

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – OTTAVA SEZIONE –
G.I.: Eugenio Curatola

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
OTTAVA SEZIONE
G.I.: Eugenio Curatola
Causa R.G. 22777/2018

**RELAZIONE ED ALLEGATI DI
CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

Avv. Carlo Martuccelli

Contumace

CTP Ing. Vincenzo Berardinelli

Tempistica			
<i>Bozza</i>	<i>Osservazioni</i>	<i>Relazione finale</i>	<i>Udienza</i>
20/12/2019	20/01/2020	20/02/2020	

II CTU

Arch. Angela De Roccis

Sommario

01	PREMESSA.....	1
02	SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA.....	2
03	[REDAZIONE].....	3
04	DESCRIZIONE DELLA VICENDA.....	4
05	proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata.....	4
	5.1 DESCRIZIONE DEI BENI ED UBICAZIONE.....	4
	5.1.1 TERRENI AGRICOLI SITI IN ROMA.....	5
	5.1.2 TERRENO E FABBRICATO SITI NEL COMUNE DI POMEZIA.....	6
	5.2 INTESTATARI COMPENDIO IMMOBILIARE.....	6
06	accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.....	7
	6.1.1 TERRENI AGRICOLI SITI IN ROMA.....	7
	6.1.2 TERRENO E FABBRICATO SITI NEL COMUNE DI POMEZIA.....	9
07	proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;.....	9
	7.1 TERRENI AGRICOLI SITI IN ROMA.....	9
	7.2 TERRENO E FABBRICATO SITI NEL COMUNE DI POMEZIA.....	11
	7.3 VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO.....	13
08	dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere.....	13
09	PROCEDA, QUINDI, OVE POSSIBILE, ALLA REDAZIONE DI UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA SECONDO LA QUOTA DI SPETTANZA DELLE PARTI, PREVEDENDO, SE DEL CASO, I NECESSARI CONGUAGLI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
010	CONCLUSIONI DELLA RELAZIONE INVIATA ALLE PARTI.....	15
	10.1 QUESITO.....	15
	10.2 RISPOSTA.....	15

10.3	QUESITO.....	15
10.4	RISPOSTA.....	15
10.5	QUESITO.....	16
10.6	RISPOSTA.....	17
10.7	QUESITO.....	17
10.8	RISPOSTA.....	17
10.9	QUESITO.....	18
10.10	RISPOSTA.....	18

011	INDICE DEGLI ALLEGATI E PAGINA DI CITAZIONE.....	28
-----	--	----

01 PREMESSA

Premesso che:

– la sottoscritta Arch. Angela De Roccis, iscritta all’Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n° [REDACTED], è stata convocata dal GR per l’udienza del 10/07/2019;

– all’udienza del 10/07/2019 chi scrive presentava giuramento di rito in qualità di CTU dinanzi al GR Eugenio Curatola, il quale formulava i seguenti quesiti:

- a) *proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l’ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata*
- b) *accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti*
- c) *proceda, quindi, alla stima dei beni, all’attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*
- d) *dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l’esecuzione delle opere*
- e) *proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli*

- il GR per l'espletamento dell'incarico fissava la seguente tempistica: al CTU termine fino al 20/12/2019 per la comunicazione alle parti della bozza della relazione; alle parti termine fino al 20/01/2020 per la formulazione di osservazioni; al CTU termine per il deposito della relazione finale fino al 20/02/2020;
- in data 23/07/2019 sono state avviate le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa.

Tutto ciò premesso, avendo esperito esaurienti indagini, sulla scorta della analitica disamina e verifica della documentazione in atti ed acquisita, espone di seguito.

02 SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA

- Nell'instaurato procedimento, all'udienza del 10/07/2019, veniva richiesto alla sottoscritta CTU di rispondere ai seguenti quesiti:

- f) *proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata*
- g) *accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti*
- h) *proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*

i) dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere

j) proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari congruagli

Il giorno 23/07/2019 sono state avviate le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa (All. a – Verbale delle operazioni peritali). In tale occasione, alla presenza del CTP di parte attrice Ing. Vincenzo Berardinelli, si è proceduto ad analizzare la documentazione in atti e ad illustrare il quesito alle parti. Successivamente, in data 05/11/2019, è stato effettuato un accesso al villino in costruzione sito in Pomezia. In tale circostanza, la CTU ha tratto documentazione fotografica dai luoghi (All. b – Documentazione fotografica).

03 ATTI E DOCUMENTI DI CAUSA

Con riferimento alla documentazione fornita dalle Parti, la sottoscritta, a fini di chiarezza e tenuto conto della natura del quesito, procede a riepilogo sintetico, come di seguito indicato, elencando i documenti in atti.

3.1

A. ATTO DI CHIAMATA IN CAUSA

Allegati

1) Copia relazione tecnica Arch. [REDACTED]

- 2) Copia relazione tecnica Arch. [REDACTED]
- 3) Copia certificazione ipocatastale;
- 4) Copia certificazione urbanistica;
- 5) Copia istanza 03/02/2016 del Curatore del Fallimento;
- 6) Copia istanza 16/02/2016 del Curatore del Fallimento;
- 7) Copia istanza mediazione del 14/07/2017;
- 8) Copia verbale del 21/09/2017;

B. ATTO DI CHIAMATA IN CAUSA

3.2 [REDACTED]

04 DESCRIZIONE DELLA VICENDA

La parte attrice [REDACTED], ha notificato atto di citazione presso il Tribunale Ordinario di Roma alla Sig.ra [REDACTED]. In termini sintetici, la parte attrice ha richiesto di sciogliere la comunione ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 784 e seguenti del C.P.C. e condannare la convenuta al rimborso pro-quota di quanto speso dal fallimento per la sistemazione catastale del compendio oggetto della comunione, oltre interessi e con vittoria di spese.

05 PROCEDA ALLA DESCRIZIONE DEI BENI IN COMUNIONE TRA LE PARTI (INDIVIDUANDONE L'UBICAZIONE, I CONFINI E I DATI CATASTALI) E ACQUISISCA, OVE NON IN ATTI, LA CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

5.1 DESCRIZIONE DEI BENI ED UBICAZIONE

Il presente procedimento, come indicato nell'atto di citazione, è stato instaurato per i seguenti beni, in comunione tra le parti:

- a) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194;
- b) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67;
- c) Terreno edificabile sito nel Comune di Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio, angolo Via Plutarco, identificato catastalmente al foglio 11, particelle 2685 e 3340, con sovrastante fabbricato identificato catastalmente sempre al foglio 11, particella 3662, subalterni 1 e 2.

5.1.1 TERRENI AGRICOLI SITI IN ROMA

Il terreno agricolo è sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, ed è identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194 e presenta una superficie di 10.020 mq, con coltura di tipo pascolo.

Il terreno confina con proprietà [REDACTED]

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67 si estende per 20.528 mq. L'uso del terreno è di tipo seminativo.

Il terreno confina con Via Pontina e con la società [REDACTED]

5.1.2 TERRENO E FABBRICATO SITI NEL COMUNE DI POMEZIA

Il terreno edificabile è sito nel Comune di Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio, angolo Via Plutarco, identificato catastalmente al foglio 11, particelle 2685 e 3340. Su di esso è stato edificato un villino unifamiliare identificato catastalmente sempre al foglio 11, particella 3662, subalterni 1 e 2.

Il fabbricato, come mostrato nella documentazione fotografica, si articola su tre livelli fuori terra ed uno interrato. Al piano interrato trova collocazione una rimessa, al piano terra ed al primo l'abitazione ed al sottotetto è presente un deposito. Il villino presenta, inoltre, balconi e verande.

Allo stato attuale, risulta incompiuto, essendo state realizzate la struttura in cemento armato, le tamponature ed i tramezzi in laterizio. L'immobile ha una cubatura pari a 998,52 mc su 1000 mc ammessi.

5.2 INTESTATARI COMPENDIO IMMOBILIARE

Gli intestatari del compendio immobiliare, come da visure allegate (si veda All. c – Visure e planimetrie catastali), sono i seguenti:

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/2
		Proprietà per 1/2

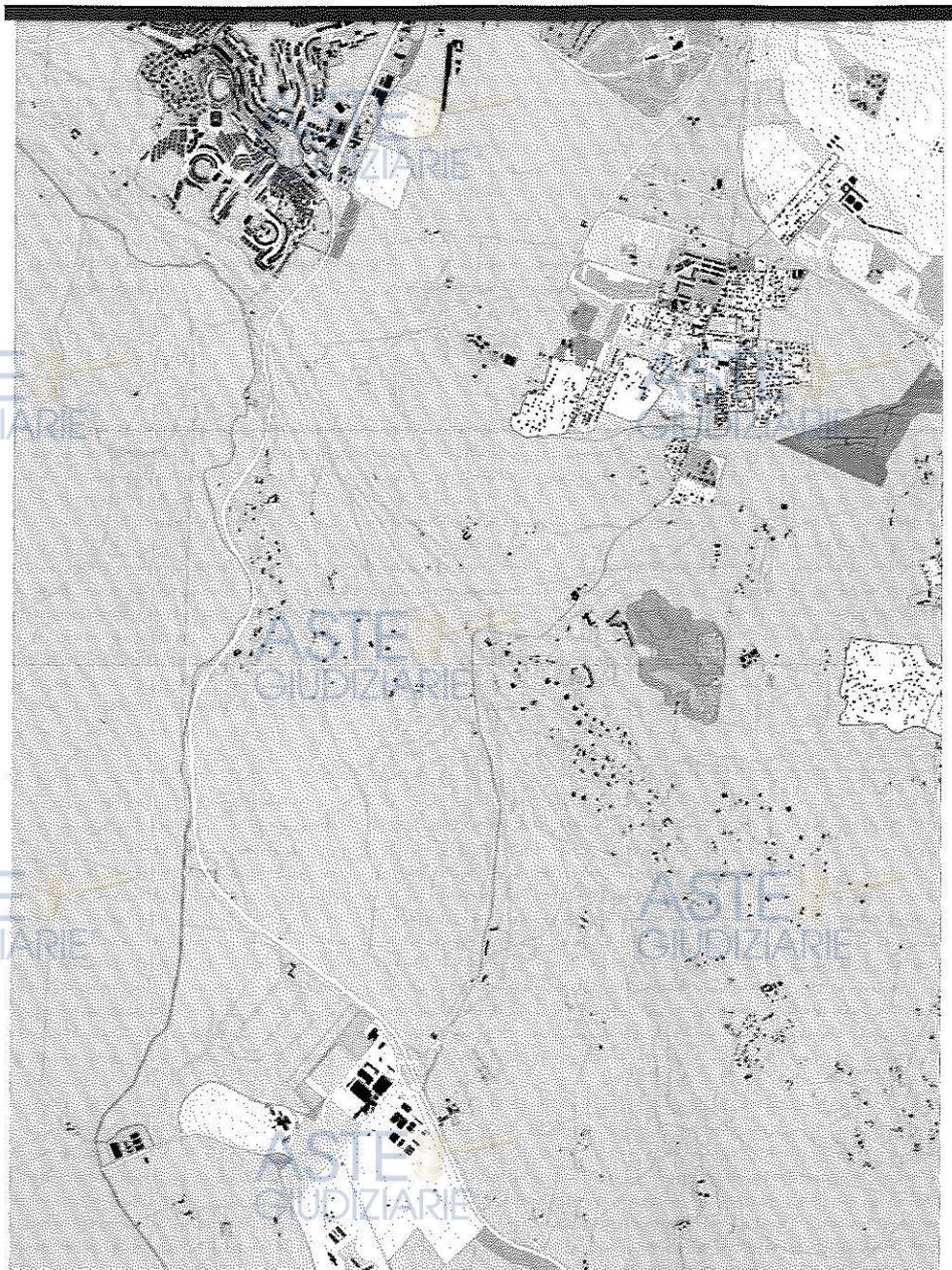
Tabella 1: Intestatari compendio immobiliare

06 ACCERTI LA CONFORMITÀ DEI BENI IN COMUNIONE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE VIGENTI

6.1.1 TERRENI AGRICOLI SITI IN ROMA

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194, ha una destinazione agricola, come mostrato nel PRG del Comune di Roma.

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, ha quale destinazione urbanistica quella denominata “Parchi Istituiti”.



ASTE GIUDIZIARIE  Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

ASTE GIUDIZIARIE 

6.1.2 TERRENO E FABBRICATO SITI NEL COMUNE DI POMEZIA

Con riferimento al terreno e fabbricato siti nel comune di Pomezia, la sottoscritta CTU ha richiesto al Comune di Pomezia il certificato di destinazione urbanistica e la copia del progetto del fabbricato, allegato alla concessione edilizia.

La richiesta non è stata ancora evasa ma si presume di poter ricevere copia della documentazione entro la data del deposito finale e, di conseguenza, in sede di relazione finale la sottoscritta CTU potrà rispondere compiutamente al quesito. Allo stato attuale, tuttavia, è possibile affermare che il terreno ha esaurito la sua potenzialità edificatoria, in quanto sono stati realizzati 998,52 mc sui 1000 ammessi. Il terreno è ricompreso all'interno della lottizzazione P7 (si veda all. d – Documentazione urbanistica).

Si conclude, pertanto, affermando che la sottoscritta CTU potrà esprimersi sulla conformità del bene alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti solo dopo aver ottenuto copia del progetto da parte del Comune di Pomezia.

07 PROCEDA, QUINDI, ALLA STIMA DEI BENI, ALL'ATTUALITÀ, SULLA BASE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO;

7.1 TERRENI AGRICOLI SITI IN ROMA

Il terreno agricolo è sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, ed è identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194 e presenta una superficie di 10.020 mq, con coltura di tipo pascolo.

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67 si estende per 20.528 mq. L'uso del terreno è di tipo seminativo.

Come riportato al punto 6.1.1 della presente relazione, è possibile ritenere che detti terreni abbiano una destinazione agricola e, pertanto, ai fini della stima del valore di mercato è possibile fare riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Roma - Annualità 2017, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (si veda all. e – Valori Agricoli Medi della provincia di Roma - Annualità 2017).

Sulla base di detti valori, è possibile affermare che il terreno sito in località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194 e presenta una superficie di 10.020 mq e, rilevato che il costo per ettaro è di € 27.120,00, il valore del terreno sarà di € 27.174,24.

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67, si estende per 20.528 mq. L'uso del terreno è di tipo seminativo. Il valore agricolo medio di tale coltura, così come reso noto dall'Agenzia delle Entrate, è di € 39.850,00 per ettaro e dunque il valore del terreno, della superficie di 20.528 mq, è di € 81.804,08.



7.2 TERRENO E FABBRICATO SITI NEL COMUNE DI POMEZIA

Il fabbricato edificato in Pomezia, essendo incompiuto, non presenta rendita catastale. Pertanto, ai fini del calcolo del valore è opportuno fare riferimento al valore di trasformazione dell'area, il quale sarà dato dalla somma del valore del terreno e dei costi di costruzione dell'edificio.

In merito al valore del terreno, occorre fare riferimento ai valori stimati dal Comune di Pomezia, con riferimento alla Deliberazione della Giunta Comunale di Pomezia n. 2012/43 del 22/03/2012 (all. f), nella quale si stabilisce che i terreni edificabili ricadenti nell'area D hanno un valore di € 174,08 che, aggiornato all'attualità, diventa € 181,39.

Moltiplicando detto valore per la superficie del lotto di 465 mq avremo un valore del terreno pari ad € 84.346,35.

A tale valore vanno aggiunti i costi sostenuti per la costruzione dell'edificio, derivanti dalla somma tra gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche di progettazione e direzione lavori ed il costo di costruzione delle opere realizzate.

In merito agli oneri di urbanizzazione, il CTU Arch. [REDACTED] ha rilevato, a pagina 12 della propria relazione del 2008, che essi ammontano ad € 19.950,43 di cui restano da versare € 19.401,25. A tali oneri vanno aggiunte le spese di istruttoria pari ad € 361,00. **Gli oneri di urbanizzazione ammontano, pertanto, ad € 19.762,25.**

Per quanto concerne il costo di costruzione, l'Ordine degli Architetti di Roma (all. g) ha stimato un costo di costruzione per abitazioni di lusso pari ad € 408 al

metro cubo vuoto per pieno. Ora, riportando tale valore all'attualità, avremo un valore di € 418,61 al metro cubo. In considerazione della vetustà, del degrado della costruzione e della sua incompleta edificazione, si ritiene sia possibile ridurre tale valore del 65%, anche considerando che l'incidenza delle strutture, per esperienza, è del 25%. Pertanto, moltiplicando il valore di € 418,61 per il 65%, si ottiene un importo di € 272,10 al mc vuoto per pieno.

Moltiplicando detto valore per il volume edificato, si ottiene la somma di € 271.639,38.

Le spese tecniche di progettazione e di direzione lavori ammontano, presuntivamente, al 5% del valore delle opere realizzate e dunque ad € 13.581,97.

Il valore complessivo del fabbricato è pari a € 84.346,35 + € 19.762,25 + € 271.639,38 + € 13.581,97 = € 389.329,95.

A tale importo va aggiunto il valore del terreno circostante il villino, identificato catastalmente alla particella 2685, con estensione di 426 mq e coltura di tipo seminativo.

Ai fini della stima del valore di mercato è possibile fare riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Roma - Annualità 2017, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (si veda all. e – Valori Agricoli Medi della provincia di Roma - Annualità 2017).

Sulla base di detti valori, è possibile affermare che il costo per ettaro è di € 34.870,00, il valore del terreno sarà di € 1.485,46.

Il valore complessivo del compendio è di € 389.329,95 + € 1.485,46 = € 390.815,41.

7.3 VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO

IMMOBILE	VALORE
a) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194;	€ 27.174,24
b) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67;	€ 81.804,08
c) Terreno edificabile sito nel Comune di Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio, angolo Via Plutarco, identificato catastalmente al foglio 11, particelle 2685 e 3340, con sovrastante fabbricato identificato castalmente sempre al foglio 11, particella 3662, subalterni 1 e 2.	€ 390.815,41
TOTALE	€ 499.793,73

08 DICA SE I BENI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI E SE SIA POSSIBILE PROCEDERE AL FRAZIONAMENTO IN SINGOLE UNITÀ (IN RAGIONE DELLE NORME URBANISTICHE VIGENTI E DEL NUMERO DEI CONDIVIDENTI); DETERMINI I LAVORI EVENTUALMENTE NECESSARI PER IL MATERIALE FRAZIONAMENTO DEI BENI INDICANDO IL COSTO OCCORRENTE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE.

Per quanto concerne i terreni siti in Roma, eventuali frazionamenti, si tradurrebbero inevitabilmente in una riduzione del valore degli stessi e di spese tecniche e catastali per le operazioni di rilievo da effettuare. **Per tali motivi, si ritiene che i terreni non siano divisibili.**

In merito alla possibilità di dividere il fabbricato sito in Pomezia, la sottoscritta CTU potrà esprimersi solo dopo aver visionato la licenza edilizia relativa alla sua costruzione.

09 proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli

L'impossibilità di dividere comodamente i beni che compongono il compendio immobiliare, così come esposto nel paragrafo 08 della presente relazione, impone di individuare le quote spettanti ai due condividenti in quote economiche derivanti dalla vendita dell'immobile sul mercato con divisione del ricavato in parti proporzionali alle quote di proprietà.

Ne consegue che, ai fini della valutazione economica delle quote di diritto, a ciascun comproprietario spetta un terzo del valore del compendio, come da tabella di seguito riportata.

Diritti e oneri reali	Quota %	Valore Quota
1/2	50,00%	€ 249.896,86
1/2	50,00%	€ 249.896,86
TOTALE	100,000%	€ 499.793,73

010 CONCLUSIONI DELLA RELAZIONE INVIATA ALLE PARTI

Con riepilogo sintetico, la sottoscritta CTU risponde ai quesiti posti.

10.1 QUESITO

proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata

10.2 RISPOSTA

Il presente procedimento, come indicato nell'atto di citazione, è stato instaurato per i seguenti beni, in comunione tra le parti:

- a) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194;
- b) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67;
- c) Terreno edificabile sito nel Comune di Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio, angolo Via Plutarco, identificato catastalmente al foglio 11, particelle 2685 e 3340, con sovrastante fabbricato identificato catastalmente sempre al foglio 11, particella 3662, subalterni 1 e 2.

Per la descrizione dei beni, si rimanda al punto 05 della presente relazione.

10.3 QUESITO

accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

10.4 RISPOSTA

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194, ha una destinazione agricola, come mostrato nel PRG del Comune di Roma.

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, ha quale destinazione urbanistica quella denominata “Parchi Istituiti”.

Con riferimento al terreno e fabbricato siti nel comune di Pomezia, la sottoscritta CTU ha richiesto al Comune di Pomezia il certificato di destinazione urbanistica e la copia del progetto del fabbricato, allegato alla concessione edilizia.

La richiesta non è stata ancora evasa ma si presume di poter ricevere copia della documentazione entro la data del deposito finale e, di conseguenza, in sede di relazione finale la sottoscritta CTU potrà rispondere compiutamente al quesito.

Allo stato attuale, tuttavia, è possibile affermare che il terreno ha esaurito la sua potenzialità edificatoria, in quanto sono stati realizzati 998,52 mc sui 1000 ammessi. Il terreno è ricompreso all'interno della lottizzazione P7.

Si conclude, pertanto, affermando che la sottoscritta CTU potrà esprimersi sulla conformità del bene alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti solo dopo aver ottenuto copia del progetto da parte del Comune di Pomezia.

10.5 QUESITO

k) *proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*



10.6 RISPOSTA

La stima dei beni è riportata al punto 07 della presente relazione e viene di seguito
riepilogata:

IMMOBILE	VALORE
a) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194;	€ 27.174,24
b) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67;	€ 81.804,08
c) Terreno edificabile sito nel Comune di Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio, angolo Via Plutarco, identificato catastalmente al foglio 11, particelle 2685 e 3340, con sovrastante fabbricato identificato catastalmente sempre al foglio 11, particella 3662, subalterni 1 e 2.	€ 390.815,41
TOTALE	€ 499.793,73

10.7 QUESITO

dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere

10.8 RISPOSTA

Per quanto concerne i terreni siti in Roma, eventuali frazionamenti si tradurrebbero inevitabilmente in una riduzione del valore degli stessi e di spese tecniche e catastali per le operazioni di rilievo da effettuare. **Per tali motivi, si ritiene che i terreni non siano divisibili.**

In merito alla possibilità di dividere il fabbricato sito in Pomezia, la sottoscritta CTU potrà esprimersi solo dopo aver visionato la licenza edilizia relativa alla sua costruzione.

10.9 QUESITO

proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari congruagli

10.10 RISPOSTA

L'impossibilità di dividere comodamente i beni che compongono il compendio immobiliare, così come esposto nel paragrafo 08 della presente relazione, impone di individuare le quote spettanti ai due condividenti in quote economiche derivanti dalla vendita dell'immobile sul mercato con divisione del ricavato in parti proporzionali alle quote di proprietà.

Ne consegue che, ai fini della valutazione economica delle quote di diritto, a ciascun comproprietario spetta un quinto del valore del compendio, come da tabella di seguito riportata:

Diritti e oneri reali	Quota %	Valore Quota
1/2	50,00%	€ 249.896,86
1/2	50,00%	€ 249.896,86
TOTALE	100,000%	€ 499.793,73

Tabella 2: Valore economico delle quote

La presente consulenza è stata inviata alle Parti tramite PEC in formato PDF in data 19/12/2019, entro il termine stabilito dal GR (si veda all. h – Invio della bozza alle Parti).

011 OSSERVAZIONI DELLE PARTI E RISPOSTA DEL CTU

In data 20/01/2020 la sottoscritta CTU ha ricevuto, mediante posta certificata, le osservazioni alla bozza della relazione dell'Ing. Vincenzo Berardinelli, CTP del

11.1 OSSERVA IL CTP

PUNTO 1

L'Arch. De Roccis nella sua relazione valuta i seguenti due terreni facente parte del compendio immobiliare:

a) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara- Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194;

b) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67;

Nulla si eccepisce sul criterio di valutazione ma dovendo successivamente procedere alla vendita sarebbe opportuno riferire in merito alla norma urbanistica che ne vieta il frazionamento. Si ricorda che la quota spettante al Fallimento è il 50% di una quota ancora indivisa di questi due lotti di terreno.

11.2 RISPONDE IL CTU

Si condivide l'asserto del CTP e si provvederanno ad aggiornare, sulla base dello stesso, le conclusioni finali della presente CTU. Le norme urbanistiche contenute

nelle Norme Tecniche di attuazione del piano regolatore di Roma prescrivono un lotto minimo di 10 ha e, per alcune tipologie di terreni, di 20 ha.

11.3 OSSERVA IL CTP

PUNTO 2

L'altro immobile oggetto di valutazione è il seguente:

c) Terreno edificabile sito nel Comune di Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio, angolo Via Plutarco, identificato catastalmente al foglio 11, particelle 2685 e 3340, con sovrastante fabbricato identificato catastalmente sempre al foglio 11, particella 3662, subalterni 1 e 2.

Il C.T.U. deve valutare un immobile ad uso residenziale costruito su un lotto di terreno di mq 465 distinto al catasto Urbano al foglio 11, particella 3662 sub 1 e 2 attualmente allo stato rustico. (strutture e tamponature esterne)

Diciamo subito che il C.T.U. ha valutato anche la particella distinta al foglio 11 n° 2685 ma questa è stata fusa con la 3340 per generare la particella 3662 all'urbano di mq complessivi 465. Per tale motivo non è valutabile separatamente ma è compresa nella valutazione del fabbricato all'interno della valorizzazione del terreno inteso come edificabile espressa dal CTU a pag 11 dove ha valutato tutto il terreno di mq 465 come edificabile.

Altra motivazione di questa relazione è la valutazione del fabbricato allo stato rustico. Il criterio usato per tale valutazione è stato quello del "valore di trasformazione dell'area". Il CTU ha ritenuto di applicare una detrazione del 65 % sul costo di costruzione (pag 12 della bozza) poi successivamente nell'applicare tale detrazione l'ha ridotta del 35 % invece che del 65%. A parte questo errore sicuramente di calcolo che il CTU vorrà rettificare c'è da dire che detto criterio si scontra spesso con la realtà commerciale della zona di riferimento, non è la prima

volta infatti che con questo criterio si arrivi a dei valori che poi sono superiori, ed anche sensibilmente, a quelli effettivamente praticati sul mercato. Diverse sono le considerazioni che indirizzano un perito verso i criteri più corretti per l'individuazione del valore dell'immobile.

Una valutazione si struttura infatti in base alle finalità cui deve la sua richiesta. La finalità deve pertanto essere ben identificata al fine di pervenire ad un risultato che soddisfi sotto tutti gli aspetti le necessità dell'operazione. La consapevolezza degli obiettivi consente infatti di prendere in esame tutti gli elementi che possono influenzare e determinare la stima dell'immobile.

Da quanto sopra detto si evince che esistono diversi valori di un bene, ma solo uno è significativo per lo scopo che ha motivato il criterio di stima,

Nel caso in questione si è individuato come obiettivo la commercializzazione del bene. La volontà cioè di inserire l'immobile in un libero mercato e pertanto il valore commerciale al momento della redazione della presente perizia.

Informazioni assunte in loco e presso le agenzie immobiliari di riferimento territoriale e presso i siti istituzionali, portano a valori unitari di vendita, per tipologia simile a quella oggetto di valutazione ma per immobili finiti, intorno ai 1.400,00 Euro/mq. Ipotizzando una superficie di circa 330 mq si avrebbe un valore complessivo pari a: $mq\ 330 \times €/mq\ 1.400,00 = \text{Euro } 462.000,00 \text{ Euro}$. A questa somma si deve sottrarre il costo dei lavori di completamento, tecnici, edilizi che si possono ipotizzare in Euro 190.000,00.

Applicando tale detrazione si ha: Valore immobile allo stato attuale: €462.000 - €190.000 = €272.000

In precedenza ho detto che la superficie è ipotizzabile in mq 330 perché in effetti il C.T.U. non ha ancora ricevuto i documenti tecnici dal Comune di Pomezia dai quali si possano evincere le

dimensioni dell'immobile nei vari piani. A parere del sottoscritto era meglio attendere tale documentazione e procedere alla bozza della CTU in modo da esprimere un parere tecnico con dati certi. Questo avrebbe permesso al C.T.U. di procedere ad uno schema di frazionamento dell'immobile necessario ed indispensabile alla formazione delle due quote paritarie. In effetti il C.T.U. per questo fatto non ha potuto rispondere ai quesiti e questo impedisce, allo stato attuale, di formare le due quote che ripeto devono essere pari ad un valore del 50% ciascuna.

11.4 RISPONDE IL CTU

La sottoscritta CTU condivide l'asserto del CTP e provvede a correggere il refuso dallo stesso riscontrato.

Il fabbricato edificato in Pomezia, essendo incompiuto, non presenta rendita catastale. Pertanto, ai fini del calcolo del valore è opportuno fare riferimento al valore di trasformazione dell'area, il quale sarà dato dalla somma del valore del terreno e dei costi di costruzione dell'edificio.

In merito al valore del terreno, occorre fare riferimento ai valori stimati dal Comune di Pomezia, con riferimento alla Deliberazione della Giunta Comunale di Pomezia n. 2012/43 del 22/03/2012 (all. f) nella quale si stabilisce che i terreni edificabili ricadenti nell'area D hanno un valore di € 174,08 che, aggiornato all'attualità, diventa € 181,39.

Moltiplicando detto valore per la superficie del lotto di 465 mq avremo un valore del terreno pari ad € 84.346,35.

A tale valore vanno aggiunti i costi sostenuti per la costruzione dell'edificio, derivanti dalla somma tra gli oneri di urbanizzazione, le spese tecniche di progettazione e direzione lavori ed il costo di costruzione delle opere realizzate.

In merito agli oneri di urbanizzazione, il CTU [REDACTED] ha rilevato, a pagina 12 della propria relazione del 2008, che essi ammontano ad € 19.950,43 di cui restano da versare € 19.401,25. A tali oneri vanno aggiunte le spese di istruttoria pari ad € 361,00. **Gli oneri di urbanizzazione ammontano, pertanto, ad € 19.762,25.**

Per quanto concerne il costo di costruzione, l'Ordine degli Architetti di Roma (all. g) ha stimato un costo di costruzione per abitazioni di lusso pari ad € 408 al metro cubo vuoto per pieno. **Ora, riportando tale valore all'attualità, avremo un valore di € 418,61 al metro cubo.** In considerazione della vetustà, del degrado della costruzione e della sua incompleta edificazione, si ritiene sia possibile ridurre tale valore del 65%, anche considerando che l'incidenza delle strutture, per esperienza, è del 25%. Pertanto, moltiplicando il valore di € 418,61 per il 35%, si ottiene un importo di € 146,51 al mc vuoto per pieno.

Moltiplicando detto valore per il volume edificato, si ottiene la somma di € 146.267,36.

Le spese tecniche di progettazione e di direzione lavori ammontano, preventivamente, al 5% del valore delle opere realizzate e dunque ad € 7.313,37.

Il valore complessivo del fabbricato è pari a € 84.346,35 + € 19.762,25 + € 146.267,36 + € 7.313,37 = € 257.689,33.

012 CONCLUSIONI FINALI

Con riepilogo sintetico, la sottoscritta CTU risponde ai quesiti posti.

12.1 QUESITO

proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti (individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali) e acquisisca, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata

12.2 RISPOSTA

Il presente procedimento, come indicato nell'atto di citazione, è stato instaurato per i seguenti beni, in comunione tra le parti:

- d) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194;
- e) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67;
- f) Terreno edificabile sito nel Comune di Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio, angolo Via Plutarco, identificato catastalmente al foglio 11, particelle 2685 e 3340, con sovrastante fabbricato identificato catastalmente sempre al foglio 11, particella 3662, subalterni 1 e 2.

Per la descrizione dei beni, si rimanda al punto 05 della presente relazione.

12.3 QUESITO

accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti

12.4 RISPOSTA

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194, ha una destinazione agricola, come mostrato nel PRG del Comune di Roma.

Il terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, ha quale destinazione urbanistica quella denominata “Parchi Istituiti”.

Con riferimento al terreno e fabbricato siti nel comune di Pomezia, la sottoscritta CTU ha richiesto al Comune di Pomezia il certificato di destinazione urbanistica e la copia del progetto del fabbricato, allegato alla concessione edilizia.

Allo stato attuale, tuttavia, è possibile affermare che il terreno ha esaurito la sua potenzialità edificatoria, in quanto sono stati realizzati 998,52 mc sui 1000 ammessi. Il terreno è ricompreso all'interno della lottizzazione P7. DESTINAZIONE URBANISTICA Zona b di completamento-area fondiaria,

Senza sussistenza di vincoli,

indice di fabbricabilità territoriale del comprensorio- 1,60 MC/MQ

QUESITO

- l) *proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*

12.5 RISPOSTA

La stima dei beni è riportata ai punti 07 e 11.4 della presente relazione e viene di seguito riepilogata:

IMMOBILE	VALORE
a) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte Melara-Castel Romano, identificato catastalmente al foglio 1175, particella 194;	€ 27.174,24

b) Terreno agricolo sito nel Comune di Roma, località Monte di Leva, identificato catastalmente al foglio 1190, particella 67;	€ 81.804,08
c) Terreno edificabile sito nel Comune di Pomezia, località Petronella, Via Tito Livio, angolo Via Plutarco, identificato catastalmente al foglio 11, particelle 2685 e 3340, con sovrastante fabbricato identificato castalmente sempre al foglio 11, particella 3662, subalterni 1 e 2.	€ 257.689,33
TOTALE	€ 366.667,65

12.6 QUESITO

dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere

12.7 RISPOSTA

Per quanto concerne i terreni siti in Roma, oltre a specifico divieto delle norme urbanistiche con riferimento alla dimensione del lotto minimo, eventuali frazionamenti si tradurrebbero inevitabilmente in una riduzione del valore degli stessi e di spese tecniche e catastali per le operazioni di rilievo da effettuare. **Per tali motivi, si ritiene che i terreni non siano divisibili.**

In merito alla possibilità di dividere il fabbricato sito in Pomezia, l'unità minima è di 28 mq pertanto il villino è divisibile. La sottoscritta CTU si riserva di depositare la documentazione ricevuta dal Comune di Pomezia, posto che, nonostante i numerosi solleciti, essa non è pervenuta alla data di scadenza del deposito.

12.8 QUESITO

proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari congruagli

12.9 RISPOSTA

L'impossibilità di dividere comodamente i beni che compongono il compendio immobiliare, così come esposto nel paragrafo 08 della presente relazione, impone di individuare le quote spettanti ai due condividenti in quote economiche derivanti dalla vendita dell'immobile sul mercato con divisione del ricavato in parti proporzionali alle quote di proprietà. **Nello specifico, per quanto concerne il villino, trattandosi di opera incompiuta, non è al momento possibile stabilire univocamente i lavori da realizzarsi al fine di dividere in due parti il fabbricato.**

Ne consegue che, ai fini della valutazione economica delle quote di diritto, a ciascun comproprietario spetta un quinto del valore del compendio, come da tabella di seguito riportata:

Diritti e oneri reali	Quota %	Valore Quota
1/2	50,00%	€ 183.333,82
1/2	50,00%	€ 183.333,82
TOTALE	100,000%	€ 366.667,65

Tabella 3: Valore economico delle quote

Roma, 20/02/2020

Il C.T.U.

Arch. Angela De Roccis

013 INDICE DEGLI ALLEGATI E PAGINA DI CITAZIONE

All. a – Verbale delle operazioni peritali	3
All. b – Documentazione fotografica dei luoghi.....	3
All. c – Visure e planimetrie catastali.....	6
All. d – Documentazione urbanistica.....	9
All. e – Valori Agricoli Medi della provincia di Roma - Annualità 2017	10; 12
All. f – Deliberazione della Giunta Comunale di Pomezia n. 2012/43 del 22/03/2012	11; 22
All. g – Determinazioni costi al metro cubo Ordine Architetti Roma.....	11; 23
All. h – Invio della bozza alle Parti	19
All. l – Osservazioni dell' dell'Ing [REDACTED]	19



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA – OTTAVA SEZIONE – G.I.: Dott. Eugenio Curatola

Causa N. P. G. 20777/0818

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In base a quanto stabilito in sede di udienza, oggi 23 luglio 2019 alle ore presso il io studio si sono riuniti, per l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta CTU Arch. Angela De Rocci

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La sottoscritta CTU, previa analisi della documentazione in atti, ha proceduto alla lettura dei quesiti posti dal Giudice:

"Esaminati gli atti causa ed effettuati i necessari sopralluoghi, il consulente:

- a) *proceda alla descrizione dei beni in comunione tra le parti, individuandone l'ubicazione, i confini e i dati catastali e acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;*
- b) *accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti;*
- c) *proceda, quindi, alla stima dei beni, all'attualità, sulla base del più probabile valore di mercato;*
- d) *dica se i beni siano comodamente divisibili e se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti); determini i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni indicando il costo occorrente per l'esecuzione delle opere;*
- e) *proceda, quindi, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo la quota di spettanza delle parti, prevedendo, se del caso, i necessari conguagli"*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il G.I. ha stabilito per l'espletamento dell'incarico la seguente tempistica:

- entro il 20/12/2019, termine per la trasmissione, da parte del CTU, della bozza di relazione alle Parti;
- entro il 20/01/2020, termine per il deposito delle osservazioni alla suddetta bozza di relazione;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



> entro il 20/02/2020, termine finale per il deposito della consulenza tecnica.

Il presente verbale si chiude alle ore 17.05.

Si precisa che il giorno 19 settembre 2019
alle ore 12. IN POMEZIA VIA TITO LIVIO
ANGOLO VIA PLUTARCO INIZIERANNO LE



ISPEZIONI NEI LUOGHI
INDICATI.



IL GIORNO 19 settembre alle ore 12. il CTU
con il CTP. Ing. Umberto Berardinelli Horreo
seguito dal sopralluogo CTO L'IMMOBILE sito
in Pomezia via TITO LIVIO ANGOLO VIA PLUTARCO
ANGOLO VIA PLUTARCO - A causa dell'impossibilità
di accedere all'interno dell'immobile, perché
dell'ingresso le barre metalliche sono
eccesse di numero, così si è limitata a scattare
alcune foto dell'immobile dall'esterno -
La visuale lo stato dei luoghi connessi
alle ore 13.30 il presente verbale viene
chiuso - Si rinuncia la presente
firmata al giorno 5-11-2019 alle ore

