

Paolo MANCINELLI – architetto  
Via B. Stringher n°36 - 00191 Roma  
MNC PLA 55C05 F205K – p.iva 10290800589  
**tel-fax:** 06.3291685 - **e-mail:** paoloman5@hotmail.com  
**cell:** 339.6303438 - **pec:** [p.mancinelli@pec.archrm.it](mailto:p.mancinelli@pec.archrm.it)

CTU presso il Tribunale Civile di Roma

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA - Sezione VIII

Dott. Alfredo M. Sacco

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**RELAZIONE**

Causa civile per divisione giudiziale di immobili :

*attrice*

Contro

*convenuto*

(R.G.13837/2020 – rinvio 17/04/2023)

Roma, 10 marzo 2023

Il CTU: Arch. Paolo Mancinelli

*Manicelli*



CTU presso il Tribunale Civile di Roma

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto CTU, Arch. Paolo Mancinelli, con studio in Roma, via Bonaldo Stringher 36, convocato in udienza in data 04 ottobre 2022 per il conferimento dell'incarico, dopo il giuramento di rito, veniva invitato a rispondere ai seguenti quesiti:

1) il CTU, individui e descriva il compendio immobiliare da dividere, con rilievi grafici, fotografici, e catastali, verificando altresì la situazione urbanistica del compendio stesso;

2) il CTU, verificata la divisibilità o la non divisibilità in natura del bene ne determini il valore commerciale;

Veniva assegnato, dal giorno dell'accesso fissato per il 14/10/22 ore 15.00 presso l'immobile, il termine di 90gg+30gg+30gg per la trasmissione telematica della bozza alle parti, repliche, controdeduzioni e deposito, rinviando le parti all'udienza del 17/04/23.

Alla data indicata il CTU si recava presso l'appartamento sito Piazza Augusto Albini n.5, sc.A, p.7

int.27. Presente l'attrice, sig.ra xxxxxxxxxxx assistita dal CTP Arch. Beniamino Lavorato. Presente il convenuto xxxxxxxxxxx.

Le parti consegnavano al CTU un rilievo che veniva verificato sul posto mediante opportune misurazioni. Seguiva un servizio fotografico che poneva fine alla seduta con l'acquisizione dell'atto di trasferimento per donazione del bene ai presenti.

Nel periodo successivo il CTU procedeva alle verifiche di rito relative alla legittimità edilizia urbanistica del bene concludendo le operazioni peritali con la restituzione grafica della planimetria.

-

**Le repliche.**

La bozza è stata trasmessa alle parti in data 25 gennaio c.a..

Alla bozza seguiva una sola replica, a cura del CT di parte attrice, Arch. Lavorato, che inviava le sue osservazioni al CTU nei termini accordati.



In merito alle osservazioni del consulente, che, depositando una relazione competente e articolata, invitava sostanzialmente il CTU ad incrementare il valore indicato nella bozza preliminare, si segnala che la sollecitazione è stata parzialmente accolta, ratificando alcune delle tesi che strutturano la replica del CTP, assegnando infine un valore commerciale superiore al precedente.

-

Il CTU, compiuti i necessari accertamenti ed esaminati gli atti a disposizione, sottopone alla S.V.Ill.ma la seguente:

#### RELAZIONE TECNICA

**In risposta al primo quesito:** *il CTU, individui e descriva il compendio immobiliare da dividere, con rilievi grafici, fotografici, e catastali, verificando altresì la situazione urbanistica del compendio stesso;*

l'immobile si trova in Roma, in Piazza Augusto Albini n.5, sc.A, p.7, int.27 (già 19) ed è costituito da un'abitazione e cantina.

L'appartamento è così distribuito: soggiorno con esposizione nord, n.2 letto, bagno, cucina e ripostiglio serviti da un disimpegno, esposti a sud e collocati sul retroprospetto.

Dotati di un balcone la cucina e una camera da letto.

L'appartamento risulta articolato in modo funzionale, in discreto stato di manutenzione.

Bagno e cucina sono stati ristrutturati con criteri moderni ed esteticamente pregevoli.

E' presente una caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. Impianto elettrico e gas non sono a norma. Riscaldamento centralizzato. Infissi di foggia originale, in alluminio con vetrocamera in soggiorno. Sprovvisto di APE.

E' stata riscontrata una macchia di umidità sul soffitto del bagno proveniente dal piano superiore.

Il cespite è dotato di cantina (n.4) collocata al piano sottostrada, provvista di presa d'aria su intercapedine.

NCEU: abitazione, fgl.823, p.lla 113, sub.27, Z.C.3, cat. A/3, cl.3 vani 5, rendita €.981.27;

NCEU: cantina, fgl.823, p.lla 113, sub.64, Z.C.3, cat. C/2, cl.1, consistenza mq.8, rendita €.25.62.

CTU presso il Tribunale Civile di Roma

L'abitazione sviluppa una superficie netta pari a mq.89.8 e commerciale pari a mq.101.

La cantina rispettivamente mq.8.2 e mq.9.3.

La provenienza dell'immobile risulta mediante atto di compravendita con il costruttore risalente al 1957, a rogito notaio Dott. Italo Gazzilli di Roma, stipulato in data 1 luglio 1957, rep.17008 e registrato in data 8 luglio 1957 (n.400-vol.834).

Ai fratelli l'immobile è pervenuto con atto di donazione a cura del dott. Francesco M. Sirolli Mendaro Pulieri, notaio in Civitavecchia, del 17/10/2010 RG. n.150926 RP. N.89845.

Il fabbricato risulta costruito come edificio intensivo con licenza n.726 del 14/04/1955 e successiva licenza in variante n.3655 del 31/12/1955 e completato nel 1957.

E' stato rilasciato certificato di agibilità prot. n.651.

In merito alle verifiche di conformità urbanistica, l'immobile risulta costruito prima del 1967 e appare tipologicamente e morfologicamente compatibile con l'edilizia intensiva degli anni 50, in un contesto urbano che all'epoca era sostanzialmente controllato.

La distribuzione interna è sicuramente quella originale.

-

**In risposta al secondo quesito:** *il CTU, verificata la divisibilità o la non divisibilità in natura del bene ne determini il valore commerciale;*

il bene non è comodamente divisibile e pertanto deve essere valutato per intero.

Si deve prevedere l'incidenza dovuta alla ristrutturazione mediante intervento di manutenzione ordinaria, per mettere a norma le utenze e gli infissi esterni di cui sopra, e risolvere la macchia di umidità sul soffitto del bagno, prevedendo una tinteggiatura complessiva dell'abitazione.

Posto che i vecchi infissi possono essere riciclati con un restauro che introduca la vetrocamera, l'intervento di ristrutturazione, esente da permessi, non dovrebbe superare €.12.000.

L'importo sarà dedotto dal valore commerciale.



CTU presso il Tribunale Civile di Roma

**Criteri di stima adottati e valore al mq.**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati in zone centrali si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a **2.800 €/mq**. Per la cantina si applica il 25% del valore commerciale pari ad €675 €/mq. Per cui si ha:

Abitazione. sup. commerciale mq.101 x €/mq 2.800 = €282.800 – 12.000 = 270.800.

Cantina: sup commerciale mq.9.3 x €/mq 700 = €6.510.

Il valore complessivo del bene di cui allo scioglimento della comunione tra i fratelli viene valutato **€277.310 che si arrotonda ad €277.000.**

Il CTU ritiene con la presente relazione tecnica di aver ottemperato all'incarico, e rimane a disposizione della S.V.Ill.ma per ogni chiarimento.

La busta in formato .enc trasmessa per via telematica, è costituita dalla presente relazione tecnica e, in allegato, da:

-Verbale di accesso; -Planimetria del CTU quotata; -NCEU: visura catastale; -NCEU: planimetria abitazione; -NCEU: planimetria cantina; -Servizio fotografico -Perizia di parte a cura dell'Arch. Lavoro.

Roma, 10 marzo 2023

Il CTU: Arch. Paolo Mancinelli

*pmancinelli*

