

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII
Ruolo Generale: 36522/2020
G.I.: Dott. Alfredo Matteo Sacco

Parte attrice:

Parte convenuta:

La sottoscritta Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481, convocata all'udienza del 14.09.2021 per il giuramento di rito e la nomina a CTU, ha avuto incarico dal Dott. Sacco, Giudice dell'ottava sezione del Tribunale di Roma, di redigere specifica relazione peritale rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) *La CTU individui tutti i cespiti oggetto di divisione identificandoli catastalmente e verificandone lo stato urbanistico;*
- 2) *La CTU proceda alla stima dei singoli cespiti determinandone anche il valore locativo;*
- 3) *La CTU, ove possibile, faccia dei cespiti sub 1) due lotti, tendenzialmente di pari valore e, comunque, tali da richiedere un minimo conguaglio.*

Durante l'udienza veniva concordata la data per l'inizio delle operazioni peritali ed il G.I. stabiliva i termini di espletamento dell'incarico.

Poiché dall'esame degli atti di causa e dei relativi allegati emergeva la mancanza della documentazione necessaria a verificare la regolarità urbanistica degli immobili - in particolare delle concessioni edilizie in sanatoria che risultano essere state rilasciate per ciascun immobile - si è ritenuto indispensabile presentare istanza di accesso agli atti all'archivio dell'Ufficio Condono di Roma Capitale, per acquisire i rispettivi fascicoli e comprendere gli interventi oggetto di sanatoria.

Pertanto, a seguito della proroga dei termini richiesta dal CTU in accordo con le parti ed autorizzata dal G.I. per l'acquisizione della suddetta documentazione, veniva fissata la

data del 25 maggio 2022 per la trasmissione della bozza, il termine del 24 giugno per il deposito delle osservazioni critiche e il termine del 25 luglio per il deposito definitivo della CTU in cancelleria.

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta negli atti, effettuato un primo incontro e successivamente il sopralluogo eseguendo rilievi metrici e fotografici di ogni singolo immobile, nonché le necessarie indagini e le opportune valutazioni, si è quindi proceduto a redigere la presente perizia suddivisa nei seguenti capitoli:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
2. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA (quesiti 1 e 2)
4. PROGETTO DI DIVISIONE (quesito 3)
5. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CTU
6. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 27 ottobre 2021 presso lo studio del CTU alla presenza continua dei signori (allegato 1):

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

L'incontro ha avuto inizio con la lettura dei quesiti peritali, ascoltando contestualmente le parti sui fatti di causa ed esaminando i beni oggetto di stima sulla base delle planimetrie catastali acquisite dal CTU.

Dal momento che [REDACTED] riferiva di aver già reperito alcuni documenti riguardanti la regolarità urbanistica degli immobili il CTU, in accordo anche con [REDACTED]



riteneva utile acquisire dal CTP una nota tecnica preliminare contenente la descrizione di quanto già in suo possesso, concordando la data del 15 novembre per la trasmissione della documentazione. D'intesa con entrambe le parti, si stabiliva inoltre che il CTU avrebbe provveduto ad eseguire l'accesso agli atti per i documenti mancanti.

Al termine della riunione, dopo aver concordato la data per il sopralluogo degli immobili, veniva sottoscritto il verbale dell'incontro che trasmettevo poi alle parti via e-mail.

In data 15 novembre 2021, come concordato, proseguivano le operazioni peritali per visionare tutte le unità immobiliari oggetto di causa.

L'incontro aveva luogo alla presenza di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si eseguivano i sopralluoghi all'interno degli immobili, traendo documentazione fotografica e constatando lo stato dei luoghi. Sulla base delle planimetrie catastali si eseguiva il rilievo degli immobili con misurazioni a campione, con maggiore dettaglio ove venivano riscontrate delle difformità.

[REDACTED] chiedeva che, per quanto possibile, venisse verificata la proprietà dello spazio antistante il magazzino di via di Porta Castello 35, poiché tale verifica poteva rivelarsi utile ai fini della vendita degli immobili. In particolare si stabiliva di approfondire le indagini per comprendere la pertinenza della suddetta area.

Si concludeva l'incontro sottoscrivendo il verbale di sopralluogo che trasmettevo poi alle parti via e-mail.



2. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dell'incarico affidatomi e per lo svolgimento della perizia di stima richiesta dal quesito n. 2, si premette quanto segue:

- Data della valutazione: maggio 2022
- Scopo della valutazione: stima del più probabile valore di mercato e locativo dei beni immobili presi in esame
- La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario
- Le indagini svolte per la valutazione richiesta sono state la ricerca di comparabili, la richiesta di informazioni presso agenzie immobiliari del segmento di appartenenza dei beni da valutare e la ricerca di quotazioni ufficiali
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use (massimo e miglior utilizzo) ritenendo che la valutazione debba essere svolta con il valore di mercato
- La consistenza dei beni è stata considerata sulla base delle visure catastali e delle verifiche metriche effettuate nel corso dei sopralluoghi, facendo comunque riferimento ai criteri dettati dalle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili"* fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI) nonché al *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* contemplato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari
- La scrivente è esonerata dalle informazioni inerenti vincoli e gravami
- La sola visione dei beni eseguita durante il sopralluogo del 15.11.2021, esonera il valutatore dall'esprimere opinioni o responsabilità circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendi, la resistenza a terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici e costruttivi.

L'analisi del mercato immobiliare e l'individuazione delle sue caratteristiche deve essere considerata come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di



stima. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima, ovvero individuare lo specifico segmento di mercato che è la parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili (cfr. CDVI¹).

La stima del valore di mercato riguarda la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile da valutare ed in generale le stime immobiliari sono sempre previsive, nel senso che prevedono il valore economico di un immobile prima che sia compravenduto.

Il criterio di valutazione immobiliare utilizzato per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato e locativo degli immobili in esame, conformemente alle procedure messe a punto dalla disciplina estimativa, è il metodo sintetico, basato sulla stima diretta comparativa. Tale procedimento, comunemente denominato anche come "metodo del confronto" (MCA Market Comparison Approach), consiste nell'individuazione di una quotazione unitaria sulla base del confronto tra gli immobili oggetto di stima e immobili simili della zona nonché, a scopo comparativo o in assenza di comparabili, prelevando i dati pubblicati da fonti note, come ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) o il Borsino Immobiliare. Il valore di mercato o locativo degli immobili sarà dato dal prodotto della quotazione unitaria per la superficie commerciale delle unità immobiliari, ragguagliata, ove necessario, con opportuni coefficienti incrementativi e/o decrementativi riferiti alle caratteristiche intrinseche del fabbricato (stato manutenzione, finiture, vetustà ecc.) ed estrinseche (contesto territoriale, ambientale, posizionale).

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato, ai fini di una maggiore attendibilità nell'applicazione del criterio di stima comparativo, le ricerche sono state approfondite

¹Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa – quinta edizione

anche attraverso il portale "Comparabilitalia.it", che fornisce prezzi di compravendite georiferite realmente concluse a partire dal 2019.

Resta inteso che il criterio di calcolo delle superfici, dei coefficienti di ponderazione come anche le quotazioni unitarie che si ritengono applicabili ai casi in esame, incidono sull'espressione finale della valutazione in relazione all'analisi effettuata sui beni, alla loro posizione ma anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato, che opera in modo obbiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di "discrezionalità" che lo porterà ad attribuire al bene, anche in funzione delle peculiarità rilevate nel mercato immobiliare locale, il valore ritenuto più aderente al caso specifico.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA (quesiti 1 e 2)

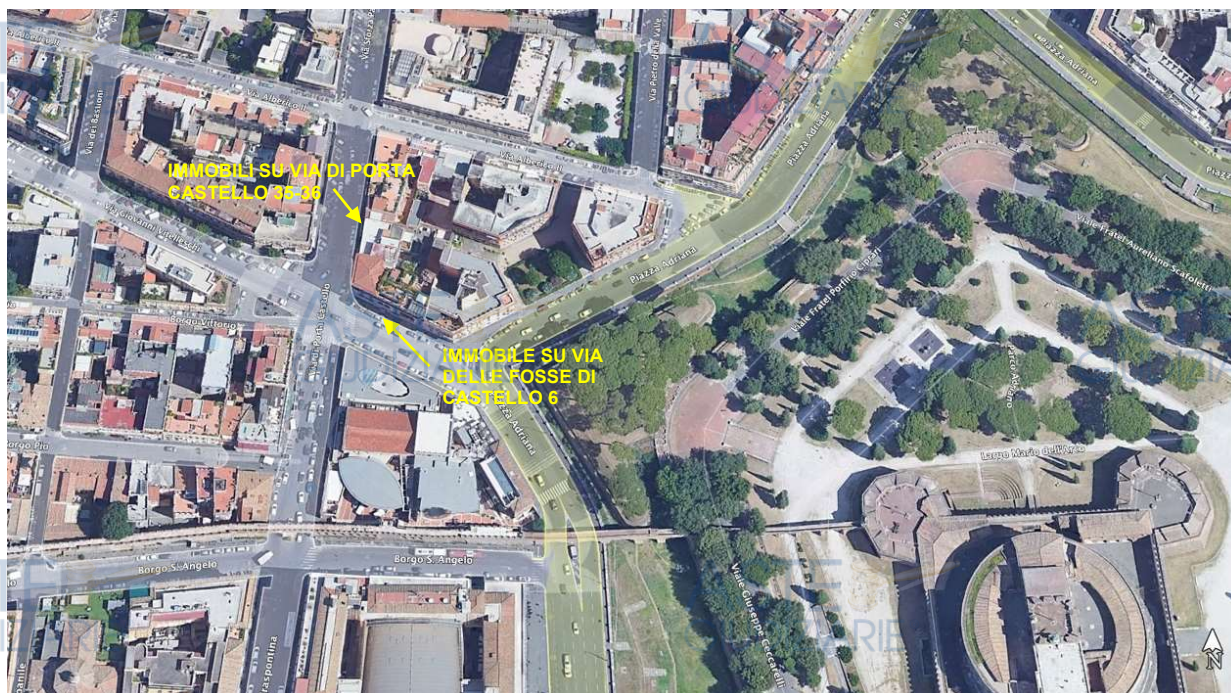
Le unità immobiliari site in Roma si trovano nel XIV rione denominato Borgo, situato nel quadrante Nord della città (Municipio I), e più precisamente nell'area compresa tra il Colle Vaticano a ovest e Castel Sant'Angelo a est. A nord confina con il rione Prati, da cui lo separa il vecchio percorso delle mura Leonine, mentre a sud confina con il rione Trastevere. Riconosciuto ufficialmente nel 1586 da papa Sisto V, il Rione si sviluppa tra due dei più importanti edifici di importanza storica della città, la Basilica di San Pietro e Castel Sant'Angelo. L'area, data la vicinanza con il Vaticano e la sua forte identità storica, presenta una evidente vocazione turistica, che trova conferma nella presenza di numerose strutture ricettive, quali bar, ristoranti e alberghi oltre che di attività commerciali, molte delle quali legate anch'esse al turismo. In particolare, la zona in cui sono situati gli immobili in oggetto (via di Porta Castello e la limitrofa via delle Fosse di Castello) è definita da fabbricati signorili di origine otto-novecentesca e di media intensità abitativa (palazzine a 5-6 piani) caratterizzati da facciate mosse, arricchite di bugnature, cornici e balconcini, che ospitano attività commerciali ai piani terra.



Appare inoltre rilevante evidenziare la presenza di numerosi servizi pubblici ed infrastrutture di vario tipo, tra cui diverse fermate degli autobus, il polo universitario della Lumsa, il presidio ospedaliero di Santo Spirito in Sassia e l'auditorium della Conciliazione, oltre alla vicinanza con il centro storico della città, facilmente raggiungibile anche a piedi.



Inquadramento territoriale (fonte: Google Earth) – immagine 1



Inquadramento territoriale (fonte: Google Earth) – immagine 2

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

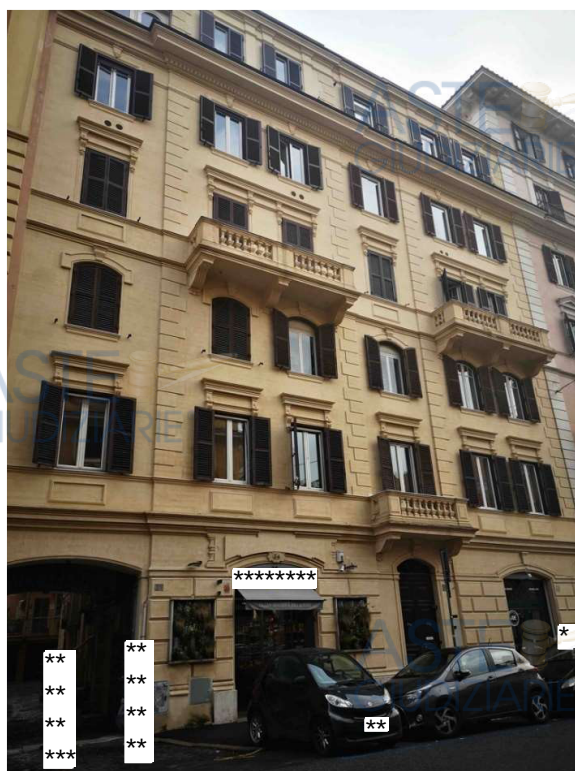
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1 UNITÀ IMMOBILIARI SU VIA DI PORTA CASTELLO 35-36

Le unità immobiliari in oggetto si trovano in via di Porta Castello, la strada che parte dai due forni delle mura del cosiddetto "Passetto" di Borgo e che, con i suoi proseguimenti (via della Traspontina e via Sforza Pallavicini), connette via della Conciliazione a via Crescenzo, una delle principali strade del rione Prati. Come anticipato la strada è caratterizzata dalla presenza di numerose attività commerciali ma anche da una limitata disponibilità di parcheggi.

Gli immobili sono costituiti da un appartamento, un box, un magazzino e un negozio.

Ad esclusione del negozio, che si trova al piano terra di un fabbricato condominiale con ingresso dal civico 36, le altre tre unità sono situate in un edificio più piccolo, a due piani, posizionato alle spalle del fabbricato principale, dal quale risulta separato da un cortile interno. L'ingresso al cortile avviene dal cancello posizionato al civico 35 del fabbricato principale, in corrispondenza del quale è presente un passo carrabile. Come si evince dalle foto, infatti, il cortile viene utilizzato anche per il parcheggio delle auto (v. foto 6).



Prospetto del fabbricato su via di Porta Castello – foto 3

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

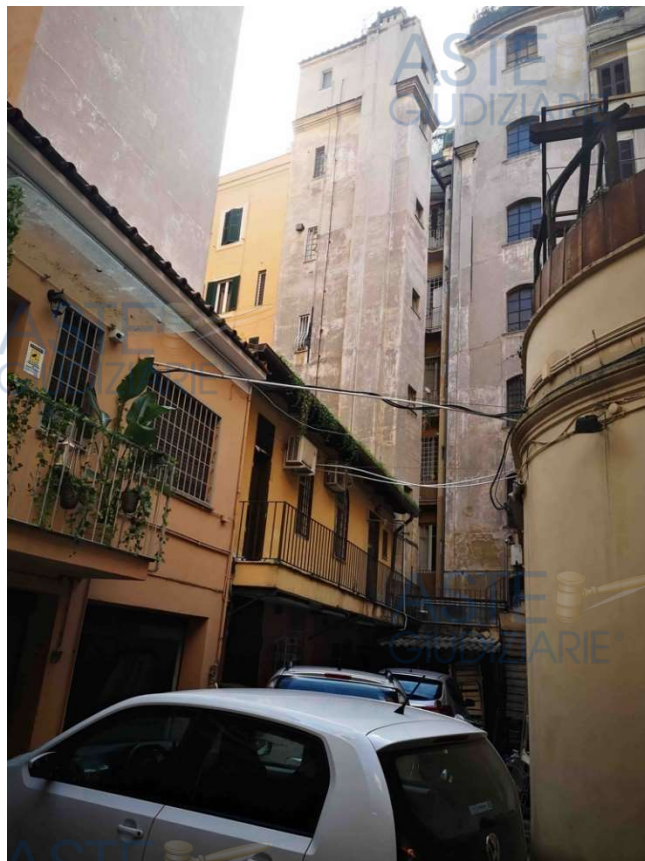
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prospetto del fabbricato su via di Porta Castello – foto 4



Ingresso al cortile dal cancello al civico 35 di via di Porta Castello – foto 5



Cortile pertinenziale e manufatto a due piani alle spalle del fabbricato principale – foto 6

Il palazzo principale è costituito da un elegante fabbricato inserito tra altri edifici costruiti in aderenza, ed è composto da un piano terra occupato dai locali commerciali, cinque piani superiori e un lastrico solare di copertura con i torrini condominiali. Si trova in un ottimo stato di conservazione sia della facciata che delle finiture esterne, costituite da un bugnato al piano terra, cornici marcapiano e architravi modanate in corrispondenza delle aperture che scandiscono architettonicamente il prospetto.

L'edificio posteriore è invece un manufatto a pianta rettangolare composto da un piano terra, che ospita box e magazzini, e un piano superiore con gli appartamenti. Presenta una copertura a falda inclinata e una finitura ad intonaco degli esterni, che appaiono in uno scarso stato manutentivo.



3.1a NEGOZIO (piano terra)

RISPOSTA AL QUESITO 1 (descrizione)

Come anticipato si tratta di un locale commerciale sito al civico 36 di via di Porta Castello, ed è attualmente locato ad un'attività di vendita al dettaglio di alimenti naturali. Presenta un'unica vetrina su strada (quella da cui si accede al negozio) realizzata con profili di alluminio e vetro. Come si evince dalla planimetria sotto riportata, il locale - che si sviluppa su due piani - confina con via di Porta Castello, con il cortile esterno su due lati, con il fabbricato adiacente e con l'androne condominiale (v. anche allegato 2).

Al piano terra il locale si compone di un unico grande ambiente con pianta a forma di "L", scandito unicamente dalla struttura delle murature portanti, e attualmente risulta interamente occupato dalle scaffalature dei prodotti in vendita. Il negozio è illuminato, oltre che dalla vetrina di ingresso, dalle finestrate presenti lungo i lati che confinano con il cortile pertinenziale, una delle quali permette anche l'uscita verso l'esterno. Inoltre è presente un piccolo bagno nella parte posteriore del locale rispetto all'ingresso, caratterizzato da un rivestimento a smalto e una normale dotazione di sanitari (lavabo, wc). Per quanto riguarda l'altezza, la quota è di 4,30 m misurata dal piano di calpestio fino al soffitto e di 4,00 m nella porzione antistante il bagno.



Restituzione grafica delle planimetrie dell'unità immobiliare con indicazione delle superfici – grafico 7

Il sottonegozio, posizionato al piano interrato del fabbricato, è collegato al piano terra sia da una scala che da un ascensore, e presenta una copertura a volte. È caratterizzato da una pianta di forma trapezoidale suddivisa, anche in questo caso, unicamente dalla struttura portante delle murature, ad eccezione del bagno con antibagno posizionati in prossimità del corpo scala centrale.

Si segnala inoltre la presenza di un impianto canalizzato a vista utilizzato per l'aerazione degli ambienti interrati.

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, salvo le normali condizioni di usura che, in ogni caso, non richiederebbero interventi ulteriori rispetto a quelli necessari per la manutenzione ordinaria (tinteggiatura ...).

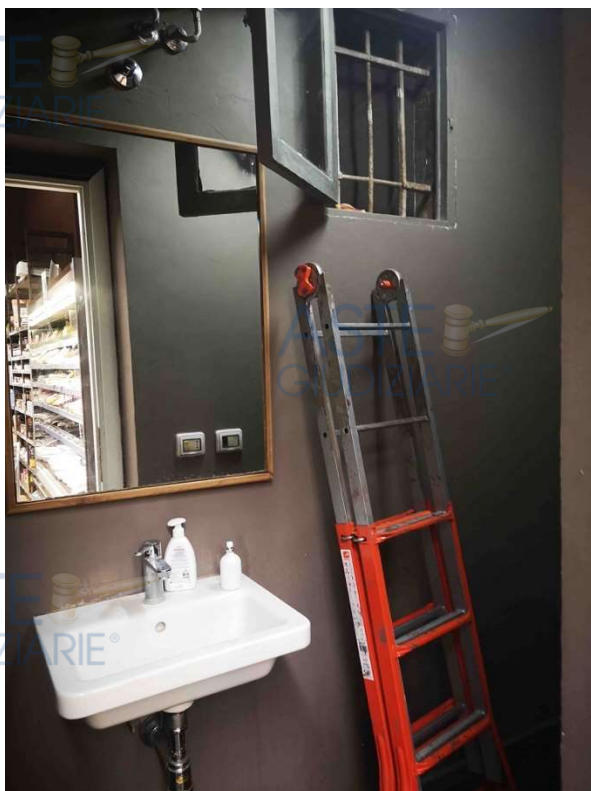


Interno del locale commerciale al piano terra – foto 8

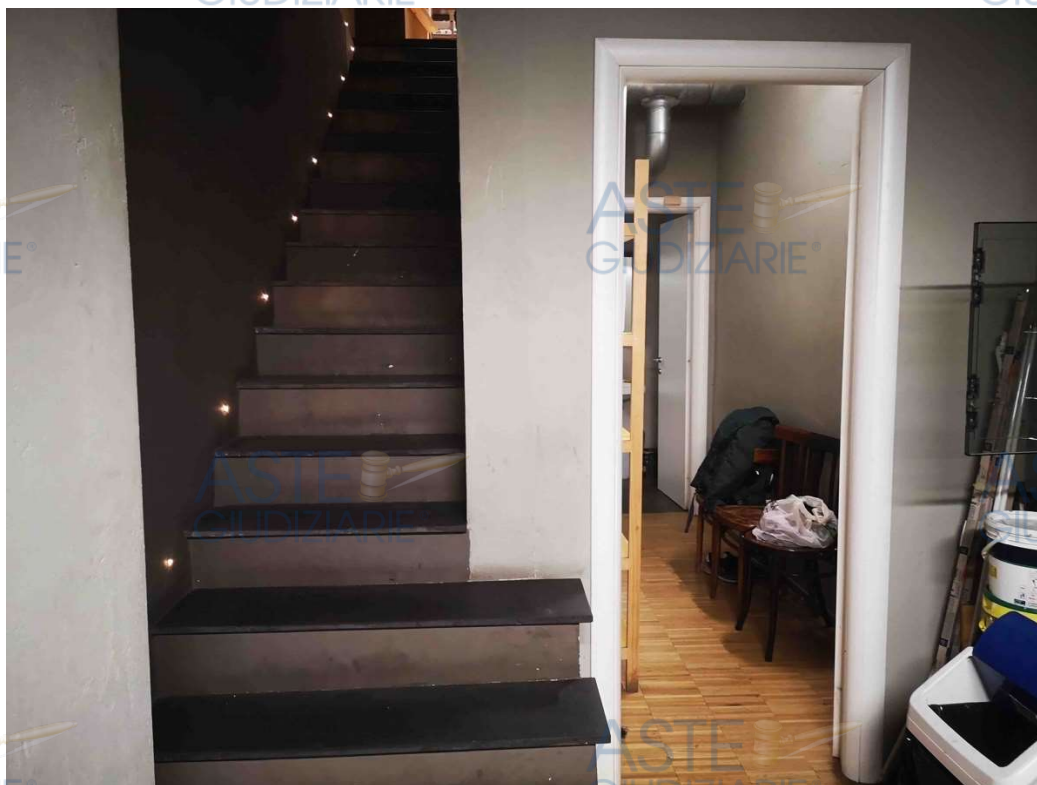


Interno del locale commerciale al piano terra – foto 9





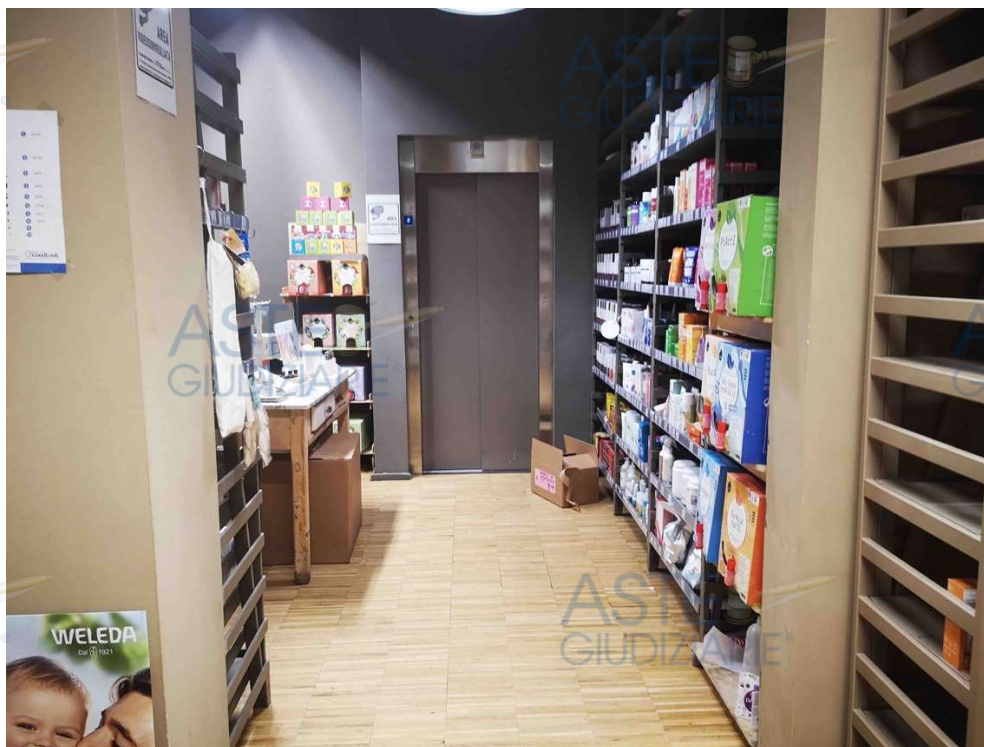
Bagno al piano terra (a sinistra) e al piano interrato (a destra) – foto 10 e 11



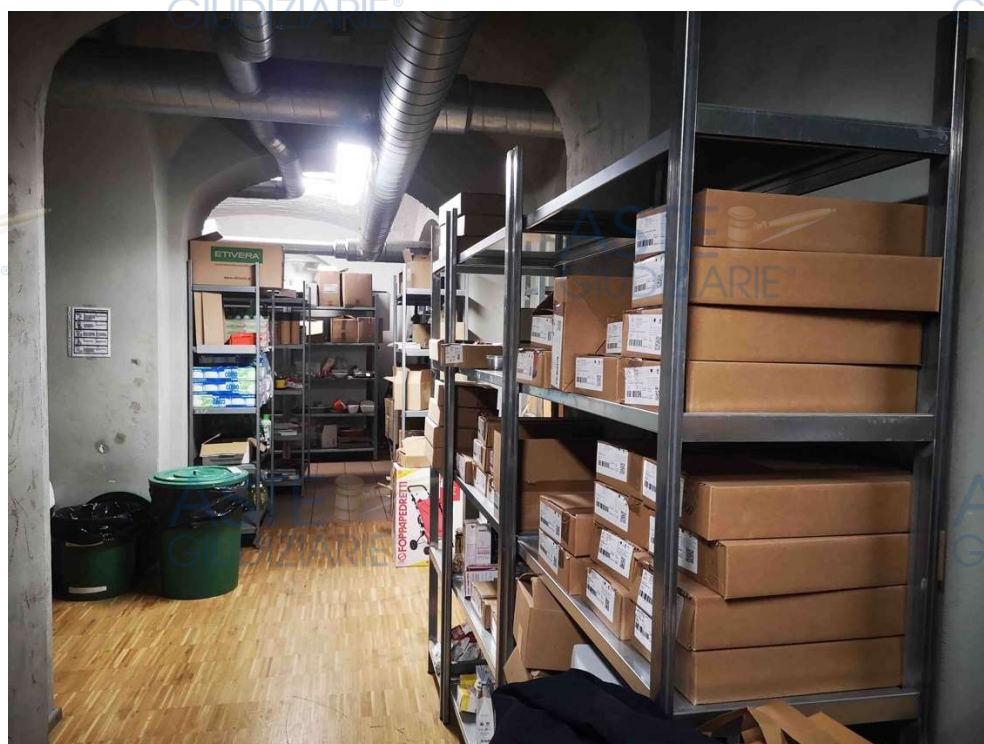
Scala interna di collegamento – foto 12

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
 tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
 Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ascensore al piano terra – foto 13



Piano interrato – foto 14

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Piano interrato – foto 15 e 16

Dal rilievo eseguito durante l'accesso e dalla restituzione grafica delle planimetrie (considerando un ragionevole margine di errore dovuto al rilievo o a lievi imprecisioni delle opere murarie), l'immobile risulta avere le seguenti superfici (allegato 2):

- piano terra

superficie lorda 252,50 mq

superficie netta 210,00 mq

- piano interrato

superficie lorda 238,50 mq

superficie netta 176,00 mq

• **VERIFICHE CATASTALI** (allegato 3)

L'immobile, sito in via di Porta Castello n. 36, risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificato dal foglio 476, particella 57, subalterno 32:

- Locale commerciale, piano terra e S1, categoria C/1 (negozi e botteghe); consistenza 221,00 mq, superficie catastale 358,00 mq

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta intestato a:

[REDACTED]

- [REDACTED]

Si specifica che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo e riportato nella restituzione grafica (v. grafico 7) risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, tranne che per l'errata graficizzazione di due finestre al piano terra, posizionate nella porzione posteriore dell'unità immobiliare verso il cortile (la porta-finestra vicino il bagno è in realtà una finestra e - viceversa - la finestra verso il cortile sulla sinistra è una porta-finestra).

- **STATO URBANISTICO**

Come si evince dall'analisi della nota tecnica preliminare del [REDACTED] e della documentazione ad essa allegata - acquisita presso l'Archivio Capitolino - il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte veniva realizzato con progetto n. 17836 del 17/08/1923 e successiva variante n. 14545 del 25/04/1924 (allegati 4 e 5), risultando pertanto regolare dal punto di vista urbanistico.

Dopo aver inoltrato domanda di accesso agli atti presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, prendevo visione della documentazione relativa alla concessione in sanatoria rilasciata per l'immobile oggetto di stima (allegato 6):

- Concessione edilizia in sanatoria n. 78899 del 17/12/1997 rilasciata per "nuova costruzione/ampliamento" con destinazione d'uso commerciale per una superficie pari a 340,00 mq.

Dall'esame della pratica di condono, della relazione tecnica allegata e dei relativi grafici si evince come l'abuso, avvenuto prima del 1967, riguardasse il cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio sia per una parte del piano terra che dell'intero piano interrato, oltre che la realizzazione del bagno al piano terra.



Per quanto riguarda la differenza tra la superficie utile per la quale è stata rilasciata la concessione (340,00 mq) e la superficie utile rilevata (386,00 mq), si ritiene che tale difformità sia riconducibile al fatto che il cambio di destinazione d'uso ha interessato tutto il piano interrato e solo una porzione del piano terra, del quale dunque non viene conteggiata l'intera superficie ma solo quella che originariamente era adibita a magazzino, come del resto risulta dalla relazione tecnica allegata alla concessione. La superficie condonata si può quindi considerare coerente con quanto effettivamente realizzato e riscontrato in fase di rilievo.

In data 08/04/2014 veniva invece depositata dalla società conduttrice dell'immobile ****

una CILA prot. 48073 per l'esecuzione di opere di

manutenzione straordinaria al piano interrato, tra cui la realizzazione di due bagni, uno spogliatoio, un magazzino oltre che dell'impianto di immissione ed espulsione aria.

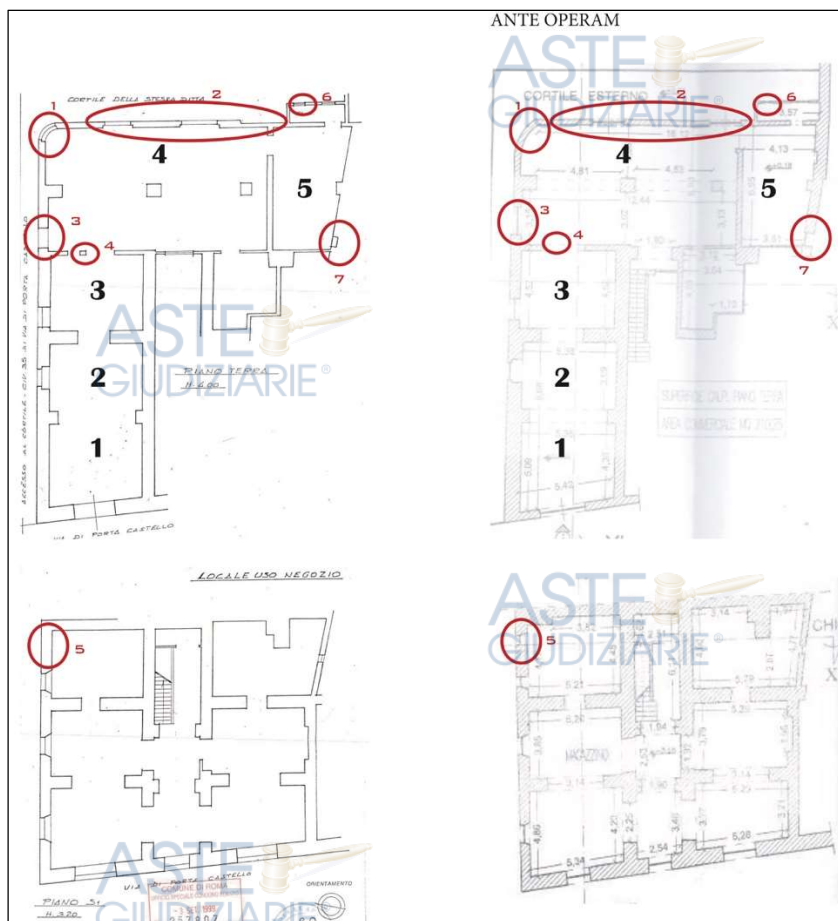
Dall'analisi dei grafici allegati alla pratica, anche in questo caso prodotta dal

, emerge che il bagno con spogliatoio a destra della scala previsto nella CILA non è stato poi effettivamente realizzato, mentre l'altro bagno con anti-bagno situati nel sottoscala rispettano quanto riscontrato durante il sopralluogo (allegato 7).

Sempre in riferimento all'analisi dei grafici della CILA, confrontando in particolare lo stato ante operam riportato nella pratica e il grafico allegato alla concessione in sanatoria (che rappresenta l'ultimo titolo urbanistico di riferimento per l'immobile e che, dunque, dovrebbe corrispondere con l'ante operam della CILA), emergono alcune differenze che vengono di seguito descritte²:

² È stata recepita l'osservazione del [REDACTED] inerente alle difformità tra il grafico della concessione in sanatoria e l'ante operam della CILA (tranne che per quanto riguarda l'assenza della seconda finestra del bagno (cerchio rosso n. 6); inoltre, per semplicità di lettura, si riporta il relativo grafico prodotto dal CTP nella sua relazione (allegato 23).





Schema di confronto tra le planimetrie della Concessione in sanatoria e dell'ante operam della CILA (allegato alle osservazioni del [REDACTED])

1. nella CILA non è riportata una finestra nel punto in cui il muro curva;
2. nella CILA le due finestre della sala 4 sono rappresentate come portafinestre, inoltre la finestra a dx è posizionata quasi attaccata al volume del bagno;
3. nella CILA la portafinestra che permette l'accesso al corsello dalla sala 4 è indicata come finestra;
4. nella CILA la porzione di muro, con sezione simile ad una piccola colonna, è stata rimossa;
5. nella CILA al piano interrato è rappresentata una seconda finestra nell'ambiente a sx del vano scala.

Da ultimo si segnala che, in data 22/04/2014, la stessa società conduttrice dell'immobile presentava una SCIA prot. 55054, della quale si ha a disposizione solo la ricevuta di avvenuto pagamento della reversale e la prima pagina della domanda (anche in questo caso la documentazione è stata prodotta dall' [REDACTED]), dalla quale tuttavia non si evince l'oggetto della pratica edilizia (allegato 8).

Pertanto, dal confronto dello stato attuale con i titoli disponibili (la concessione e la CILA del 2014), emerge come l'unità immobiliare risulti regolare da un punto di vista urbanistico tranne che per la presenza dell'ascensore, di un'apertura realizzata al piano terra su un tramezzo che sembrerebbe collaborante, oltre che per le opere sopra elencate realizzate già prima della presentazione della CILA (e dunque non autorizzate). La realizzazione di tutti questi interventi, infatti, non appare riconducibile ad alcun titolo autorizzativo.

Poiché l'attuale normativa non prevede la possibilità di autorizzare in sanatoria opere di tipo strutturale già eseguite, per sanare le irregolarità riscontrate nel locale commerciale sarà necessario presentare una S.C.I.A di ripristino dei luoghi attraverso la quale, appunto, verrà ripristinata la situazione legittima rappresentata nei grafici di condono e della successiva CILA, con l'eliminazione dell'ascensore e la chiusura del varco aperto nel tramezzo collaborante. Unitamente alla S.C.I.A dovrà essere effettuato anche il deposito delle opere strutturali al Genio Civile.

Attesa la necessità di quantificare le spese necessarie alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, posto che le stesse andranno detratte alla stima finale, si ritiene di dover determinare un prezzo "a corpo" (non essendo questa la sede opportuna per spingersi ad una precisa previsione progettuale per la regolarizzazione, considerati gli approfondimenti che ciò richiederebbe).

Tale prezzo, sulla base dei canoni propri dell'esperienza professionale può forfettariamente quantificarsi in € 15.000,00.

Si segnala, tuttavia, che - poiché le opere realizzate in assenza di titolo edilizio sarebbero comunque regolarizzabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/01 - le stesse non pregiudicano la commerciabilità del bene³.

Infine, dalle ricerche effettuate, non risulta essere stata rilasciata l'agibilità per l'immobile oggetto di stima, né presentata la richiesta per il suo ottenimento.

RISPOSTA AL QUESITO 2 (stima)

I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- epoca di costruzione del fabbricato: 1923/1924
- destinazione d'uso delle unità immobiliari che ricadono all'interno del fabbricato: prevalentemente residenziale
- ubicazione: in zona centrale nell'ambito del territorio comunale
- affacci e visuali: il locale commerciale gode di una buona visibilità poiché affaccia su strada caratterizzata da un elevato passaggio pedonale, dato dalla posizione centrale, dalla forte identità storico-artistica della zona e dalla sua vocazione turistico-ricettiva
- accessibilità: il parcheggio e la fermata temporanea delle auto risentono di una contenuta disponibilità di aree per la sosta
- stato manutentivo: il locale commerciale si trova in un buono stato manutentivo

Per quanto riguarda le indagini svolte nella zona ho rilevato come il mercato immobiliare

- sia delle compravendite che delle locazioni - appaia abbastanza dinamico, data la presenza di diverse unità immobiliari con requisiti simili e quindi di offerte significative e tali da poter fornire dati comparabili con l'immobile oggetto della presente stima.

³ È stato recepito quanto precisato dal [REDACTED] nelle osservazioni alla bozza di CTU.

In particolare, dall'analisi delle offerte di locazioni, si osserva come gli importi unitari proposti siano inferiori nel caso di unità immobiliari di grande superficie (come quella in oggetto) e più elevati per immobili di taglio inferiore, che godono probabilmente di una maggiore richiesta e quindi di maggiore facilità di collocamento.

Pertanto, in base ai valori reperiti dall'analisi dei comparabili e a quelli forniti dai listini ufficiali, appare coerente assumere la quotazione di **€/mq 3.200,00** come prezzo unitario di vendita e di **18,00 €/mq mese** come valore locativo dell'immobile, importi che peraltro si attestano sui valori minimi forniti dai listini ufficiali (allegati 21 e 22).

Per quanto riguarda il computo della consistenza utilizzata per la determinazione del valore di mercato, la superficie commerciale di un negozio di tipo tradizionale si determina calcolando la superficie dell'immobile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne, computando al 50% quelle in comunione con altre unità. Inoltre, utilizzando i criteri indicati dall'Agenzia delle Entrate, si assume il coefficiente pari al 50% della superficie del sottonegozio:

- piano terra 252,50 mq

- sottonegozio 238,50 mq x 50% = 119,25 mq

totale superficie commerciale: 371,75 mq arrotondata a **372,00 mq**

In merito invece alla superficie utile, utilizzata per il calcolo del valore locativo, questa viene determinata misurando, in primo luogo la superficie dei vani principali al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie, in secondo luogo la superficie delle pertinenze di uso esclusivo, utilizzando le stesse ponderazioni considerate per il calcolo della superficie commerciale:

- piano terra 210,00 mq

- sottonegozio 176,00 mq x 50% = 88,00 mq

totale superficie utile commerciale: **298,00 mq**

Stima del valore di mercato:

€/mq 3.200,00 x 372,00 mq = 1.190.400,00 € arrotondato in 1.190.000,00 €

Al valore così ottenuto vanno detratte le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile⁴:

1.190.000,00 € - 15.000,00 € = **1.175.000,00 €**

Stima del valore di locazione:

18,00 €/mq mese x 298,00 mq = 5.364,00 € mese arrotondato in **5.300,00 € mese**

3.1b MAGAZZINO (piano terra)

RISPOSTA AL QUESITO 1 (descrizione)

Il magazzino si trova al piano terra del manufatto a due piani posizionato nel cortile pertinenziale e alle spalle del fabbricato condominiale di via di Porta Castello n. 37. Come anticipato l'accesso al cortile, e quindi al magazzino, avviene dall'ingresso carrabile al civico 35.



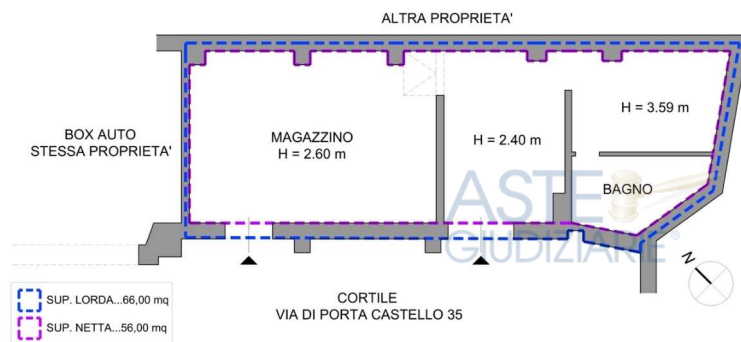
Cortile pertinenziale e ingresso al magazzino – foto 17

⁴ Si precisa che tale decurtazione, ovviamente, non andrebbe operata laddove emergesse documentazione, allo stato non reperita, attestante la regolarità urbanistica dell'immobile.

Come si desume dalla restituzione grafica della planimetria riportata alla pagina che segue (allegato 9), il magazzino confina a sud con il cortile, a ovest con il box auto anch'esso oggetto di causa, a nord e est con altre proprietà. Il locale, come si evince anche dalla planimetria catastale (allegato 10), è composto da tre ambienti distinti ma comunicanti, separati da tramezzi, e presenta due ingressi dal cortile dotati di serranda metallica avvolgibile. Nell'ultimo ambiente, quello dal perimetro irregolare, è stato ricavato un bagno, che presenta una pavimentazione e rivestimento ceramico oltre che una normale dotazione di sanitari. Oltre che dai due ingressi, l'areazione degli ambienti interni è fornita da alcune piccole aperture presenti sulla parete adiacente al cortile.

Si segnala che, nella porzione del cortile antistante il secondo ingresso del magazzino, è presente una tettoia metallica attualmente utilizzata come deposito di materiale vario (v. foto 17), della quale non è stato possibile reperire notizie circa la messa in opera e neppure sulla regolarità edilizia. Pertanto in questa sede si considera non regolare.

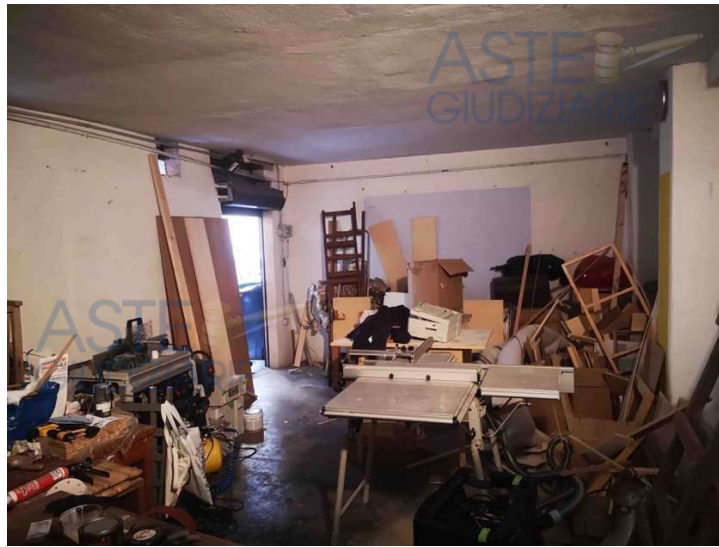
Per quanto riguarda invece la proprietà dell'area su cui insiste la tettoia (questione sollevata dall'██████████ durante il sopralluogo), come si evince dall'analisi dell'estratto di mappa catastale, tutta la corte risulta catastalmente graffata con la particella 57 (condominio di via di Porta Castello 37) pertanto non si può considerare di pertinenza esclusiva della particella 58, e quindi, salvo ulteriore documentazione non emersa in questa sede, detto spazio non può essere attribuito in uso esclusivo al magazzino (allegato 10).



Restituzione grafica della planimetria del magazzino con indicazione delle superfici – grafico 18

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Interno del magazzino – foto 19



Interno del magazzino – foto 20



Bagno – foto 21



Come rappresentato dalle foto allegate, internamente l'immobile si presenta in scarse condizioni manutentive, derivanti sia dall'utilizzo che dal passare del tempo, che richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria (ripresa intonaci e tinteggiature, verifica impianti, ...).

Dal rilievo eseguito durante l'accesso e dalla restituzione grafica della planimetria (considerando un ragionevole margine di errore dovuto al rilievo o a lievi imprecisioni delle opere murarie), l'immobile risulta avere le seguenti superfici (allegato 9):

- magazzino

superficie lorda 66,00 mq

superficie netta 56,00 mq

• **VERIFICHE CATASTALI** (allegato 10)

L'immobile oggetto di causa, sito in via di Porta Castello n. 35, risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificato dal foglio 476, particella 58, subalterno 501:

- Magazzino, piano terra, int. A, categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito); consistenza 54,00 mq, superficie catastale 69,00 mq

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Si specifica che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo e riportato nella restituzione grafica (v. grafico 18), risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale, tranne che per il bagno, che nel catasto non è rappresentato.

• **STATO URBANISTICO**

Dopo aver inoltrato domanda di accesso agli atti presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, prendevo visione della documentazione relativa alla concessione in sanatoria rilasciata per l'immobile in oggetto (allegato 11):

- Concessione edilizia in sanatoria n. 236898 del 12/07/2000 rilasciata per "nuova costruzione/ampliamento" con destinazione d'uso "magazzino" per una superficie pari a 56,00 mq.

Dall'esame della documentazione contenuta all'interno del fascicolo trasmesso dall'ufficio Condono Edilizio, in particolare della planimetria catastale e della documentazione fotografica, si evince come sia l'elaborato grafico sia la superficie utile per la quale è stata rilasciata la concessione (56,00 mq) siano coerenti con quanto effettivamente realizzato e riscontrato in fase di rilievo, ad eccezione del bagno per la cui realizzazione manca il titolo edilizio corrispondente.

Pertanto, al fine della regolarizzazione della difformità presente (bagno), sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A.). Il costo complessivo sarà di circa 2.500,00 €, e comprende le spese per la presentazione della pratica, il pagamento degli oneri comunali e l'aggiornamento della planimetria catastale.

RISPOSTA AL QUESITO 2 (stima)

I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- epoca di costruzione del fabbricato: ante 1939⁵
- destinazione d'uso delle unità immobiliari che ricadono all'interno del fabbricato: mista, box/magazzino al piano terra, residenziale al piano superiore
- ubicazione: in zona centrale nell'ambito del territorio comunale

⁵ Epoca desunta dalla planimetria catastale di impianto del 1939 dell'unità immobiliare soprastante, appartamento sub. 5

- accessibilità: il magazzino, trovandosi all'interno di un cortile pertinenziale, dispone di un'area esterna per il parcheggio e la fermata temporanea delle auto, adatta dunque per il carico e scarico merci

- stato manutentivo: il magazzino si trova in uno scarso stato manutentivo

Premettendo che i listini ufficiali non forniscono specifiche quotazioni per la destinazione d'uso a magazzino inserito in un contesto residenziale, l'analisi si è spostata direttamente sulle indagini svolte nella zona, rilevando tuttavia come il mercato immobiliare appaia abbastanza carente di offerte significative e tali da poter fornire dati comparabili con l'immobile in oggetto, sia dal punto di vista della vendita che - com'è ovvio - locativo. La circostanza denota dunque una limitata presenza di immobili ad uso magazzino nella zona, che rende l'unità da stimare quasi una rarità in considerazione anche delle sue caratteristiche peculiari, come il posizionamento all'interno di un cortile privato con ingresso carrabile dalla strada e il taglio, che rende il magazzino idoneo ad essere utilizzato anche come piccolo laboratorio.

Pertanto, alla luce delle valutazioni sopra esposte, per determinare il valore di mercato si ritiene congruo prendere in considerazione lo stesso prezzo unitario utilizzato per il negozio al civico 36, pari a **€/mq 3.200,00**, ragguagliando la superficie del magazzino al 50% così come già calcolato per il sottonegozio adiacente.

Per quanto riguarda il computo della consistenza, per la determinazione del valore di mercato verrà considerata la superficie commerciale (superficie dell'immobile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne, computando al 50% quelle in comunione con altre unità):

- superficie commerciale 66,00 mq x 50% = 33,00 mq

Stima del valore di mercato:

€/mq 3.200,00 x 33,00 mq = 105.600,00 €

In considerazione delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA in sanatoria) e per la necessaria manutenzione ordinaria, si ritiene corretto abbassare il valore di stima a **€ 95.000,00**.

Ai fini della stima del valore locativo, valendo le stesse considerazioni già espresse in merito alla mancanza di quotazioni ufficiali, carenza di comparabili e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, appare congruo confermare il prezzo indicato nel contratto di locazione allegato in atti, pari a **1.000,00 € mese**.

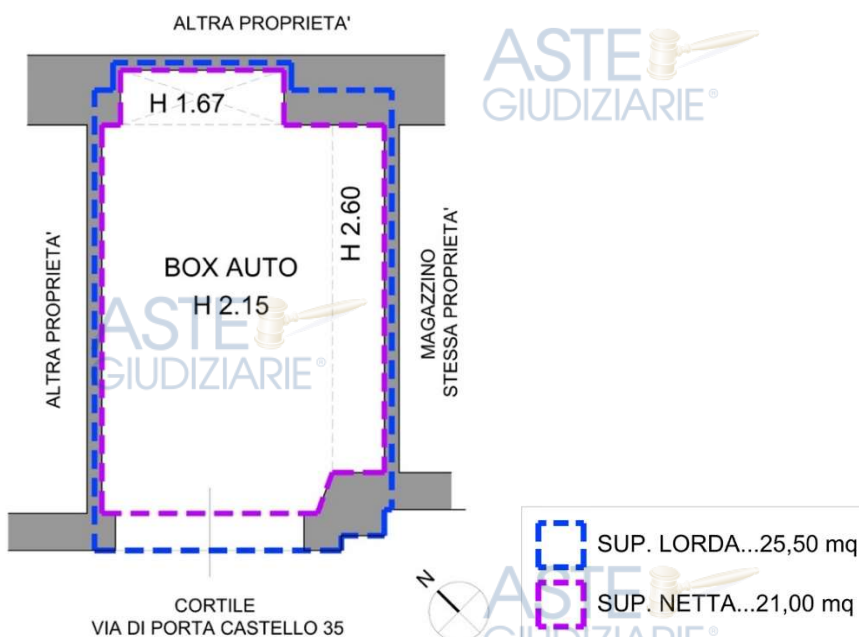
3.1c BOX (piano terra)

RISPOSTA AL QUESITO 1 (descrizione)

Il box è adiacente al magazzino sopra descritto e pertanto anch'esso si trova al piano terra del manufatto a due piani posizionato nel cortile pertinenziale e alle spalle del fabbricato condominiale di via di Porta Castello n. 37. Come già detto l'accesso al cortile, e quindi al box, avviene dall'ingresso carrabile al civico 35.



Ingresso al box – foto 22



Restituzione grafica della planimetria del box con indicazione delle superfici – grafico 23

Come si desume dalla restituzione grafica della planimetria sopra riportata (allegato 12), il box confina a sud con il cortile, a est con il magazzino oggetto di causa, a nord con altra proprietà e a ovest con un altro box auto.

Il locale presenta una pianta rettangolare, con una nicchia ricavata sulla parete corta opposta all'ingresso dal cortile, che è dotato di serranda metallica avvolgibile.

Come rappresentato dalle foto che seguono, internamente l'immobile si presenta in scarse condizioni manutentive, derivanti sia dall'utilizzo che dal passare del tempo, che richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria (ripresa intonaci e tinteggiature, verifica impianti, ripristino pavimentazione...).

Dal rilievo eseguito durante l'accesso e dalla restituzione grafica della planimetria (considerando un ragionevole margine di errore dovuto al rilievo o a lievi imprecisioni delle opere murarie), l'immobile risulta avere le seguenti superfici (allegato 12):

- box
superficie lorda 25,50 mq
superficie netta 21,00 mq



Ingresso al box – foto 24



Interno del box – foto 25



- **VERIFICHE CATASTALI** (allegato 13)

L'immobile oggetto di causa, sito in via di Porta Castello n. 35, risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificato dal foglio 476, particella 58, subalterno 503:

- Box auto, piano terra, int. B, categoria C/6 (Autorimesse); consistenza 18,00 mq, superficie catastale 23,00 mq

L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

Si specifica che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo e riportato nella restituzione grafica (v. grafico 23), risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale.

- **STATO URBANISTICO**

Quanto alla regolarità urbanistica dell'immobile, non essendo state fornite dai CTP indicazioni circa la presenza di una Concessione in sanatoria anche per il box, la scrivente richiedeva all'ufficio del Condono Edilizio di Roma la verifica dell'esistenza di una ulteriore istanza di condono associata all'unità immobiliare (allegato 24).

L'Ufficio Condono, con mail del 06/07/2022, rispondeva positivamente indicando gli estremi di un'istanza relativa ad un box seppur priva del riferimento allo specifico subalterno (allegato 24):

- Protocollo n. 0/30478 – sott.2 – box n. 2 – fog.476, part.58, sub.? – rilasciata concessione n. 232215 del 30/05/2000 – intestatario [REDACTED]

Dopo aver comunque inoltrato domanda di accesso agli atti presso l'ufficio Condono Edilizio, prendevo visione della documentazione relativa alla concessione in sanatoria

rilasciata, appurando tuttavia come l'oggetto dell'istanza non fosse l'immobile in esame, bensì il box adiacente, posizionato alla sua sinistra ed identificato come box n. 2 (allegato 25).

Pertanto, poiché la documentazione acquisita non fa chiarezza sulla regolarità dell'immobile, non è possibile in questa sede confermarne la relativa legittimità urbanistica.

Tuttavia, è ragionevole ritenere che, attraverso un intervento tecnico specifico finalizzato alla ricostruzione di tutti i condoni che hanno riguardato le diverse unità immobiliari che compongono il manufatto (in questa sede non espletabile per ragioni più che ovvie), si possano ottenere riscontri positivi in relazione alla regolarità dell'immobile in oggetto, regolarità che in questa sede non è stato possibile confermare. E ciò per le seguenti ragioni:

- il box si trova tra due immobili (il magazzino e il box n. 2 sopra citato) entrambi condonati, con istanza intestata alla medesima proprietaria del box in oggetto (cioè [REDACTED]), alla quale peraltro è stato rilasciato il condono anche per l'appartamento sito al primo piano dello stesso fabbricato
- dall'analisi delle pratiche di condono del box n. 2 e del magazzino oggetto di causa, in particolare della relazione tecnica allegata ad entrambe, si evince che le domande di condono presentavano inizialmente delle anomalie sia in termini di rappresentazione grafica degli immobili sia in termini di superficie (tanto che nel 1999 il tecnico incaricato ne richiedeva un riesame - v. allegati 11 e 25).

Per quanto sopra, si valuta il compenso spettante al tecnico che riceverà l'incarico di approfondire il tema dei condoni, che può essere congruamente quantificato nella cifra di 5.000,00 €.

RISPOSTA AL QUESITO 2 (stima)

I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- epoca di costruzione del fabbricato: ante 1939⁶
- destinazione d'uso delle unità immobiliari che ricadono all'interno del fabbricato: mista, box/magazzino al piano terra, residenziale al piano superiore
- ubicazione: in zona centrale nell'ambito del territorio comunale (area ad alta densità abitativa e limitata disponibilità di parcheggi)
- accessibilità: il box si trova all'interno di un cortile pertinenziale, con accesso dal civico 35 di via di Porta Castello
- stato manutentivo: il box si trova in uno scarso stato manutentivo

Partendo dall'esame delle ultime quotazioni dei listini ufficiali e premettendo che nella scelta tra i diversi valori disponibili ci si attesterà sui valori massimi, in considerazione dell'appetibilità dell'immobile sul mercato data dalla limitata disponibilità di parcheggi nella zona, si rileva che la Borsa Immobiliare di Roma indica un valore pari ad €/mq 4.400,00 per boxes e posti auto (riferito al secondo semestre 2021 per la zona R14 "Borgo" - allegato 22). Tale valore unitario appare supportato anche dal riscontro con le quotazioni del Borsino Immobiliare, risultando allineato con l'importo massimo indicato per i box e le autorimesse.

Passando invece alle indagini svolte nella zona ho rilevato, anche in questo caso, come il mercato immobiliare appaia abbastanza carente di offerte significative e tali da poter fornire dati comparabili con l'immobile in oggetto, sia dal punto di vista della vendita che del valore locativo. L'indagine di mercato mirata alla ricerca dei singoli box auto in vendita ha fornito un numero esiguo di risultati, peraltro relativi ad immobili piuttosto distanti dalla zona in oggetto.

⁶ Epoca desunta dalla planimetria catastale di impianto del 1939 dell'unità immobiliare soprastante, appartamento sub. 5

Pertanto, alla luce delle valutazioni sopra esposte, ai fini della determinazione del valore di mercato si ritiene corretto attestarsi sul prezzo unitario pari a **€/mq 4.000,00**, importo che appare supportato dal riscontro con le quotazioni della BIR e del Borsino Immobiliare.

Per quanto riguarda il computo della consistenza, per la determinazione del valore di mercato verrà considerata la superficie commerciale (superficie dell'immobile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne, computando al 50% quelle in comunione con altre unità):

- superficie commerciale 25,50 mq

Stima del valore di mercato:

€/mq 4.000,00 x 25,50 mq = 102.000,00 € arrotondato in **100.000,00 €**

Al valore così ottenuto vanno detratte le spese da sostenere per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile:

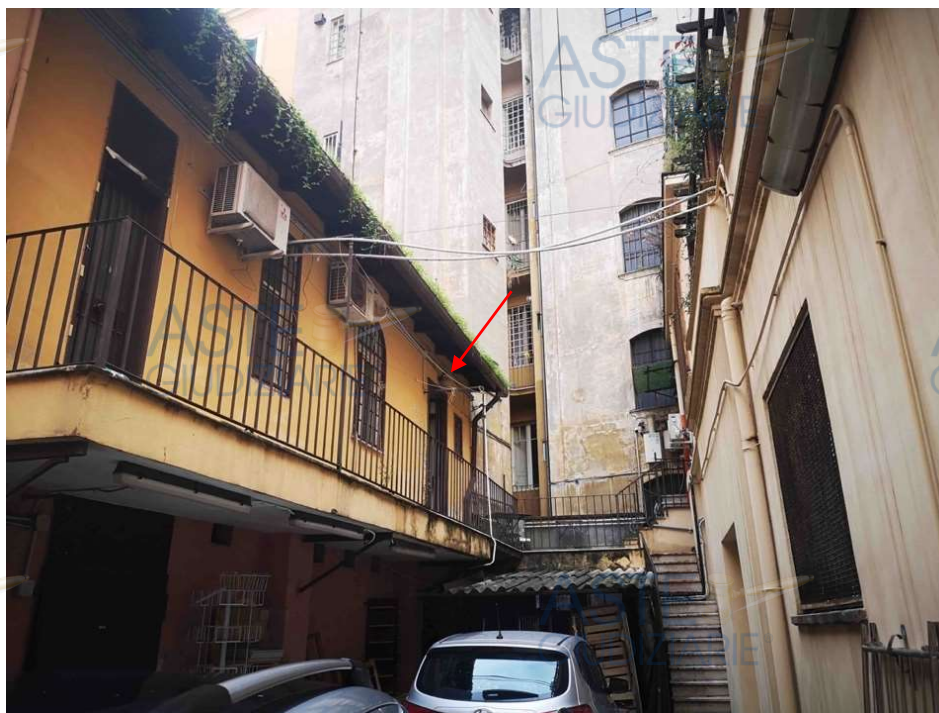
100.000,00 € - 5.000,00 € = **95.000,00 €**

Ai fini della stima del valore locativo, valendo le stesse considerazioni già espresse in merito alle caratteristiche dell'immobile e alla sua appetibilità sul mercato, si ritiene valido procedere con una stima a corpo piuttosto che basata su una quotazione unitaria. Il valore locativo dell'immobile viene pertanto individuato nella cifra di **250,00 € mese**.

3.1d APPARTAMENTO (piano primo)

RISPOSTA AL QUESITO 1 (descrizione)

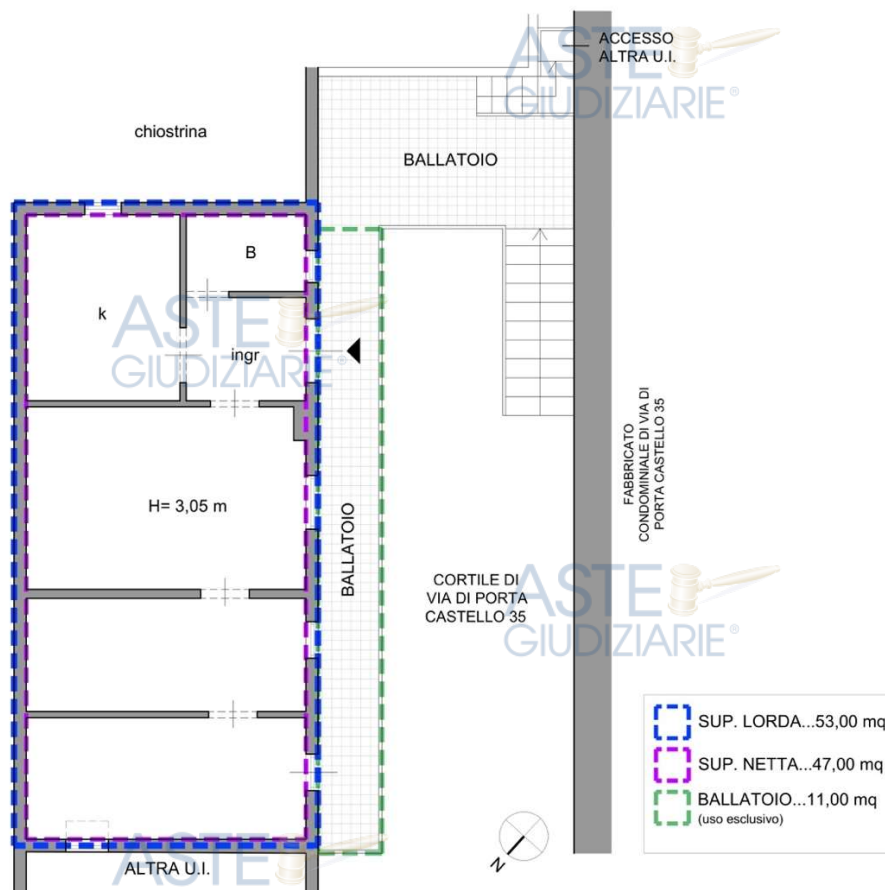
L'unità immobiliare in oggetto si trova al primo piano del manufatto posizionato nel cortile pertinenziale e alle spalle del fabbricato condominiale di via di Porta Castello n. 37. Come già anticipato per il box e il magazzino, l'accesso al cortile avviene dall'ingresso carrabile al civico 35.



Ingresso dal ballatoio – foto 26

L'appartamento, che si trova esattamente sopra il magazzino oggetto di causa, presenta un ingresso indipendente da un ballatoio raggiungibile tramite la scala esterna situata nel cortile pertinenziale (v. foto 28 e 29). Tuttavia, come meglio evidenziato nel grafico sottostante, il ballatoio non può considerarsi interamente come pertinenza di uso esclusivo dell'unità immobiliare, dal momento che permette l'accesso anche ad un altro immobile situato nella parte opposta.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso, un bagno, una cucina e tre ambienti comunicanti tra di loro, l'ultimo dei quali dispone di un'uscita verso il ballatoio e di una finestra alta a "bocca di lupo" (v. foto 33). Presenta l'esposizione principale verso il ballatoio e il cortile condominiale; la finestra della cucina prospetta invece su una stretta chiostrina che costituisce il distacco da un altro fabbricato (v. foto 32).



Restituzione grafica della planimetria dell'appartamento con indicazione delle superfici – grafico 27

Come rilevato nel corso del sopralluogo e come si evince anche dalle foto allegate, l'unità immobiliare si trova in un pessimo stato manutentivo sia internamente che all'esterno, e tutti gli ambienti - dato anche il generale stato di vetustà - necessiterebbero di importanti interventi di manutenzione e rinnovo, con tinteggiatura, verifica/adeguamento impiantistico, sostituzione infissi e ripristino della pavimentazione.

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta una pavimentazione in legno e piastrelle ceramiche, oltre che un rivestimento sempre ceramico sulle pareti del bagno e della cucina. Gli infissi sono del tipo con profilo metallico e sono dotati di grate esterne.

Quanto invece agli impianti si segnala che, allo stato attuale, non risulta disponibile la documentazione o le certificazioni relative alla regolarità degli impianti, né tantomeno – considerato il pessimo stato manutentivo dei luoghi - è stato possibile, in sede di sopralluogo, verificarne l'effettivo funzionamento.





Esterno dell'unità immobiliare – foto 28



Ballatoio all'esterno dell'unità immobiliare – foto 29

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Interno dell'unità immobiliare – foto 30

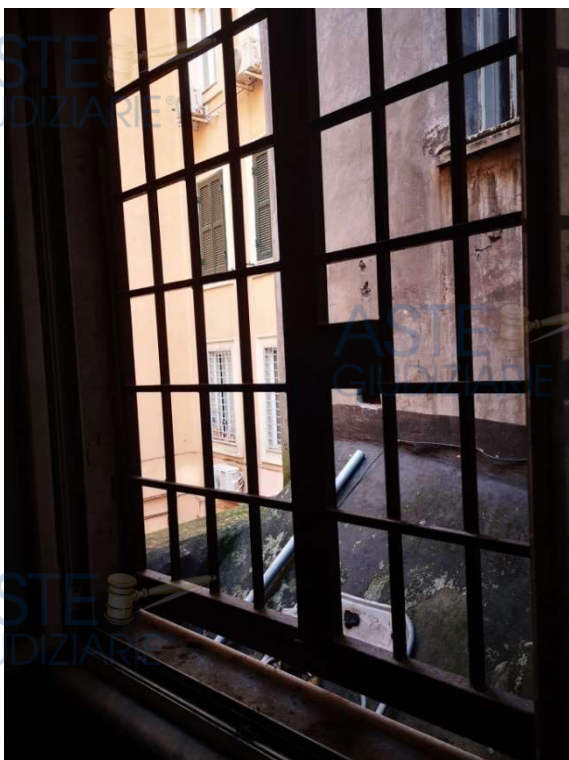


Interno dell'unità immobiliare (cucina e bagno) – foto 31

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
 tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
 Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Affaccio sulla chiostrina interna – foto 32



Finestra a bocca di lupo – foto 33

Dal rilievo eseguito durante l'accesso e dalla restituzione grafica della planimetria (considerando un ragionevole margine di errore dovuto al rilievo o a lievi imprecisioni delle opere murarie), l'immobile risulta avere le seguenti superfici (allegato 14):

- abitazione

superficie lorda 53,00 mq

superficie netta 47,00 mq

ballatoio (porzione di uso esclusivo) 11,00 mq

• VERIFICHE CATASTALI (allegato 15)

L'immobile oggetto di causa, sito in via di Porta Castello n. 35, risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificato dal foglio 476, particella 58, subalterno

5:

- Abitazione, piano primo, categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare); consistenza 3,5 vani, superficie catastale 52,00 mq



L'immobile risulta intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si specifica che la planimetria catastale in atti corrisponde a quella di impianto del 1939 e non a quella depositata successivamente il 19/09/1985 con il n. 74739 per il rilascio della concessione in sanatoria, come risulta anche dalla visura storico catastale (v. allegati 15 e 16). Pertanto è evidente che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo, non è conforme con quanto riportato nella planimetria catastale, che presenta le seguenti difformità:

- finestre mancanti o con diverso posizionamento/ampiezza
- diversa disposizione dei tramezzi interni

• **STATO URBANISTICO**

Dopo aver inoltrato domanda di accesso agli atti presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, prendevo visione della documentazione relativa alla concessione in sanatoria rilasciata per l'immobile in oggetto (allegato 16):

- Concessione edilizia in sanatoria n. 78479 del 16/12/1997 rilasciata per opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso residenziale

Dall'esame della documentazione contenuta all'interno del fascicolo trasmesso dall'ufficio Condono Edilizio, in particolare della planimetria catastale allegata, della documentazione fotografica e della relazione tecnica, si evince che gli interventi abusivamente realizzati consistevano in una diversa distribuzione interna dell'immobile con realizzazione di un ripostiglio con ingresso indipendente dal ballatoio.

Confrontando lo stato dei luoghi con il grafico catastale allegato al condono, che di fatto rappresenta il titolo autorizzativo dell'immobile, sono state rilevate alcune difformità che vengono di seguito evidenziate:

- diversa conformazione del bagno
- apertura sul tramezzo che divide il ripostiglio dal resto dell'abitazione
- assenza della seconda finestra all'interno del bagno⁷

Anche in questo caso, al fine della regolarizzazione delle suddette difformità, sarà necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.) con conseguente variazione catastale con procedura DOCFA per l'aggiornamento della planimetria. Il costo complessivo è pari a circa 3.000,00 €, e comprende le spese per la presentazione della pratica, il pagamento degli oneri comunali e l'aggiornamento della planimetria catastale.

Infine, dalle ricerche effettuate, non risulta essere stata rilasciata l'agibilità per l'immobile oggetto di stima, né presentata la richiesta per il suo ottenimento.

RISPOSTA AL QUESITO 2 (stima)

I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- epoca di costruzione del fabbricato: ante 1939
- destinazione d'uso delle unità immobiliari che ricadono all'interno del fabbricato: mista, box/magazzino al piano terra, residenziale al piano superiore
- ubicazione: in zona centrale nell'ambito del territorio comunale
- accessibilità: l'unità immobiliare presenta un ingresso indipendente dal cortile condominiale di via di Porta Castello n. 35
- affacci e visuali: l'abitazione presenta un'unica esposizione verso il cortile interno, utilizzato come deposito e parcheggio per le auto, tranne la cucina che affaccia su una stretta chiostrina
- scarsa funzionalità dal punto di vista distributivo

⁷ È stata recepita l'osservazione del CTP Ing. Cioffi.

- stato manutentivo: l'unità immobiliare si trova in un pessimo stato manutentivo e necessita di una totale ristrutturazione

In merito al computo della consistenza, la superficie commerciale, utilizzata per la determinazione del valore di mercato, si determina calcolando in primo luogo la superficie dell'immobile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne (computando al 50% quelle in comunione con altre unità), in secondo luogo la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. La porzione del ballatoio in corrispondenza delle aperture dell'abitazione, che può configurarsi - al pari di un balcone - come pertinenza esclusiva di ornamento, viene computata nella misura del 30%:

_ abitazione piano primo 53,00 mq

_ ballatoio 11,00 mq x 30% = 3,30 mq

totale superficie commerciale = 56,30 mq arrotondata in **56,00 mq**

Quanto invece alla superficie utile, utilizzata per il calcolo del valore locativo, questa viene determinata misurando, in primo luogo la superficie dei vani principali al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie, in secondo luogo la superficie delle pertinenze di uso esclusivo, utilizzando le stesse ponderazioni considerate per il calcolo della superficie commerciale:

_ abitazione piano primo 47,00 mq

_ ballatoio 11,00 mq x 30% = 3,30 mq

totale superficie utile commerciale = 50,30 mq arrotondata in **50,00 mq**

Per quanto riguarda le indagini svolte nella zona ho rilevato come il mercato immobiliare di immobili residenziali - riferito sia alle compravendite che alle locazioni - appaia abbastanza dinamico, data la presenza di numerosi annunci di unità immobiliari le quali, tuttavia, non presentano requisiti simili all'abitazione oggetto di stima. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, che lo rendono "unico" per la sua particolare conformazione e posizionamento all'interno di un cortile, non permettono di individuare

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un mercato di riferimento e quindi una serie di offerte significative e tali da poter fornire dati comparabili, e lo stesso a dirsi per le compravendite effettivamente conclusasi nella zona, reperite attraverso il portale "Comparabilitalia.it".

Alla luce delle considerazioni fatte e delle caratteristiche dell'immobile, la quotazione unitaria che si ritiene opportuno applicare per la stima del valore di mercato è pari a **€/mq 3.200,00**, che trova anche riscontro con il prezzo minimo indicato dal Borsino Immobiliare per le abitazioni di seconda fascia (allegato 22).

Stima del valore di mercato:

€/mq 3.200,00 x 56,00 mq = 179.200,00 € arrotondato in 180.000,00 €

Tuttavia, in considerazione del degrado rilevato, delle spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile (SCIA in sanatoria) e per la necessaria manutenzione sia degli interni che degli esterni (prospetti, copertura,...), si ritiene corretto detrarre un importo pari a € 80.000,00, ottenendo il valore di stima finale di **€ 100.000,00**.

Quanto invece alla stima del valore di locazione, valendo le stesse considerazioni già espresse in merito alla mancanza di comparabili e alle caratteristiche dell'immobile, appare congruo confermare anche all'attualità il prezzo indicato nel contratto di locazione allegato in atti, pari a **800,00 € mese** che, per una superficie di 50,00 mq, corrisponde ad una quotazione unitaria di **16,00 €/mq mese**, sostanzialmente in linea con la media dei valori riportati dall'OMI per le abitazioni civili (allegato 22).

3.2 UNITÀ IMMOBILIARE SU VIA DELLE FOSSE DI CASTELLO 6 (piano terra)

RISPOSTA AL QUESITO 1 (descrizione)

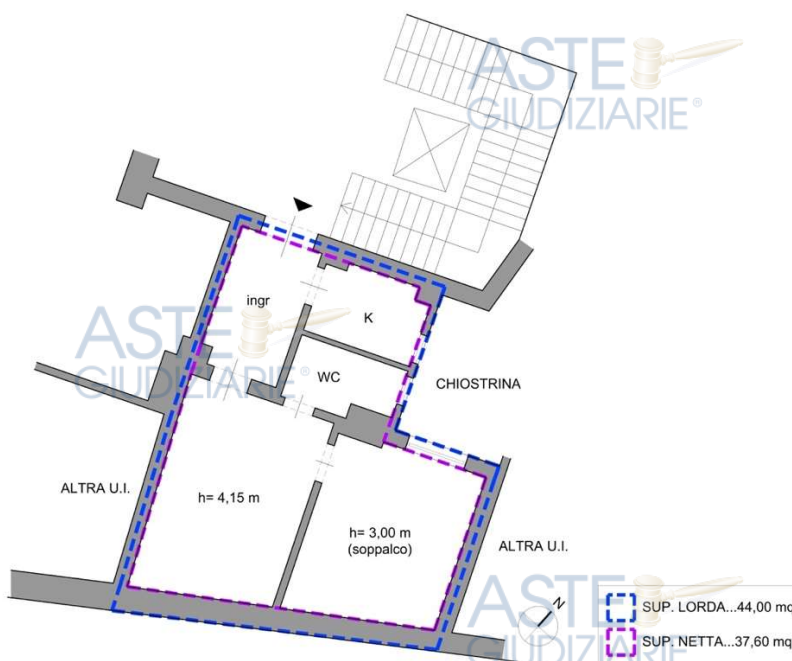
L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento sito al civico n. 6 di via delle Fosse di Castello, la prosecuzione di via Giovanni Vitelleschi che collega via di Porta Castello con Piazza Adriana e Castel Sant'Angelo, che si trova nelle strette vicinanze. In particolare il fabbricato si trova di fronte all'edificio dell'Università LUMSA (v. immagine 2).

Anche in questo caso si tratta di un elegante fabbricato inserito tra altri edifici costruiti in aderenza e adiacente al condominio di via di Porta Castello n. 37, ed è composto da un piano terra occupato dai locali commerciali, sei piani superiori e un lastrico solare di copertura. Anch'esso si trova in un ottimo stato di conservazione sia della facciata che delle finiture esterne, costituite da un bugnato al piano terra, cornici marcapiano e architravi modanate in corrispondenza delle aperture che scandiscono architettonicamente il prospetto.

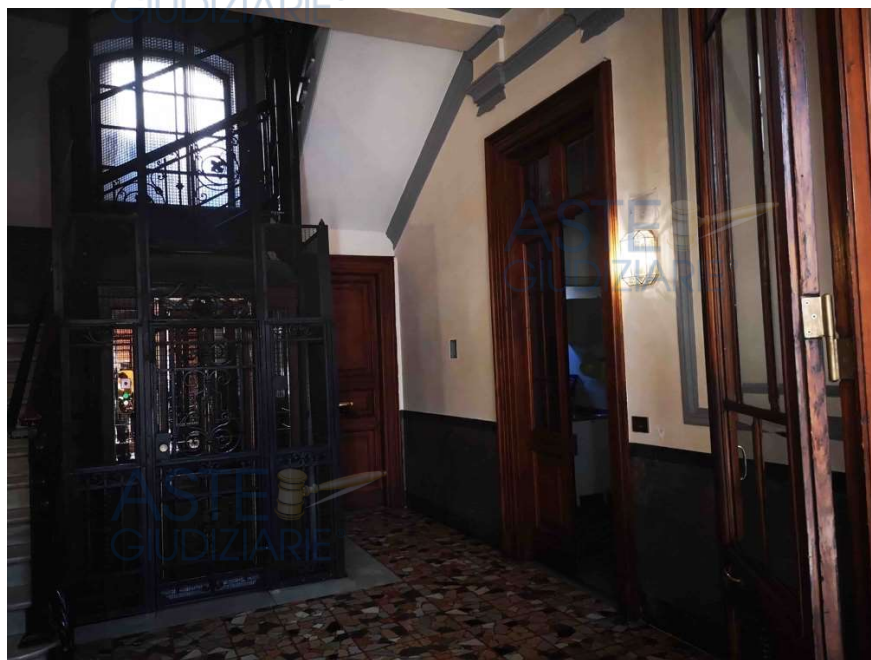


Prospetto del fabbricato su via delle Fosse di Castello – foto 34

L'appartamento si sviluppa al piano terra dello stabile (ex abitazione del portiere) e come si evince dall'elaborato grafico sotto riportato si compone di un ingresso, una cucina, un bagno e due camere comunicanti, delle quali solo una dotata di finestra. Gli unici affacci verso l'esterno, presenti nella cucina, nel bagno e nella camera anzidetta prospettano verso un'angusta chiostrina, priva di qualsiasi decoro architettonico, fatiscente e in evidente stato di abbandono, posizionata nella parte posteriore del cortile del condominio di via di Porta Castello n. 35 alle spalle della scala esterna (v. foto 39 e 40).



Restituzione grafica della planimetria dell'appartamento con indicazione delle superfici –
grafico 35



Ingresso all'abitazione dall'androne condominiale – foto 36





Ingresso all'abitazione e bagno – foto 37



Cucina e camera – foto 38

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Vista sulla chiostrina interna – foto 39



Vista delle finestre dell'abitazione dalla chiostrina interna – foto 40

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
 tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
 Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come rilevato nel corso del sopralluogo e come si evince dalle foto allegate, anche questa unità immobiliare si trova in un pessimo stato manutentivo che richiederebbe - dato anche il generale stato di vetustà - importanti interventi di manutenzione e rinnovo, con tinteggiatura, verifica/adeguamento impiantistico, sostituzione infissi ...

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile presenta una pavimentazione in legno e piastrelle ceramiche, oltre che un rivestimento sempre ceramico sulle pareti del bagno e della cucina. Gli infissi sono del tipo con profilo metallico.

Quanto invece agli impianti si segnala che, allo stato attuale, non risulta disponibile la documentazione o le certificazioni relative alla regolarità, né tantomeno - considerato il pessimo stato manutentivo dei luoghi - è stato possibile, in sede di sopralluogo, verificarne l'effettivo funzionamento.

Dal rilievo eseguito durante l'accesso e dalla restituzione grafica della planimetria (considerando un ragionevole margine di errore dovuto al rilievo o a lievi imprecisioni delle opere murarie), l'immobile risulta avere le seguenti superfici (allegato 17):

- abitazione

superficie lorda 44,00 mq

superficie netta 37,60 mq

• **VERIFICHE CATASTALI** (allegato 18)

L'immobile oggetto di causa, sito in via delle Fosse di Castello n. 6, risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificato dal foglio 476, particella 57, subalterno 18:

- Abitazione, piano terra, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile); consistenza 3,5 vani, superficie catastale 42,00 mq

L'immobile risulta intestato a:

Si specifica che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo, è conforme con quanto riportato nella planimetria catastale, salvo alcune lievi difformità che, ad ogni modo, non influiscono né sull'assetto generale dell'unità immobiliare né sulla stima finale.

- **STATO URBANISTICO**

Dall'analisi della nota tecnica preliminare del [REDACTED] e della documentazione ad essa allegata - acquisita presso l'Archivio Capitolino - il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto fa parte veniva realizzato con licenza edilizia prot. 45719 del 27/12/1924 e successiva variante del 13/01/1925, risultando pertanto regolare dal punto di vista urbanistico. Per lo stesso veniva rilasciato Certificato di abitabilità n. 43, prot. 616 in data 21/12/1926 (allegato 19).

Dopo aver inoltrato domanda di accesso agli atti presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Roma, prendevo visione della documentazione relativa alla concessione in sanatoria rilasciata per l'immobile in oggetto (allegato 20):

- Concessione edilizia in sanatoria n. 78488 del 16/12/1997 rilasciata per opere senza aumento di superficie utile o di volume con destinazione d'uso residenziale.

Dall'esame della documentazione contenuta all'interno del fascicolo trasmesso dall'ufficio Condono Edilizio, in particolare della planimetria catastale allegata, della documentazione fotografica e della relazione tecnica, si evince che gli interventi abusivamente realizzati consistevano nella cessione di un vano all'immobile adiacente, oltre a rilevarsi come l'elaborato grafico allegato sia coerente con quanto effettivamente realizzato e riscontrato in fase di rilievo.

RISPOSTA AL QUESITO 2 (stima)

I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- epoca di costruzione del fabbricato: 1924/1925
- destinazione d'uso delle unità immobiliari che ricadono all'interno del fabbricato: prevalentemente residenziali
- ubicazione: in zona centrale nell'ambito del territorio comunale
- accessibilità: il parcheggio e la fermata temporanea delle auto risentono di una contenuta disponibilità di aree per la sosta
- affacci e visuali: l'abitazione presenta un'unica esposizione verso la chiostrina interna, soffrendo dunque la mancanza di illuminazione e areazione naturale; si ritiene che per la sua condizione l'immobile possa essere considerato ai limiti del regolamento di igiene
- stato manutentivo: l'unità immobiliare si trova in un pessimo stato manutentivo e necessita di una totale ristrutturazione

Per quanto riguarda il computo della consistenza, verrà considerata la superficie commerciale per la determinazione del valore di mercato (superficie dell'immobile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne, computando al 50% quelle in comunione con altre unità) e la superficie utile per il calcolo del valore locativo (superficie dei vani principali al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie):

superficie commerciale = **44,00 mq**

superficie utile commerciale = 37,60 mq arrotondata in **38,00 mq**

Dal momento che l'unità immobiliare si trova nelle immediate vicinanze dell'edificio precedentemente esaminato, ai fini della stima si confermano le stesse valutazioni già espresse in relazione all'indagine di mercato e alla conseguente definizione della quotazione unitaria ai fini della vendita, pari a **€/mq 3.200,00**, e ai fini locativi, pari a **16,00 €/mq mese**.

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima del valore di mercato:

€/mq 3.200,00 x 44,00 mq = 140.800,00 €

Tuttavia, in considerazione del degrado rilevato, delle criticità intrinseche dell'unità immobiliare nonché del contesto penalizzante dovuto a scarsa illuminazione, areazione e affaccio, oltre che delle spese da sostenere per la necessaria manutenzione degli interni, si ritiene corretto applicare alla stima così ottenuta un deprezzamento del 50%, ottenendo il valore di stima finale di **€ 70.000,00**.

Stima del valore di locazione:

16,00 €/mq mese x 38,00 mq = 608,00 € mese arrotondato in **600,00 € mese**

4. PROGETTO DI DIVISIONE (quesito 3)

Prima di procedere ad esporre il progetto di divisione dei beni in due lotti, si riassumono i risultati del giudizio di stima elaborato per le unità immobiliari in esame.

UNITA' IMMOBILIARI	VALORE DI VENDITA	VALORE LOCATIVO
NEGOZIO VIA DI PORTA CASTELLO 36	1.175.000,00 €	5.300,00 € mese
MAGAZZINO VIA DI PORTA CASTELLO 35	95.000,00 €	1.000,00 € mese
BOX VIA DI PORTA CASTELLO 35	95.000,00 €	250,00 € mese
APPARTAMENTO VIA DI PORTA CASTELLO 35	100.000,00 €	800,00 € mese
APPARTAMENTO VIA DELLE FOSSE DI CASTELLO 6	70.000,00 €	600,00 € mese

Ai fini della redazione del progetto di divisione, il criterio che appare più ragionevole applicare è quello di raggruppare i beni cercando di ridurre al minimo i conguagli economici, che inevitabilmente si renderanno necessari, così come richiesto anche dal Giudice nel quesito peritale sub 3.

Come si evince dall'esame della tabella sopra riportata, dal momento che il valore del negozio di via di Porta Castello 36 sbilancerebbe la ripartizione delle quote, appare utile prevederne la divisione al 50% tra i due lotti. Poiché, infatti, il Giudice ha richiesto di

PROGETTO DI DIVISIONE (ipotesi 2)	
LOTTO 1	
NEGOZIO VIA DI PORTA CASTELLO 36 (50%)	587.500,00 €
MAGAZZINO VIA DI PORTA CASTELLO 35	95.000,00 €
APPARTAMENTO VIA DI PORTA CASTELLO 35	100.000,00 €
VALORE DEL LOTTO 1	782.500,00 €
differenza da dare	15.000,00 €
	767.500,00 €
LOTTO 2	
NEGOZIO VIA DI PORTA CASTELLO 36 (50%)	587.500,00 €
BOX VIA DI PORTA CASTELLO 35	95.000,00 €
APPARTAMENTO VIA DELLE FOSSE DI CASTELLO 6	70.000,00 €
VALORE DEL LOTTO 2	752.500,00
differenza da avere	15.000,00 €
	767.500,00 €

Si specifica che, come già anticipato, dovendo predisporre due lotti *“tendenzialmente di pari valore e, comunque, tali da richiedere un minimo congruaglio”* come richiesto dal quesito peritale, non sembra percorribile il proposito formulato dall' [REDACTED] nell'atto di citazione, che chiedeva l'assegnazione di tutto il negozio e dell'appartamento sito in via delle Fosse di Castello n. 6 al sig. [REDACTED]. In questo modo, infatti, si verrebbe a creare una grande sproporzione tra i due lotti, con un congruaglio talmente alto da risultare assolutamente incoerente con quanto richiesto dal Giudice nel quesito peritale. Quanto sopra, ovviamente, fatta salva la volontà della parte convenuta a regolare economicamente il congruaglio con la parte attrice, ove quest'ultima si renda disponibile in tal senso.

5. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI CTU

Dopo la trasmissione della bozza di CTU, nel termine stabilito dalla S.V. per la consegna delle osservazioni, sono pervenute unicamente le note del consulente tecnico di parte attrice, cioè l' [REDACTED]

Nessuna osservazione è stata prodotta da parte ricorrente, e pertanto il contenuto della bozza deve ritenersi definitivamente accettato e condiviso dalla stessa.

Ciò premesso, con riferimento alle osservazioni critiche pervenute, si ritiene di dover replicare quanto segue.

- **Risposta alle osservazioni dell' [REDACTED]** (parte attrice – allegato 23)

La relazione del [REDACTED] si allinea solo parzialmente con la bozza di CTU, ponendosi in disaccordo prevalentemente sui valori di mercato stimati per le singole unità immobiliari (ad eccezione del magazzino) oltre che su alcuni aspetti tecnici relativi alla regolarità urbanistica, temi che vengono pertanto affrontati seguendo l'ordine in cui compaiono all'interno della relazione.

- Paragrafo 3.1a “NEGOZIO (PIANO TERRA)”

In primo luogo, il CTP rileva alcune inesattezze nell'elaborato grafico relativo allo stato dei luoghi.

Sul punto, segnalando in via preliminare come tali deduzioni non rilevino ai fini della stima dell'unità immobiliare, si conviene con il CTP recependo tali rilievi (con relativa modifica del grafico di cui alla pagina 12) ad eccezione dell'affermazione secondo cui una delle finestre del bagno al piano terra sarebbe chiusa. Dall'analisi delle immagini allegate alla stessa relazione del CTP, infatti, è ben chiara la presenza di detta finestra a sinistra dei motori dei condizionatori (v. foto sottostante).





Finestra del bagno al piano terra (immagine allegata alle Osservazioni del [REDACTED])

Si conferma inoltre quanto precisato dall'[REDACTED] nella parte in cui ha affermato di aver messo a disposizione della scrivente *“la sola documentazione fornita dalla società che ha in locazione l’immobile (...) e non la sua analisi”*; documentazione acquisita agli atti col consenso delle parti, e sulla cui base veniva poi espletata dalla scrivente *“l’analisi”* urbanistica dell’immobile (cfr. verbale allegato 1).

Passando poi alla stima del valore di mercato dell’unità immobiliare, il CTP ne propone una modalità alternativa di calcolo mediante un procedimento puramente aritmetico, e cioè dapprima calcolando i singoli valori medi risultanti da ciascun listino ufficiale (OMI, BIR,...) e dall’indagine di mercato svolta dalla scrivente, e ricavando poi il valore unitario finale come media dei valori medi (in altri termini il CTP suggerisce di procedere mediante la tecnica della *“riconciliazione”*, e cioè attraverso la *“media dei valori medi”*).

Il metodo di stima suggerito dal CTP, in quanto meramente aritmetico, non si ritiene condivisibile e ciò per le seguenti ragioni:

- come già ricordato a pag. 6 della presente relazione il giudizio finale di stima non può che essere ponderato anche in base alla specifica esperienza professionale propria del

tecnico incaricato, chiamato ad operare in modo obiettivo, imparziale e disinteressato, e non senza un margine di “discrezionalità” strumentale all’attribuzione al bene del valore più aderente al caso specifico;

- del resto, i metodi dettati dalla disciplina estimativa, inevitabilmente non contemplano le innumerevoli e diverse circostanze che possono riguardare una stima, ragion per cui è opportuno che le valutazioni finali vengano opportunamente integrate e completate dal giudizio del professionista incaricato, che non può limitarsi all’applicazione di formule meramente aritmetiche svincolate dal caso concreto;

- quanto poi all’impiego dei valori risultanti dai listini ufficiali (i quali, com’è noto, possono fornire unicamente indicazioni di massima su cui poi impostare la stima) questo dovrebbe essere limitato ai casi in cui non siano disponibili (o risultino comunque carenti) i dati relativi ai “comparabili” presenti sul mercato, che costituiscono il parametro principale di riferimento su cui impostare la valutazione.

Considerato, pertanto, che codesto Ill.mo Tribunale ha già avuto modo di sottolineare come i meri valori indicati nei listini ufficiali risultino insufficienti, in assenza di ulteriori criteri, ad individuare i valori effettivi dei singoli, specifici, immobili⁸, la scrivente ritiene di dover confermare la stima indicata nella bozza di relazione secondo i criteri ivi utilizzati.

Pertanto, la metodologia indicata dal [REDACTED] non risulterebbe applicabile al caso di specie anche in virtù del fatto che, per prassi, la “riconciliazione” dei valori di stima è attendibile solo nel caso in cui i valori di cui calcolare la media non differiscano per più

⁸ Cfr Trib. Roma - Sez. VI - Pres. Corrias 2 settembre 2021 (ord.): “(...) - che inoltre, e soprattutto, la quantificazione del valore locativo dell’immobile in esame risulta essere stata effettuata dalla CTU sulla base delle quotazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate che più sentenze della Corte di Cassazione hanno escluso possano ritenersi “fonti di prove del valore venale in comune commercio”, potendo fornire unicamente “indicazioni di massima” (Cass.n°21813/2018; Cass.n°9474/2017; Cass.n°25707/2015), e dell’ancor meno attendibile Borsino Immobiliare; - che un’attendibile quantificazione del valore locativo dell’immobile per cui è causa, attesa la sua ubicazione in Roma, in Via dei Condotti, notoriamente una delle vie commerciali più famose d’Italia, non possa prescindere da accurate indagini di mercato focalizzate su detta via e sulle vie immediatamente vicine, acquisendo presso agenzie immobiliari di primaria importanza, ovvero estraendo dai pubblici registri immobiliari, dati concernenti le condizioni economiche dei contratti in concreto stipulati per immobili situati in dette vie, simili, per consistenza e pregio, a quello qui in esame”.



del 10% gli uni dagli altri⁹ (come invece risultano differire nel caso di specie: cfr. il valore medio OMI con quello della BIR indicati nella relazione del CTP). Ed infatti, quando i valori differiscono per più del 10% è sconsigliato procedere ad un'operazione di media poiché, una simile discrepanza di valori, confermerebbe l'inattendibilità di almeno una delle quotazioni da "riconciliare".

Quanto invece all'approfondimento dell'analisi urbanistica relativa all'immobile in oggetto, il CTP nelle proprie note evidenzia alcune difformità fra gli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria e l'ante operam della CILA.

Ritiene questo CTU che tali difformità, effettivamente riscontrabili, siano presumibilmente da ricondursi a mere inesattezze nell'elaborazione grafica della planimetria allegata alla concessione edilizia piuttosto che ad interventi effettivamente realizzati.

Tuttavia, non potendosi avere certezza di ciò, a scopo cautelativo e precauzionale sono state recepite le osservazioni del CTP sul punto, avendo provveduto direttamente a modificare la relazione definitiva e l'importo ritenuto congruo per ripristinare/sanare le difformità rilevate. Ciononostante, in relazione all'ascensore, non essendo prevista dalla normativa di riferimento la sanatoria delle opere strutturali correlate alla sua realizzazione, si conferma che sarà necessario procedere ad un intervento di ripristino al quale seguiranno, eventualmente, le operazioni tecniche e amministrative indispensabili ad avviare il corretto iter autorizzativo.

- Paragrafo 3.1c "BOX (PIANO TERRA)"

Il [REDACTED] contesta la stima determinata dalla scrivente, affermando quanto segue:

"Considerato che non sussistono titoli certi relativi alla regolarità del box, il sottoscritto ritiene opportuno effettuare una stima del valore dell'immobile secondo la destinazione

⁹ fonte: La stima degli immobili urbani, Antonio Iovine e Massimo Curatolo, EXEO edizioni

d'uso ad oggi autorizzata e in base ai valori presi in considerazione per il magazzino adiacente...".

Sul punto si ritiene che l'osservazione non sia meritevole di accoglimento in quanto, se pure è vero che l'unità immobiliare in oggetto non ha legittimità urbanistica di box, è altrettanto vero che non risulta corredata nemmeno della legittimità ad uso magazzino, mancando - come già riferito nel paragrafo relativo alla regolarità urbanistica dell'immobile - la concessione in sanatoria che rappresenterebbe l'unico titolo da cui poter desumere la destinazione d'uso.

Pertanto, ferma restando tale carenza dell'attestazione di legittimità, ritiene la scrivente di dover confermare la stima dell'immobile come box; e ciò sia perché - per le ragioni anzidette - è ragionevole ritenere che con un intervento più ampio e specifico che coinvolga tutte le istanze di condono la questione inerente alla regolarità verràolta, sia perché - in assenza di attestazioni circa la destinazione all'uno, piuttosto che all'altro uso - appare congruo attribuire maggior rilevanza all'utilizzo che dell'immobile attualmente si fa (box).

- Paragrafo 3.1d "APPARTAMENTO (PIANO PRIMO)"

Si recepisce il rilievo del CTP circa l'ulteriore difformità rilevata tra lo stato dei luoghi e il grafico della concessione in sanatoria, consistente nella chiusura della seconda finestra del bagno rappresentata nella planimetria di condono. La specificazione del [REDACTED] è stata dunque inserita direttamente nel testo della relazione, con conseguente modifica della tipologia di pratica edilizia in sanatoria da presentarsi (che nel caso di modifica dei prospetti è costituita da una SCIA) e della relativa quantificazione.

Quanto invece alla contestazione relativa alla stima dell'unità immobiliare, determinata dal CTP con la stessa metodologia già utilizzata per il negozio, si ritiene di non poterla condividere per le stesse ragioni già ampiamente espresse alle pagine 57 e 58.

- Paragrafo 3.2 “UNITÀ IMMOBILIARE SU VIA DELLE FOSSE DI CASTELLO 6 (PIANO TERRA)”

Anche in questo caso, in merito alla contestazione relativa alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, determinata dal CTP con la stessa metodologia applicata per il negozio, si ritiene di non poterla condividere per le stesse ragioni già ampiamente espresse alle pagine 57 e 58.

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo
2. Elaborato grafico negozio via di Porta Castello n. 36
3. Documentazione catastale negozio via di Porta Castello n. 36
4. Nota tecnica preliminare [REDACTED]
5. Regolarità edilizia fabbricato via di Porta Castello (Archivio Capitolino)
6. Concessione in sanatoria (negozio)
7. CILA (negozio)
8. SCIA (negozio)
9. Elaborato grafico magazzino via di Porta Castello n. 35
10. Estratto di mappa e documentazione catastale magazzino via di Porta Castello n. 35
11. Concessione in sanatoria (magazzino)
12. Elaborato grafico box via di Porta Castello n. 35
13. Documentazione catastale box via di Porta Castello n. 35
14. Elaborato grafico abitazione via di Porta Castello n. 35
15. Documentazione catastale abitazione via di Porta Castello n. 35
16. Concessione in sanatoria (abitazione via di Porta Castello n. 35)
17. Elaborato grafico abitazione via delle Fosse di Castello n. 6
18. Documentazione catastale abitazione via delle Fosse di Castello n. 6
19. Regolarità edilizia fabbricato via delle Fosse di Castello (Archivio Capitolino)
20. Concessione in sanatoria (abitazione via delle Fosse di Castello n. 6)
21. Indagine di mercato (negozio)
22. Quotazioni ufficiali
23. Osservazioni del CTP di parte attrice
24. Richiesta informazioni Ufficio Condono
25. Concessione in sanatoria (box n. 2)

Roma, 18/07/2022

Il CTU

Arch. Claudia Ferreri

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma
tel. 328.78.96.816 – claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it
Tribunale Civile di Roma, sez. VIII, G.I. Dott. Sacco, R.G. 36522/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009