



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE OTTAVA CIVILE**  
**G.R. Dott.ssa RENATO CASTALDO**  
**CAUSA R.G. 25873/2019**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

\*\*\*



**II CTU**

*Arch. Cesare De Sessa*



---

Studio in Via Bernardino Lotti - 00157 Roma (RM)  
C.F: DSS CSR 54H24 D086K  
Cell. 339/32 31 509  
Email: [cesare.desessa@gmail.com](mailto:cesare.desessa@gmail.com)  
PEC [c.desessa@pec.archrm.it](mailto:c.desessa@pec.archrm.it)



**INDICE:**

- Premesse e Quesiti .....	pag. 3
- svolgimento della Consulenza – Quesito n. 1 .....	pag. 4
- Descrizione appartamento .....	pag. 6
- Descrizione cantina .....	pag. 7
- Coefficienti di omogeneizzazione .....	pag. 7
- Calcolo superfici commerciali .....	pag. 8
- Criterio di Stima .....	pag. 9
- Fonti consultate per le indagini di mercato .....	pag. 10
- Stima immobili .....	pag. 14/15
- Quesito B .....	pag. 15
- Quesito C .....	pag. 15
- Calcolo valore locativo e aggiornamento dello stesso .....	pag. 18
- Riepilogo .....	pag. 19
- Elenco allegati .....	pag. 19

Firmato Da: DE SESSA CESARE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 723755f0e995c08d6d9e76e43e35344



**Premesso**

- che il sottoscritto Arch. Cesare De Sessa, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia al n. 9056, con studio in Roma 00157, alla via Bernardino Lotti 7, è stato nominato dal GR, Dott. RENATO CASTALDO, con provvedimento del 31 gennaio 2023 CTU per la Causa in epigrafe, fissando il conferimento dell'incarico al Consulente tecnico all'udienza del giorno 18 maggio 2023.

- che il GR, nello stesso provvedimento del 31 gennaio c.a., poneva al CTU i quesiti di seguito riportati: *Esaminati gli atti e i documenti di causa autorizzando sin d'ora all'accesso presso i Pubblici Uffici, il C.T.U.:*

*a) descriva gli immobili oggetto della controversia, proceda alla individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia e ne indichi il valore attuale di mercato;*

*b) verifichi e quantifichi se vi siano stati o meno lavori di ristrutturazione*

*c) indichi se siano comodamente divisibili, privilegiando la situazione di fatto, se è possibile il loro frazionamento in singole unità (autonome e separate) secondo le quote spettanti alle parti;*

*d) calcoli il valore locativo del bene a decorrere dal marzo 2018*

- che il GR nel corso dell'Udienza del 18 maggio 2023 stabiliva a seguente tempistica: assegnava al CTU gg. 90 a partire dall'inizio delle operazioni peritali per trasmettere alle parti tramite PEC la bozza della consulenza; alle parti ha concesso gg. 20 dal ricevimento delle Bozza per trasmettere al CTU le loro eventuali osservazioni; infine ha concesso al CTU ulteriori 20 gg. per rispondere alle osservazioni e depositare la Consulenza definitiva.

- che la Causa è stata rinviata all'udienza del 30 novembre /23 h.10,30 ;

- che il CTU aveva fissato, tramite PEC, il primo sopralluogo in data 29 maggio c.a. ore 17,00, ma in seguito a una telefonata di parte convenuta che per quella data aveva una visita medica già fissata, spostava il primo accesso negli immobili oggetto di causa per il giorno 5 giugno sempre alle ore 17,00;

- che in data 5 giugno c.a., previa PEC agli avvocati e al CTU nominato, si è recato negli immobili oggetto di Causa, siti in Roma alla via Mario De Renzi, n. 56 (già via della Pisana 370), palazzina A1, int. 4, dando così inizio alle operazioni peritali;

- che al sopralluogo hanno partecipato il sig. <sup>\*\*\*</sup> il CTP di parte attrice <sup>\*\*\*</sup>; nel corso del sopralluogo lo scrivente ha effettuato rilievo fotografico degli immobili e altresì rilievo metrico, prendendo nota delle misure rilevate sulla planimetria catastale dell'appartamento (All. I)

Tutto ciò premesso si si presenta il seguente:

#### Svolgimento della Consulenza

**QUESITO A)** *descriva gli immobili oggetto della controversia, proceda alla individuazione (ubicazione, confini, dati catastali), accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico-edilizia e ne indichi il valore attuale di mercato;*

Gli immobili sono censiti al NCEU come di seguito indicato:

**APPARTAMENTO** (visura All. D); Foglio 420; Particella 505; Sub 4; Zona censuaria 5; Categoria A/2; Classe 3; Consistenza vani 5,5; Superficie catastale totale mq. 114 escluse aree scoperte mq. 109; Rendita Euro 1.193,02, distinto con n. di interno 4.

**Confina** con: vano scala, appartamento int. 5, su due lati con corte condominiale salvo altri.

**CANTINA** (All. D1) Foglio 420; Particella 505; Sub 93; Zona censuaria 5; Categoria C/2; Classe 3; Consistenza 6 mq.; superficie catastale mq. 7; Rendita Euro 22,93, distinto con n. 45

**Confina:** corridoio condominiale di accesso alle cantine, cantine n. 44 e n. 48 salvo altri.

- Le unità immobiliari sopra individuate catastalmente sono site in via Mario De Renzi 56 (già via della Pisana 370)

**Lo stabile in cui** sono ubicate le unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare oggetto di causa è stato edificato in virtù della **concessione edilizia n. 146/n** rilasciata il 12 maggio 1977.

Lo scrivente ha verificato che le unità immobiliari oggetto di Causa sono in regola con la normativa urbanistica.

La via Mario De Renzi (già via della Pisana) ricade nel XII Municipio, si tratta di zona prevalentemente residenziale, non lontana dal GRA, è ricca di verde, servita dai mezzi di trasporto pubblico, è dotata di varie attività commerciali e dei principali servizi sociali, In zona ricade una delle sedi della Regione Lazio. L'edilizia prevalente dell'area è quella residenziale, con palazzine che non superano i sette/otto piani fuori terra. La qualità generale degli edifici, nonché i materiali e le finiture con cui gli stessi sono stati realizzati, danno alla zona un discreto livello di decoro urbano. Lo stabile (foto n 22, 23, 24) in cui è sito il compendio immobiliare oggetto di causa. è circondato da un giardino di pertinenza. Realizzato con struttura in calcestruzzo armato e solai il latero cemento ai piani e tamponatura a cassetta.



Si sviluppa per otto piani fuori terra compreso il livello terra. Nel livello seminterrato sono ubicate le cantine e i posti macchina.

### Descrizione dell'appartamento

L'appartamento per cui è Causa si compone come di seguito descritto:

si accede in una *zona ingresso* (foto n. 1, 2) a "L" che si conclude senza soluzione di continuità nel *salone all'americana* (foto n. 3, 4, 5) **i due**

**ambienti sviluppano una superficie complessiva di mq. 40,603**, il

pavimento è in parquet e le pareti sono rifinite con intonaco liscio tipo civile

tinteggiato. A servizio del salone troviamo *un balcone* a "L" (foto n. 6, 7),

**superficie di mq. 15,662**, al quale si accede anche da una stanza da letto,

pavimentato con piastrelle in ceramica.

Dal salone all'americana si accede alla *cucina* (foto n. 8, 9) **superficie mq.**

**10,567** che presenta pavimento in mattonelle di ceramica, le pareti sono

piastrellate per un'altezza di m. 2,22, mentre la restante parte è rifinita con

intonaco liscio tipo civile. Sempre dal salone si entra in un *disimpegno* (foto

10) **di mq. 2,225**, a servizio della zona notte, pavimento in parquet e pareti

rifinite con intonaco del tipo liscio civile e tinteggiate. Troviamo quindi la

*stanza da letto matrimoniale* (foto n. 11, 12) **di mq. 12,958**, finiture analoghe

a quelle descritte. Sempre dal disimpegno si entra nel *bagno padronale* (foto

n. 13, 14) **di mq. 6,934**; dotato di vasca, bidet, lavandino e wc. Il Vano

Presenta pavimento con mattonelle di ceramica e pareti maiolicate per

un'altezza di m. 2,40, la restante parte è trattata con intonaco del tipo liscio

civile.

Ancora, dal disimpegno si accede alla *seconda stanza da letto* (foto n. 15, 16)

**di mq. 12,18**, detto ambiente presenta finiture analoghe a quelle descritte, ha

inoltre accesso al balcone a servizio del salone. Da questa seconda stanza da letto si accede al *secondo bagno* (foto n. 17, 18) di mq. 3.72, è dotato di water, bidet, lavandino e box doccia.

**Superficie utile coperta complessiva mq. 90,187**

**Superficie utile scoperta mq. 15,762**

### Descrizione Cantina

La *cantina* (foto n. 20, 21) i cui dati catastali sono stati riportati in narrativa, è posta al livello seminterrato, vi si accede percorrendo un corridoio condominiale (foto n. 19); sviluppa una **superficie utile di mq. 6,579**.

L'ambiente è risultato ingombro di materiali e pertanto non accessibile. Il pavimento non era osservabile e le pareti, per quanto è stato possibile rilevare, non sono intonacate.

Le superfici sopra riportate sono quelle utili, per stabilire il valore commerciale degli immobili è necessario calcolare la superficie commerciale in base ai coefficienti di seguito riportati

### Coefficienti omogeneizzazione (All. N)

**La superficie commerciale dell'immobile** si ricorda essere costituita da

- 100% della superficie utile (si veda All. N):
- 100% della superficie dei tramezzi interni
- 100% della superficie delle murature portanti e perimetrali **per le unità**

**edilizie che costituiscono unità immobiliari autonome**

- 50% della superficie delle mura portanti e di quelle perimetrali se inseriti in un edificio, cioè in comune con altri;

**Superfici coperte accessorie**

- 30% delle soffitte.



- 25% delle cantine.

- 35% e non oltre 60% delle soffitte o cantine collegate direttamente all'unità principale.

- 50% posti auto in garage condominiale.

- 60% box auto.

**Per il calcolo delle superfici esterne sono indicate le seguenti percentuali:**

-25% dei balconi e terrazze scoperti (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità immobiliare)

- 35% dei balconi e terrazze coperti (chiusi su tre lati);

- 35% per i patii e i porticati

- 15% dei giardini di abitazioni con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale;

**Calcolo superfici commerciali**

**Considerando che l'appartamento** oggetto di causa è inserito in un edificio con struttura in calcestruzzo armato, l'ingombro di mura perimetrali e tramezzi si attesta tra il 15% e il 25%. Valutato lo spessore di mura e tramezzi dell'appartamento si adotta il valore medio del 20%; pertanto per la superficie commerciale interna abbiamo: mq. 90,187 + 20% = mq. 108,224, detta superficie è prossima a quella catastale **escluse aree scoperte che è mq. 109**, pertanto come superficie commerciale coperta si adotta **il valore catastale di mq. 109**.

**Per quanto concerne** la superficie commerciale scoperta si ricorda che quella utile è risultata mq. 15,762, la stessa si omogenizza in base al coefficiente del 25% previsto dalla disciplina dell'estimo per i balconi scoperti. Ne segue: mq. 15,762 x 25% = mq. 3,940 che si arrotonda **per eccesso a mq. 4**



vuole riferire la stima. Rilevati i prezzi di mercato, si svolge la media tra i prezzi minimi e massimi acquisiti per la zona in cui sono situati gli immobili da stimare, e riferiti alla tipologia in cui gli stessi rientrano. Ciò al fine di stabilire un valore congruo, da riferire e rapportare a un parametro metrico.

**Nella formulazione di detto valore finale, relazionato ai beni oggetto di stima, si tiene quindi conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche**

**delle unità immobiliari e altresì di quelle dello stabile in cui le stesse sono ubicate.** Inoltre, la scelta di tale metodo, effettuando un raffronto diretto con il mercato in un periodo prossimo al momento in cui il bene è valutato, permette di registrare meglio le fluttuazioni cui lo stesso è sottoposto.

Naturalmente, la validità del metodo è legata direttamente alle fonti assunte per svolgere le ricerche di mercato. Si è quindi ritenuto utile assumere informazioni da più fonti, onde effettuare un confronto sulle stesse. **Sono**

**state pertanto svolte indagini di mercato avvalendosi delle seguenti fonti:**

**Fonti consultate per le indagini di mercato e relative quotazioni**

- A) Annunci di vendita reperiti in Rete (All. E);**
- B) Listino Borsa Immobiliare di Roma (All. F);**
- C) OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate (All. G);**
- D) Quotazioni Borsino immobiliare (All. H).**

Tenendo conto, per quanto riguarda gli annunci di vendita reperiti sui siti web, che il prezzo riportato negli annunci è quello richiesto da chi vende, prezzi che nella contrattazione hanno un margine di negoziazione al momento della vendita, sono suscettibili cioè di decremento. Tale decremento può variare mediamente tra il 5% e il 15% talvolta anche sino al 20%



**A) Di seguito si riportano n. 13 annunci di vendita di unità immobiliari**

tratti dal sito *Immobiliare.it* (All. E) calcolando per ciascun annuncio il valore a mq. dell'appartamento messo in vendita. Al fine di computare il valore medio a mq. risultante dagli annunci di vendita.

1) Appartamento in via Mario De Renzi 32, di mq. 120, prezzo richiesto € 369.000. Ne segue:  $\text{€ } 369.000 : \text{mq. } 120 = \text{€ } 3.075$  **valore al mq.**

2) Appartamento in via Mario De Renzi di mq. 135, prezzo richiesto € 321.000. Ne segue:  $\text{€ } 321.000 : \text{mq. } 135 = \text{€ } 2.377,77$  che si arrotonda per eccesso a **€ 2.378 valore al mq.**

3) Appartamento in via Mario De Renzi 48 di mq. 70, prezzo richiesto € 205.000. Ne segue:  $\text{€ } 205.000 : \text{mq. } 70 = \text{€ } 2.928,57$  che si arrotonda per eccesso a **€ 2.929 valore mq.**

4) Appartamento in via della Pisana, di mq. 120, prezzo richiesto € 290.000. Ne segue:  $\text{€ } 290.000 : \text{mq. } 120 = 2.416,66$  che si arrotonda per eccesso a **€ 2.417 valore al mq.**

5) Appartamento in via Gino Coppedè 26, di mq. 120, prezzo richiesto € 229.000. Ne segue:  $\text{€ } 229.000 : \text{mq. } 120 = 1908,33$  che si arrotonda per difetto a **€ 1.908 valore al mq.**

6) Appartamento in via Giovanni Ponti, di mq. 101, prezzo richiesto € 200.000. Ne segue:  $\text{€ } 200.000 : \text{mq. } 101 = 1.980,19$  che si arrotonda per difetto a **€ 1.980 valore al mq.**

7) Appartamento in via Luca Beltrami 3, di mq. 130, prezzo richiesto € 249.000. Ne segue:  $\text{€ } 249.000 : \text{mq. } 130 = 1.915,38$  che si arrotonda per difetto a **€ 1.915 valore al mq.**



8) Appartamento in via Mario De Renzi 48, di mq. 133, prezzo richiesto € 375.000. Ne segue:  $€ 375.000 : mq. 133 = 2.819,54$  che si arrotonda per eccesso a **€ 2.820 valore al mq.**

9) Appartamento in via Bartolomeo Avanzini, di mq. 100, prezzo richiesto € 225.000. Ne segue:  $€ 225.000 : mq. 100 = € 2.250$  valore al mq.

10) Appartamento in via degli Amodei 106, di mq. 106, prezzo richiesto € 220.000. Ne segue:  $€ 220.000 : mq. 106 = 2.075,47$  che si arrotonda per difetto a **€ 2.075 valore al mq.**

11) Appartamento in via Giovanni Ponti 6, di mq. 101, prezzo richiesto € 369.000. Ne segue:  $€ 369.000 : mq. 101 = 3.653,46$  che si arrotonda per difetto a **€ 3.653 valore al mq.**

12) Appartamento in via Mario De Renzi 50, di mq. 118, prezzo richiesto € 300.000. Ne segue:  $€ 300.000 : mq. 118 = 2.542,37$  che si arrotonda per difetto a **€ 2.542 valore al mq.**

13) Appartamento in via Luigi Moretti, di mq. 102, prezzo richiesto € 325.000. Ne segue:  $€ 325.000 : mq. 102 = 3.186,27$  che si arrotonda per difetto a **€ 3.186 valore al mq.**

**Calcolo valore medio a mq. risultante dagli annunci sopra riportati:**

[1) € 3.057 /mq. + 2) € 2.378/mq + 3) € 2.929/mq + 4) € 2.417/mq + 5) € 1.908/mq + 6) € 1.980/mq + 7) 1.915/mq + 8) € 2.820/mq + 9) € 2.250/mq + 10) € 2.075/mq + 11) € 3.653/mq + 12) € 2.542/mq + 13) € 3.186/mq ] : 13 = € 2.548,30 che si arrotonda per difetto € 2.548

Tale costo medio è quello richiesto da chi vende, come riferito in narrativa in fase di contrattazione lo stesso subisce una decurtazione che varia tra il 5% e il 15% e talvolta anche sino al 20%. Si ritiene pertanto congruo decurtare del



**Abitazioni in stabili di Prima fascia** (Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona)

- Valore minimo € 2.360 al mq.

- valore medio € 2.908 al mq.

- Valore massimo € 3.456 al mq.

**Abitazioni in stabili di seconda fascia** (Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona)

- Valore minimo € 1.766 al mq.

- valore medio € 2.196 al mq.

- Valore massimo € 2.626 al mq.

Considerato lo stabile che sicuramente non è di qualità inferiore alla media della zona, si ritiene congruo adottare il valore minimo delle abitazioni ubicate in stabili di prima fascia, ossia **€ 2.360 al mq**, che è la quotazione che si adotta per stabilire il valore medio a mq. risultante dalle fonti di mercato adottate. Ne consegue:

[A] € 2.293 al mq, valore derivato dagli annunci di vendita + B) € 2.000 al mq

Quotazione BIR + C) € 2.700 al mq quotazione media ricavata da OMI + D) €

2.360 al mq, quotazione desunta dal Borsino Immobiliare] : 4 = € 2.338,25

che si arrotonda per difetto a **€ 2.338 al mq. valore risultante dalle quattro**

**fonti adottate per le indagini di mercato.**

#### **Stima immobili**

**La superficie commerciale** dell'appartamento, come computata in narrativa, è risultata essere **mq. 113,00**. Considerando caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il valore di € 2.238 al mq a parere del CTU è congruo per determinare il valore dell'appartamento oggetto di causa.

Pertanto, ne consegue: € 2.338 x mq. 113 = € **264.194** che è il valore più prossimo a quello di mercato stimato dal CTU **per l'appartamento.**

**Relativamente alla cantina**, la superficie di mq 7 andrebbe omogeneizzata con il coefficiente del 25% previsto dalla disciplina dell'estimo urbano se la stessa non costituisse una unità immobiliare a parte. Detto altrimenti il coefficiente sopra riportato si adotta quando la cantina è semplice pertinenza dell'appartamento e quindi non è possibile venderle separatamente. Nel caso in esame è invece possibile vendere la cantina in modo autonomo; pertanto, il CTU ritiene di dover aumentare il coefficiente di omogeneizzazione al 60%.  
Ne deriva: (mq 7 x 60%) = mq. 4,2 x € 2.338 = € 9.819,60 che si arrotonda per eccesso a € **9.820 valore commerciale della cantina.**

**Valore complessivo del compendio immobiliare (€ 264.194 + € 9.820) € 274.014.**

**QUESITO B)** *verifichi e quantifichi se vi siano stati o meno lavori di ristrutturazione.*

Da quanto il CTU ha potuto rilevare risultano ristrutturati i due bagni dell'appartamento; infatti, dalle condizioni degli stessi nonché dai materiali di finitura risulta evidente che i due bagni non possono essere quelli originari, risalenti cioè alla fine degli anni '70 quando è stato realizzato lo stabile.

Pertanto, lo scrivente chiedeva le fatture relative alla ristrutturazione dei bagni, le stesse sono state fornite e pertanto si allegano (All. O). Da dette fatture risulta quanto di seguito specificato: a) Ricevuta del 22 febbraio 2011 di un acconto di € **3.000**; b) fattura 013-009655 di Leroy Merlin del 25 febbraio 2011 per un importo di € **840,95**; c) fattura di IPERCERAMICA del 26 febbraio 2011, per un importo di € **956,96**.



**Importo complessivo € 4.797,91.** La somma è ritenuta dal CTU ampiamente giustificata e dunque credibile per la ristrutturazione dei servizi

**Per dovere di completezza si precisa che allegati al fascicolo dell'avvocato**

\*\*\*

**vi sono alcuni pagamenti effettuati dalla sig.ra per spese**

\*\*\*

condominiali straordinarie. Tuttavia, per tema di andare fuori mandato, in questa sede il CTU crede di non dovere conteggiare dette spese straordinarie che, si ricorda, andrebbero divise al 50% dai comproprietari dell'immobile.

**QUESITO C) indichi se siano comodamente divisibili, privilegiando la situazione di fatto, se è possibile il loro frazionamento in singole unità (autonome e separate) secondo le quote spettanti alle parti;**

**L'appartamento non è tecnicamente divisibile**, in quanto, per come risulta distribuito, un eventuale frazionamento comporterebbe costi molto gravosi, mentre le due unità immobiliari che si andrebbero a ricavare risulterebbero comunque poco funzionali e quindi una loro eventuale vendita sarebbe non adeguatamente remunerativa. Pertanto, la cosa più congrua e ragionevole da fare, a parere del CTU, nell'ipotesi che nessuna delle due parti abbia possibilità economica di riscattare la quota dell'altro comproprietario, è quella **di vendere l'immobile e dividere quindi il ricavato.**

**QUESITO D) calcoli il valore locativo del bene a decorrere dal marzo 2018**

Si premette, prima di andare a determinare il valore locativo dell'immobile al marzo 2018, svolgendo quindi l'aggiornamento sino all'attualità che la superficie locativa, a differenza di quella commerciale, esclude sia l'ingombro murario dei tramezzi che quello dei muri di tamponamento, in buona sostanza la superficie locativa è solo quella utile, si veda All. N. Pertanto, di seguito il calcolo della superficie locativa:

- Superficie utile coperta mq. 90,187

- Superficie utile scoperta mq. 15,762 x 25% = mq. 3,940

- Superficie utile cantina mq. 6,579, che per come detto si omogenizza con il coefficiente del 60%: Pertanto mq. 6,579 x 60% = mq. 1,644

**Superficie locativa** (mq. 90,187 + mq. 3,940 + mq. 1,644) = mq. 95,771 che si arrotonda per difetto a **mq. 95**.

**Si precisa** che per determinare il valore locativo a mq., il CTU non potrà avvalersi di quattro fonti di mercato come ha fatto per stabilire il valore commerciale, ma solo di due e precisamente le quotazioni OMI agenzia delle Entrate e Listino della Borsa Immobiliare di Roma. In quanto gli annunci relativi alle locazioni reperibili nel web sono riferiti all'attualità e così pure i valori locativi indicati dal Borsino Immobiliare.

**Le quotazioni OMI** per il 1° semestre 2018 (All. M) danno i seguenti valori:

- Abitazioni civili valore locativo da € 8 al mq a € 11,3;

- Abitazioni di tipo economico valore locativo da € 7,3 al mq. a € 10,3 al mq.

**Le quotazioni Listino della BIR** (All. L) 1° semestre 2018

- abitazioni di prima fascia € 5,5 al mq.

- Abitazioni di seconda fascia € 4,5 al mq.

Si assume per determinare la media, mancando le altre fonti di mercato, il valore maggiore delle quotazioni OMI e quella delle abitazioni di prima fascia del Listino BIR

Pertanto: (OMI € 11,3/mq + Quotazione BIR € 5,5/mq) = **€ 8,4 al mq. valore locativo al marzo 2018 stimato dal CTU.**

**Calcolo valore Locativo e aggiornamento dello stesso**

Pertanto, ne consegue € 8,4/mq x mq. 95 = **€ 823,2 valore locativo mensile**

del compendio immobiliare al marzo 2018. Per cui, € 823,2 x 12 = €

**9.878,4 canone locativo da 1° marzo 2018 a tutto febbraio 2019.**

Di seguito l'aggiornamento del valore locativo annuo in base agli indici ISTAT secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente

**1) Canone locativo dal 1° marzo 2018 a febbraio 2019, importo € 9.878,4.**

**2) Canone locativo dal 1° marzo 2019 a tutto febbraio 2020, coefficiente 1.008, importo € 9.957,43**

**3) Canone locativo dal 1° marzo 2020 a tutto febbraio 2021, coefficiente 1.001, importo € 9.967,39**

**4) Canone locativo dal 1° marzo 2021 a tutto febbraio 2022, coefficiente 1.007, importo € 10.037,16.**

**5) Canone locativo dal 1° marzo 2022 a tutto febbraio 2023, coefficiente 1.064, importo € 10.679,54**

**6) Canone locativo dal 1° marzo 2023 a tutto febbraio 2024, coefficiente 1.074, importo € 11.469,83.**

**Importo complessivo canoni locativi dal 1° marzo 2018 a febbraio 2024 incluso € 61.989,75.**

Essendo il compendio immobiliare di proprietà delle parti al 50% ciascuna, ne consegue: € 61.989,75 : 2 = € 30.994,87 che si arrotonda per eccesso a € **30.995 che rappresenta l'importo per canoni locativi che spetta alla parte** ricorrente salvo diverso avviso del giudice.

### RIEPILOGO

- Il compendio immobiliare è conforme a quanto previsto dalla normativa urbanistico-edilizia

- L'appartamento ha un valore commerciale di € 264.194

- La cantina ha un valore commerciale di € 9.820

- Valore complessivo del compendio immobiliare € 274.014.

- L'appartamento non risulta tecnicamente frazionabile, in quanto un eventuale frazionamento comporterebbe costi molto alti mentre le unità immobiliari che ne deriverebbero sarebbero poco funzionali.

**Il CTU trasmetteva ai rappresentanti** delle parti la bozza di Consulenza in data 20 settembre c.a., come si evince dalle ricevute PEC che si allegano (All. P) dando loro gg. 20, come stabilito dal GR, per trasmettere allo scrivente eventuali osservazioni. I gg., pertanto, scadevano in data 10 ottobre. Arrivati a oggi, lunedì 16 ottobre, senza che il CTU ricevesse alcunché si è proceduto al deposito della Consulenza.

**Questo è quanto il sottoscritto, grato per la fiducia accordatagli, rassegna in** espletamento dell'incarico ricevuto, restando comunque a disposizione del GR per eventuali precisazioni o chiarimenti.

Il CTU Arch. Cesare De Sessa

**Elenco Allegati:**

**All. A)** Verbale di sopralluogo; **All. B)** Repertorio Fotografico; **All. C)** Planimetria appartamento; **All. C1)** Planimetria cantina; **All. D)** Visura appartamento; **All. D1)** Visura cantina; **All. E)** Annunci vendita appartamenti; **All. E1)** Annunci locazioni appartamenti; **All. F)** Quotazioni Listino Borsa Immobiliare Roma 1° semestre 2023; **All. G)** Quotazioni OMI agenzia delle entrate 2° semestre 2022; **All. H)** Quotazioni Borsino immobiliare vendite; **All. H)** Quotazioni Borsino immobiliare locazioni; **All. D)** Rilievo metrico appartamento; **All. L)** Quotazioni Listino Borsa



Immobiliare Roma 1° semestre 2018; **All. M)** Quotazioni OMI agenzia delle entrate 1° semestre 2018; **All. N)** Coefficienti di omogeneizzazione e indicazioni circa il calcolo della superficie locativa; **All. O)** Ricevute ristrutturazione bagno. **All. P)** Ricevute PEC di avvenuto deposito nelle caselle dei destinatari della trasmissione della bozza di Consulenza.

