

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE VIII^a

Contenzioso Civile

: R.G. 30259/2022

Giudice Istruttore

: Dott.ssa Andreina Gagliardi

Attore Principale

Attore Secondario

Convenuto Principale

Canvenuto Secondario



C.T.U.

: Ing. Giorgio Gregori

“definitiva”

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

I. PREMESSA E QUESITI.....	pag. 3
II. RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 4
01 - Accesso del 13/06/2024.....	pag. 4
02 - Accesso del 24/06/2024.....	pag. 4
III. ANALISI DELLO STATO ATTUALE	pag. 5
Descrizione Generale	pag. 5
IV. RISPOSTA AI QUESITI.....	pag. 6
V. ESAME DELLE NOTE CRITICHE DI PARTE	pag. 11
VI. INTEGRAZIONI APPORTATE ALL'ELABORATO PRELIMINARE.....	pag. 11
VII. CONCLUSIONI	pag. 11
VIII. ALLEGATI	pag. 12

Ing. Giorgio Gregori

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

Via Alenso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: 2mgneo6@gmail.com - Pec: ggregori@pec.ording.roma.it

I. PREMESSA E QUESTI

Il sottoscritto Ing. Giorgio Gregori, nato a Roma il 15/06/1961, con studio in Roma, Via Alfonso Borelli n°

7, in data 05/06/2024 ha prestato giuramento di rito in qualità di C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

1. *Descriva i beni immobili oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche.*
2. *Accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;*
3. *Accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
4. *Determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;*
5. *Dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;*
6. *In caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti, valutando la possibilità di formare quote omogenee;*
7. *Stabilisca gli eventuali congruagli in denaro;*

Il termine indicato entro il quale esperire il proprio incarico e trasmettere la "bozza di perizia" veniva a cadere il 30/09/2024, le repliche delle Parti al 30/10/2024 (30 giorni) e la relazione definitiva al 30/11/2024 (30 giorni).

E' opportuno specificare in premessa che l'attuale procedimento è stato promosso dal Ricorrente, Sig.ra

Ing. Giorgio Gregori
Tel/Fax: 06/4460019 - Cell. 335/443776

Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: ing.gregori@pec.ingregoriroma.it - Pec: g.gregori@pec.ingregoriroma.it

per quanto di

seguito brevemente si specifica brevemente :

L'immobile, ad uso appartamento e relativi annessi, sito in Via Giacomo Zanella n° 61, Palazzina C/2, Int.

6. Piao 3, è pervenuto per successione a 9 proprietari ereditari, con quote diverse tra loro.

Attualmente la Sig.ra [REDACTED] e Altri hanno citato i sig.ri [REDACTED]

affinchè l'immobile di cui sopra sia venduto all'incanto, con relativa liquidazione delle quote di proprietà.

II. RIEPILOGO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1° accesso del 13/06/2024

Alle ore 15:00, circa, del giorno 24/06/2024 sono iniziate le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa, presso l'immobile siti in Via Giacomo Zanella 61, palazzina C2, int. 6, ma non si è potuto dare seguito alle operazioni peritali poiché l'appartamento in oggetto risultava chiuso e non accessibile.

Viene lasciato una richiesta di contatto al Sig. [REDACTED] per concordare un nuovo accesso.

Al sopralluogo hanno preso parte il Dott. [REDACTED] (parte Attrice secondaria), oltre al sottoscritto CTU, Ing Giorgio Gregori.

2° accesso del 24/06/2024

Alle ore 16:20, circa, del giorno 24/06/2024 sono proseguite le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di causa, presso l'immobile di Via Giacomo Zanella 61, palazzina C2, int. 6.

Al sopralluogo hanno preso parte il Dott. [REDACTED] (Parte Convenuta Secondaria), Dott. [REDACTED]

[REDACTED] collaboratore del sottoscritto CTU, oltre il Sottoscritto CTU.

Si è eseguito un sopralluogo nell'appartamento in e nella relativa cantina.

Si sono eseguite misurazioni e rilievi fotografici.

Ing. Giorgio Gregori

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

Via Albano Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: 2mggregori@gmail.com - Per: ggregori@per.ordng.roma.it

III. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

Descrizione generale

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione, distinto al catasto Fabbricati al foglio 274, part. 413, sub 7, mq 87, di cui mq 85 coperti e mq 2 scoperti, consistenza 5 vani, RC € 593.93, oltre locali cantina.

L'appartamento confina con vialetti interni del comprensorio su tre lati e con vano scale ed altra proprietà sul rimanente lato.

L'appartamento fa parte di un fabbricato facente parte di un complesso con accesso in Via Giacomo Zanella n. 61, sito nel III Municipio di Roma Capitale Monte Sacro alto, compreso tra via Nomentana e via Ugo Ojetti, edificato dalla Banca d'Italia-Gestione INA-Casa a cavallo degli anni 50/60. Classificato nel PRG come ZTO B > Tessuti > (città consolidata) T3. L'appartamento fa parte di un edificio di 7 piani fuori terra ed uno interrato con piccola autorimessa condominiale.

Il quartiere Monte Sacro è un quartiere a carattere residenziale a media densità di popolazione, a prevalenza di edifici di 6-7 piani a carattere di condominio anche in comprensorio. Tale Quartiere è dotato di tutti i servizi principali, e ben servito dai trasporti pubblici. Si presenta in buono stato di conservazione. Gli infissi interni sono originali.

Appartiene ai seguenti soggetti:

TITOLARITA'

per 4/48 bene personale
per 12/96
per 12/96
per 3/48 bene personale
per 6/48 bene personale
per 3/48 bene personale
per 12/48 bene personale
per 4/48 bene personale
per 4/48 bene personale

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax: 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Antonio Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: giorgio@pec.ording.com - Pec: g.gregori@pec.ording.com

V. RISPOSTE AI QUESITI

I sopralluoghi e le indagini effettuate presso i luoghi oggetto di causa e il conseguente studio del caso in esame hanno fornito gli elementi necessari per rispondere ai quesiti descritti in premessa ed in particolare per ogni singola richiesta di accertamento.

1. *Descriva i beni immobili oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche.*
2. *Accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;*
3. *Accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
4. *Determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;*
5. *Dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;*
6. *In caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, valutando la possibilità di formare quote omogenee;*
7. *Stabilisca gli eventuali congruagli in denaro;*

1. Descriva i beni immobili oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche.

Trattasi di immobile adibito a civile abitazione. Distinto al catasto Fabbricati al foglio 274, part. 413, sub 7, cat A/2, mq 87, di cui mq 85 coperti e mq 2 scoperti, consistenza 5 vani, RC € 593.93, oltre locali cantina.

L'appartamento confina con vialetti interni del comprensorio su tre lati e con vano scale ed altra proprietà sul rimanente lato.

L'appartamento fa parte di un fabbricato facente parte di un complesso con accesso in Via Giacomo Zanella n. 61, sito nel III Municipio di Roma Capitale Monte Sacro alto, compreso tra via Nomentana e via Ugo Ojetti. Classificato nel PRG come ZTO B > Tessuti > (città consolidata) T3. L'appartamento fa parte di un edificio di 7 piani fuori terra ed uno interrato con piccola autorimessa condominiale, edificato dalla Banca d'Italia-Gestione INA-Casa a cavallo degli anni 50/60.

Il quartiere Monte Sacro è un quartiere a carattere residenziale a media densità di popolazione, a prevalenza di edifici di 6-7 piani a carattere di condominio anche in comprensorio. Tale Quartiere è dotato di tutti i servizi principali, e ben servito dai trasporti pubblici. Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

2. Accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;

L'immobile è conforme alla Planimetria catastale, ma le ricerche agli uffici competenti non hanno al momento prodotto né Licenza di Costruzione né Agibilità, che saranno esibiti appena disponibili. Non è quindi attualmente possibile attestarne la legittimità, ma solo la conformità catastale.

3. Accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

Ing. Giorgio Gregori

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

Via Altonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: gregori@ingegregori.it - Pec: gregori@pec.ingegregori.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scansionato con CamScanner

L'immobile è gravato da iscrizione di ipoteca a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione solo per la quota del Sig. [REDACTED] per 12/96, per un importo di € 106.633,16, che risulta superiore alla quota di stima di € 28.750,00 (vedi quesito punto n° 4).

Le trascrizioni riguardano i passaggi di proprietà per successioni, che nel tempo hanno generato la attuale situazione delle quote proprietarie.

4. Determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;

Il valore commerciale del bene in esamina è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, caratteristiche e peculiarità dell'edificio in oggetto rispetto a quelli limitrofi edificati in tempi successivi e di fattura migliore, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutto ciò considerato, il valore attribuito al bene in oggetto è di circa € 230.000,00

Ripartito per quote di proprietà:



4/48	€ 19.166,00
12/96	€ 28.750,00
12/96	€ 28.750,00
3/48	€ 14.375,00
6/48	€ 28.750,00
3/48	€ 14.375,00

Ing. Giorgio Gregori
Tel. Fax: 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma
Email: ing.gregori@gmail.com - Pec: g.gregori@pec.ordine-roma.it

12/48 € 57.500,00

4/48 € 19.166,00

4/48 € 19.166,00

Come si evince dall'atto di citazione non esistono cause legittime di prelazione o di godimento, che possano determinare la relativa diminuzione del valore dell'immobile oggetto di causa.

5. *Dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;*

Il bene non è comodamente divisibile in natura, stante la piccola metratura, di circa 85 mq., ed il gran numero di comproprietari, in numero di 9, con quote diverse che arrivano a $3/48 = 6.25\%$.

6. *In caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, valutando la possibilità di formare quote omogenee;*

Sante quanto scritto al punto 5) non è possibile predisporre un progetto di divisione.

7. *Stabilisca gli eventuali conguagli in denaro;*

Tutto ciò considerato, il valore attribuito al bene in oggetto è di circa € 230.000,00

Ripartito per quote di proprietà:

4/48 € 19.166,00

12/96 € 28.750,00

12/96 € 28.750,00

Ing. Giorgio Gregori

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

Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

E-mail: zinggeorgio@gmail.com - Pec: g.gregori@pec.ingroma.it



3/48 € 14.375,00

6/48 € 28.750,00

3/48 € 14.375,00

12/48 € 57.500,00

4/48 € 19.166,00

4/48 € 19.166,00

V. ESAME ALLE NOTE CRITICHE DI PARTE

Nei termini stabiliti dal Sig. Giudice non sono pervenute osservazioni alla presente relazione di Ctr.

Ing. Giorgio Aruffi
Tel/Fax 06/4989114 - Cell. 335/443776
Via Alphonse Daudet n° 7 - 00161 Roma
E-mail: g.aruffi@univnet.it - Pagine Gialle Roma

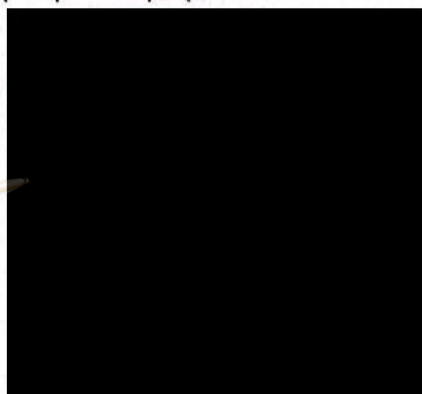
VI. INTEGRAZIONI APPORTATE ALL'ELABORATO PRELIMINARE

Nessuna integrazione apportata all'elaborato preliminare

VII. CONCLUSIONI

Il valore attribuito al bene in oggetto è di circa € 230.000,00

Ripartito per quote di proprietà:



4/48 € 19.166,00

12/96 € 28.750,00

12/96 € 28.750,00

3/48 € 14.375,00

6/48 € 28.750,00

3/48 € 14.375,00

Il bene *non è comodamente divisibile in natura*, stante la piccola metratura, di circa 85 mq., ed il gran numero di comproprietari, in numero di 9, con quote diverse che arrivano a $3/48 = 6.25\%$.

Ing. Giorgio Gregori

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

Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma

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

VIII. ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Verbali di sopralluogo e foto

Allegato 2 – Doc. Catastali e rilievo

Allegato 3 – Formalità

Lo scrivente CTU, con la presente relazione, costituita da n° 12 pagine dattiloscritte e n° 3 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Roma li 06/11/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Giorgio Gregori

GREGORI GIORGIO
Ordine degli
Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
06.11.2024
11:45:45
GMT+01:00



Ing. Giorgio Gregori
Tel/Fax: 06/4460019 - Cell. 335/443776
Via Alfonso Borelli n° 7 - 00161 - Roma
E-mail: 2ing.gregori@gmail.com - Pec: g.gregori@pec.ordineingegneriroma.it