoveicoli, ostruendo il passaggio. Si tratta di un comune box rettangolare ora impiegato per il deposito di masserizie (v. foto 62).

La superficie commerciale del box, calcolata con i criteri prima riportati, è di 16,00 mq.

5. Risposta alla prima parte del terzo quesito - Quantifichi il CTU, con valutazione all'attualità, il valore di ciascuna delle tre porzioni come predisposte

Ho ritenuto di rispondere prima a questa parte del terzo quesito, in quanto prodromica alle risposte ai quesiti successivi.

Unità immobiliare n. 1: Appartamento e box siti in Via Ugo De Carolis, 154 a Roma

Vediamo prima di tutto le caratteristiche e le finiture degli immobili.

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento è in buono stato di conservazione sia delle facciate sia delle finiture interne (v. foto da 63 a 65). L'appartamento è ben tenuto e in buono stato di conservazione, anche se disabitato; i pavimenti sono rivestiti in maioliche nella zona servizi e cucina, lastre di marmo in soggiorno e camera da pranzo, veneziana in due camere da letto, a parquet nell'altra, a marmette di cemento e graniglia nella terrazza e in maioliche nel balcone. Le pareti sono prevalentemente a intonaco (escluso i bagni che hanno maioliche fino a circa 2,20 m di altezza e la cucina che ha maioliche fino a 2,50 m di altezza). Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni in legno.





La zona in cui si trova il bene (Balduina) è di un certo pregio, anche se il fabbricato affaccia su una via di grande scorrimento per la zona. Proprio dall'incrocio vicino al fabbricato si diparte la via che porta al quartiere Prati e la via che porta al quartiere Primavalle.



Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus e la fermata del treno Roma Viterbo che fa anche linea metropolitana. Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza numerosi in zona.



Le vedute esterne sono sui distacchi rispetto agli altri fabbricati.

L'immobile è dotato di ascensore. .

Le finiture di cantina e box sono quelle standard.

Pertanto l'appartamento si presenta di un certo pregio. L'unica anomalia che posso rilevare è la posizione dell'ampia terrazza, a servizio delle camere da letto e non del soggiorno e della camera da pranzo, dalle quali sarebbe stata più fruibile.



Ho rilevato le quotazioni OMI della zona (v. all. 15) che per abitazioni civili è compresa tra 2.700 e 3.800 €/mq. Non ritengo di poter considerare le quotazioni di abitazioni signorili perché le caratteristiche dell'appartamento non sono così di pregio per poterla definire tale.



Sulla base delle considerazioni appena fatte, ritengo che il prezzo congruo e più vicino a quello di mercato possa essere 3.500 €/mq e pertanto il valore dell'appartamento, cantina inclusa, è:

$$149,36 \text{ mq (l'appartamento)} + 6,36 \text{ mq (la cantina)} = 155,72 \text{ mq} \times 3.500 \text{ €/mq} \\ = \text{€ } 545.020,00$$

Per quello che riguarda il box ritengo di poter applicare il prezzo massimo previsto dalle quotazioni OMI, vista:



la sua facilità di accesso sia dalla strada sia dal cortile





- la notevole altezza disponibile
- la difficoltà di parcheggio della zona

e pertanto 29,41 mq x 3.000 €/mq = € 88.230,00

Unità immobiliare n. 2: Appartamento sito in Via Vincenzo Annovazzi, 16 piano primo int.

3 a Civitavecchia (RM)

Si tratta di un normale appartamento che si sviluppa in lunghezza con gli ambienti accessibili da un unico corridoio frontale. I pavimenti sono in marmettoni di cemento e graniglia (v. foto 66 e 67) escluso che in bagno, dove il pavimento è in maiolica (v. foto 68). Le pareti rivestite in carta da parati, escluso il bagno, con stuccolina ornamentale sul soffitto in soggiorno (v. foto 69) e all'ingresso. Le pareti della cucina sono rivestite in maiolica quasi fino al soffitto (v. foto 70 e 71). Le pareti del bagno sono rivestite a maiolica, con degli elementi ornamentali (v. foto 72). Il riscaldamento è autonomo, con la caldaia all'interno della cucina.

Il fabbricato è in buone condizioni e ha delle finiture di un certo pregio sia all'interno (v. foto da 73 a 75) sia all'esterno (v. foto 76) dove l'intero piano terra è rivestito in lastroni di travertino bocciardato, anche se la tinteggiatura di facciata necessita di manutenzione. Il portone di ingresso è di alluminio verniciato (v. foto 77).

Via Vincenzo Annovazzi è una strada nella zona centrale di Civitavecchia, che collega il viale principale Via Giulio Baccelli con la stazione FF.SS. posta lungo la Via Aurelia e, al di là, le spiagge.

Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus e, appunto, la stazione FF.SS.. Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza numerosi in zona.

Le vedute esterne affacciano tutte sulla pubblica via.

Pertanto l'appartamento si presenta di normali caratteristiche.

Ho rilevato le quotazioni OMI della zona (v. all. 16) che per abitazioni civili è compresa tra





1.200 e 1.750 €/mq.

Sulla base delle considerazioni appena fatte, ritengo che il prezzo congruo e più vicino a quello di mercato possa essere 1.500 €/mq e pertanto il valore dell'appartamento è:

$80,76 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} = \text{€ } 121.140,00$



Unità immobiliare n. 3: Appartamento sito in Via Vincenzo Annovazzi, 21 scala C piano terzo int. 10 a Civitavecchia (RM)



Questo appartamento fa parte di un importante complesso di edilizie economica e popolare, realizzato con caratteristiche di una certa epoca, come si può vedere dalla porta d'ingresso (v. foto 78).

I pavimenti sono in maiolica. Le pareti sono rivestite in carta da parati in camera da letto e nel soggiorno. I rivestimenti in maiolica in bagno e cucina non superano 1,60 m. Il soffitto della cucina è rivestito in polistirolo. Il bagno è interessato da un intervento di riparazione della braga di innesto del bagno soprastante che non è stato poi rifinito (v. foto 79 e 80).



L'appartamento non è dotato di riscaldamento. L'ascensore è a pagamento.



Le finiture interne e esterne sono tipiche di un fabbricato di edilizia economica e popolare (v. foto da 81 a 84). Significativa è la presenza di un ampio cortile interno (v. foto 85) e di un ingresso importante (v. foto 86 e 87).

Pertanto l'appartamento presenta tutte le caratteristiche di edilizia economica e popolare, non essendo dotato neanche di balconi.



Le caratteristiche della zona sono le medesime dell'unità immobiliare n.2, distandone solamente un centinaio di metri.

Ho rilevato le quotazioni OMI della zona (v. all. 16) che per abitazioni di tipo economico è compresa tra 1.100 e 1.600 €/mq.



Sulla base delle considerazioni appena fatte, ritengo che il prezzo congruo e più vicino a





quello di mercato possa essere 1.100 €/mq e pertanto il valore dell'appartamento è:

$$65,10 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 71.610,00$$

Unità immobiliare n. 4: Appartamento e box siti in Via Jugoslavia, 46 piano terzo int. 3 a
Grosseto

Anche questo appartamento ricade in un complesso di edilizia economica e popolare (v. foto da 88 a 91).

I pavimenti sono in maioliche, le pareti a intonaco, escluso il bagno che è rivestito in maioliche quasi fino al soffitto.

Le finiture interne e esterne del fabbricato sono in buone condizioni. L'ingresso al fabbricato, tramite un portone in alluminio anodizzato, è abbastanza angusto (v. foto 92).

Via Jugoslavia ricade in una zona di recente espansione urbanistica, con grandi strade di scorrimento. Nei pressi ci sono diverse fermate di autobus e l'ospedale della Misericordia.

Servizi pubblici e privati quali scuole, farmacie, supermercati sono abbastanza numerosi in zona.

Le vedute esterne affacciano tutte sulla pubblica via e su un'area verde..

Ho rilevato le quotazioni OMI della zona (v. all. 17) che per abitazioni di tipo economico è compresa tra 1.250 e 1.500 €/mq. Poiché non ci sono quotazioni per i box, considererò la superficie commerciale del box in aggiunta a quella dell'appartamento.

Sulla base delle considerazioni appena fatte, ritengo che il prezzo congruo e più vicino a quello di mercato possa essere 1.500 €/mq, essendo l'appartamento dotato di ampi balconi accessibili da tutti gli ambienti e avendo finiture in buone condizioni di manutenzione, e pertanto il valore dell'appartamento è:

$$107,60 \text{ mq (l'appartamento)} + 16,00 \text{ mq} \times 25\% \text{ (il box)} = 111,60 \text{ mq} \times 1.500 \text{ €/mq} =$$

$$\text{€ } 167.400,00$$



6. **Risposta al primo quesito - Qualora possibile in base alla normativa vigente, preveda il CTU il frazionamento in due unità immobiliari dell'immobile sito in Roma, via De Carolis**

Per quanto l'appartamento abbia due ingressi, non può essere frazionato in due unità immobiliari in quanto ha i servizi posti su un unico lato. Anche per quello che riguarda le utenze (energia elettrica, acqua e gas) non è possibile separarle in modo da avere due contatori diversi, a meno di eseguire tracce in gran parte delle pareti e dei pavimenti con costi di ristrutturazione così elevati che verrebbe meno il maggior guadagno che deriverebbe dalla separazione dell'appartamento in due unità immobiliari più piccole.

7. **Risposta al secondo quesito - Preveda il CTU la formazione di tre porzioni, possibilmente di uguale valore, che prevedano l'inserimento in ciascuna di esse di uno degli immobili siti in Civitavecchia e Grosseto**

Considerando l'alto valore dell'appartamento di Roma, risulta complicato formare tre porzioni di uguale o simile valore. Peraltro sarebbe inopportuno considerare il box di Roma, che potrebbe parzialmente compensare le differenze, separato all'appartamento, del quale è pertinenza.

Pertanto le tre porzioni possono essere così formate:

Soluzione 1

Valori			
u.i.	Porzione 1	Porzione 2	Porzione 3
1	545.020,00 €		
box u.i. 1	88.230,00 €		
2		121.140,00 €	
3		71.610,00 €	
4			167.400,00 €
totali	633.250,00 €	192.750,00 €	167.400,00 €

Propongo comunque una seconda soluzione, nel caso in cui si ritenga di assegnare il box





alla porzione di valore inferiore:

Soluzione 2

	Valori		
u.i.	Porzione 1	Porzione 2	Porzione 3
1	545.020,00 €		
box u.i. 1			88.230,00 €
2		121.140,00 €	
3		71.610,00 €	
4			167.400,00 €
totali	545.020,00 €	192.750,00 €	255.630,00 €



8. Risposta alla seconda parte del terzo quesito - Nel caso di valori ineguali, quantifichi anche i conguagli dovuti dai condividenti

I conguagli derivano dalle tabelle sopra riportate.

Soluzione 1

	Valori	quote	conguagli
Porzione 1	633.250,00 €	331.133,33 €	302.116,67 €
Porzione 2	192.750,00 €	331.133,33 €	- 138.383,33 €
Porzione 3	167.400,00 €	331.133,33 €	- 163.733,33 €
totale	993.400,00 €		



Con questa soluzione l'assegnatario della porzione 1 dovrà versare rispettivamente:

€ 138.383,33 all'assegnatario della porzione 2

€ 163.733,33 all'assegnatario della porzione 3

Soluzione 2

	Valori	quote	conguagli
Porzione 1	545.020,00 €	331.133,33 €	213.886,67 €
Porzione 2	192.750,00 €	331.133,33 €	- 138.383,33 €
Porzione 3	255.630,00 €	331.133,33 €	- 75.503,33 €
totale	993.400,00 €		



Con questa soluzione l'assegnatario della porzione 1 dovrà versare rispettivamente:

€ 138.383,33 all'assegnatario della porzione 2





€ 75.503,33 all'assegnatario della porzione 3

9. Risposta alle osservazioni delle parti

Osservazioni dell'ing. Andrea Magazzù per conto di

L'ing. Magazzù condivide il mio parere in risposta al primo quesito sull'indivisibilità del immobile sito in Roma, alla Via Ugo De Carolis, 154. Ne deduce che, visto il suo alto valore e l'alto conguaglio che ne deriverebbe all'assegnatario, ne dovrà essere disposta la vendita a terzi.

Si tratta di argomentazione che non riguarda l'aspetto tecnico della mia consulenza, perciò non ho nulla da rispondere.

Per quello che riguarda la mia risposta al secondo quesito, l'ing. Magazzù osserva che debba formare tre porzioni, ricomprendendo in ciascuna di esse soltanto gli immobili di Civitavecchia e Grosseto, non menzionando l'immobile di Roma.

Ne convengo, anche se le tre porzioni sono facilmente derivabili dalla stima già effettuata.

Redigerò la conseguente tabella aggiornata dopo aver risposto alle osservazioni del geom. Barlafante, alcune delle quali meritano condivisione.

In merito ai valori di stima, l'ing. Magazzù osserva che all'immobile di Roma deve essere dato un minor valore, visto che gli impianti idrico ed elettrico, per la lunga inattività, necessitano di un completo rifacimento, come anche il terrazzo a livello necessita di importanti lavori di manutenzione.

E' vero che l'appartamento è disabitato da tempo, ma non ho constatato malfunzionamenti degli impianti, né la terrazza necessita di manutenzione, perché da essa non si verificano infiltrazioni. Certamente necessita di una pulizia, ma questo non influisce sul valore.

Peraltro, se questa unità immobiliare – a parere dello stesso ing. Magazzù – deve essere messa in vendita per poi dividere il ricavo tra i tre eredi, il prezzo poi lo farà



l'asta/trattativa.

Per quello che riguarda il box auto, l'ing. Magazzù osserva che l'altezza dell'ingresso inferiore a 2,00 m ne limita la possibilità per autoveicoli tipo SUV.

Ho allora fatto una ricerca in Rete sulle caratteristiche dimensionali di SUV e fuoristrada, dei quali riporto due esempi tra i più grandi fra tali autoveicoli:



Come evidente, uno dei SUV tra i più grandi è alto 1,67 m e il fuoristrada poco più di 1,80 m pertanto entrambi possono entrare nel box. Pertanto l'osservazione dell'ing. Magazzù non può essere condivisa.

Per quello che riguarda la valutazione dell'unità immobiliare sita in Civitavecchia a Via Luigi Annovazzi n. 16, l'ing. Magazzù condivide la mia stima.

Per quello che riguarda la valutazione dell'unità immobiliare sita in Civitavecchia a Via Luigi Annovazzi n. 21, l'ing. Magazzù osserva che, viste le sue caratteristiche di basso pregio, debba essere applicato un coefficiente riduttivo del 93%.

A parte l'entità del coefficiente, che non è dettata da alcuna motivazione o spiegazione tecnica, ma ho considerato il valore minore delle abitazioni economiche e popolari, per le quali l'OMI ha certamente già considerato le caratteristiche negative, visto che si tratta delle abitazioni proprio di quella zona.

Per finire l'ing. Magazzù osserva che può essere considerato per il box il valore delle autorimesse di 1.100 €/mq.

Non condivido questa osservazione. Le autorimesse hanno caratteristiche, soprattutto di



superficie, completamente diverse. Peraltro ho specificato nella mia relazione di aver applicato il criterio di calcolo dettato dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvato dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750. secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98. E questa normativa che la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, qualora non comunicanti, va computata al 25% (v. DPR 138/98 Allegato C, art. 1 comma b) dei Criteri per i gruppi "R" e "P").

Osservazioni del geom. Barlafante per conto di

Il geom. Barlafante fa un'unica osservazione in merito all'unità immobiliare di Grosseto, e cioè che, trattandosi di un immobile ricadente in zona di edilizia economica popolare per il quale al fine di rendere il prezzo di mercato senza vincoli, occorre trasformare il diritto di superficie in proprietà (ex L.867/71 e ss.mm.ii.), va considerato il versamento da effettuare, che dai 9.000,00 ai 14.000,00 Euro.

Ritengo di condividere questa osservazione, perché l'indicazione del geom. Barlafante è corretta.

Non condivido invece l'osservazione in merito al minor valore conseguente alla vetustà degli impianti, perché l'appartamento è in ottime condizioni, oltre che avere delle caratteristiche molto positive (numerose e ampi balconi) e non risulta che gli impianti necessitino di manutenzione e/o sostituzione.

Pertanto modifico la mia stima in € 167.400,00 - € 11.500,00 = € 155.900,00.

Le tabelle modificate sono riportate nelle conclusioni che seguono.

10. Conclusioni

Si riportano qui di seguito in breve le risposte ai quesiti, meglio dettagliate nei capitoli che precedono.





I beni oggetto di stima sono i seguenti:

Unità immobiliare n. 1: Appartamento, cantina e box siti in Via Ugo De Carolis, 154 a Roma, del valore di € 633.250,00

Unità immobiliare n. 2: Appartamento sito in Via Vincenzo Annovazzi, 16 piano primo int. 3 a Civitavecchia (RM), del valore di € 121.140,00

Unità immobiliare n. 3: Appartamento sito in Via Vincenzo Annovazzi, 21 scala C piano terzo int. 10 a Civitavecchia (RM), del valore di € 71.610,00

Unità immobiliare n. 4: Appartamento e box siti in Via Jugoslavia, 46 piano terzo int. 3 a Grosseto, del valore di € 155.900,00

Considerando l'alto valore dell'appartamento di Roma, risulta complicato formare tre porzioni di uguale o simile valore. Peraltro sarebbe inopportuno considerare il box di Roma, che potrebbe parzialmente compensare le differenze, separato all'appartamento, del quale è pertinenza.

Pertanto le tre porzioni possono essere così formate:

Soluzione 1

u.i.	Valori		
	Porzione 1	Porzione 2	Porzione 3
1	545.020,00 €		
box u.i. 1	88.230,00 €		
2		121.140,00 €	
3		71.610,00 €	
4			155.900,00 €
totali	633.250,00 €	192.750,00 €	155.900,00 €

Propongo comunque una seconda soluzione, nel caso in cui si ritenga di assegnare il box alla porzione di valore inferiore:



Soluzione 2

	Valori		
u.i.	Porzione 1	Porzione 2	Porzione 3
1	545.020,00 €		
box u.i. 1			88.230,00 €
2		121.140,00 €	
3		71.610,00 €	
4			155.900,00 €
totali	545.020,00 €	192.750,00 €	244.130,00 €

Infine, riporto una terza soluzione, che è più rispondente al secondo quesito (*Preveda il CTU la formazione di tre porzioni, possibilmente di uguale valore, che prevedano l'inserimento in ciascuna di esse di uno degli immobili siti in Civitavecchia e Grosseto*):

Soluzione 3

	Valori		
u.i.	Porzione 1	Porzione 2	Porzione 3
2	121.140,00 €		
3		71.610,00 €	
4			155.900,00 €
totali	121.140,00 €	71.610,00 €	155.900,00 €

I **conguagli** derivano dalle tabelle sopra riportate.

Soluzione 1

	Valori	quote	conguagli
Porzione 1	633.250,00 €	327.300,00 €	305.950,00 €
Porzione 2	192.750,00 €	327.300,00 €	- 134.550,00 €
Porzione 3	155.900,00 €	327.300,00 €	- 171.400,00 €
totale	981.900,00 €		

Con questa soluzione l'assegnatario della porzione 1 dovrà versare rispettivamente:

€ 134.550,00 all'assegnatario della porzione 2

€ 171.400,00 all'assegnatario della porzione 3



Soluzione 2

	Valori	quote	conguagli
Porzione 1	545.020,00 €	327.300,00 €	217.720,00 €
Porzione 2	192.750,00 €	327.300,00 €	- 134.550,00 €
Porzione 3	244.130,00 €	327.300,00 €	- 83.170,00 €
totale	981.900,00 €		



Con questa soluzione l'assegnatario della porzione 1 dovrà versare rispettivamente:

€ 134.550,00 all'assegnatario della porzione 2

€ 83.170,00 all'assegnatario della porzione 3

Soluzione 3

	Valori	quote	conguagli
Porzione 1	121.140,00 €	116.216,67 €	4.923,33 €
Porzione 2	71.610,00 €	116.216,67 €	- 44.606,67 €
Porzione 3	155.900,00 €	116.216,67 €	39.683,33 €
totale	348.650,00 €		



Con questa soluzione vengono vendute le unità immobiliari di Roma e, per quello che riguarda i restanti tre immobili: gli assegnatario delle porzioni 1 e 3 dovranno versare all'assegnatario della porzione 2 rispettivamente:

€ 4.923,33 l'assegnatario della porzione 1

€ 39.683,33 l'assegnatario della porzione 3

Il sottoscritto, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine, n. 92 fotografie e n. 19 allegati ritiene di aver risposto ai quesiti postigli e deposita la relazione medesima presso la cancelleria di sezione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, 9 settembre 2022

In fede

il CTU

ing. Marco De Angelis



Firmato digitalmente da De Angelis Marco

