
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI ROMA****OTTAVA SEZIONE CIVILE****R.G. 42986/2021- Rinvio udienza 24.04.2025****G.I. Dr. ssa LUPARELLI MARIA**Causa: Divisione di beni non caduti in successione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- | | |
|---|--------------|
| 1) premessa | pagg. 3-4; |
| 2) oggetto della causa e quesiti al c.t.u. | pagg. 4-5; |
| 3) sunto degli atti di causa | pagg. 5-11; |
| 4) svolgimento delle operazioni ed attività peritali | pagg. 11-14; |
| 5) sull'attuale appartenenza alle parti in causa dei beni da dividere | pag. 14-15; |
| 6) Sull'andamento del valore degli immobili e sui criteri di stima utilizzati | pagg. 16-25; |
| a) Sul valore di mercato in genere | pagg. 16-21; |

Pag. 1 di 42



b) Sul valore di mercato dell'immobile in Roma pagg. 21-25;

7) Sull'edificio in Roma alla Via delle Agavi n. 9 pagg. 25-27;

a) sulla descrizione in generale pagg. 25-26;

b) sulla conformità dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie

vigenti pagg. 26-27;

8) Appartamento al piano secondo interno 9 pagg. 27-32;

a) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali pagg. 27-30;

b) sulla conformità dell'immobile alle norme

urbanistiche ed edilizie vigenti pag. 30;

c) sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile pagg. 30-31;

d) sul valore dell'immobile all'attualità pagg. 31-32;

9) Sull'edificio in Roma alla Via degli Olmi n. 39 pagg. 32-33;

a) sulla descrizione in generale pagg. 32-33;

b) sulla conformità dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie

vigenti pag. 33;

10) Box interno 9 e 11 al piano S1 pagg. 33-37;

a) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali pagg. 33-35;

b) sulla conformità dell'immobile alle norme

urbanistiche ed edilizie vigenti pagg. 35-36;

c) sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile pag. 36;

d) sul valore dell'immobile all'attualità pagg. 36-37;

11) sul progetto divisionale pagg. 37-38;

12) sull'assenza di osservazioni dell'attrice alla c.t.u.
preliminare

pag. 38;

13) sull'assenza di osservazioni dell'intervenuta alla c.t.u.

preliminare

pag. 38;

14) note conclusive

pagg. 38-40;

- Distinta degli allegati

pagg. 41-42.

1) Premessa

Il Giudice all'udienza del 20.12.2023 ha disposto i seguenti termini dall'inizio delle operazioni peritali: al c.t.u. centoventi (120) giorni per trasmettere la relazione tecnica alle parti costituite ovvero, con il consenso delle parti, ai loro c.t.p. laddove nominati, e pertanto entro il **18.05.2024**, alle parti sessanta (60) giorni per trasmettere al c.t.u. le eventuali osservazioni tecniche all'elaborato peritale e pertanto entro il **17.04.2024** e al c.t.u. sessanta (60) giorni per depositare in Cancelleria la consulenza tecnica,



che, tenendo conto delle osservazioni critiche delle parti, ne contenga una sintetica valutazione e pertanto entro il **16.10.2024**.

Successivamente, a seguito della proroga richiesta dal c.t.u. a causa della documentazione da reperire presso i pubblici uffici del Condono di Roma, il Giudice ha concesso termine al c.t.u. sino al **17.07.2024** per trasmettere la prima stesura della relazione alle parti, termine alle stesse sino al **16.10.2024** per trasmettere al c.t.u. eventuali osservazioni e termine a quest'ultimo sino al **16.12.2024** per il deposito della relazione definitiva in Cancelleria.

L'udienza è stata rinviata al 24.04.2025 per la precisazione delle conclusioni.

2) Oggetto della causa e quesiti al c.t.u.

Oggetto della causa

Divisione di beni non caduti in successione.

Quesiti

"a) esamini il c.t.u. la documentazione acquisita ed espleti gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari;

b) individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi in particolare se esso sia stato oggetto di vendita per quote di spettanza o per l'intera proprietà;

c) descriva dettagliatamente i beni e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

d) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in danaro;



e) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

f) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni”.

3) Sunto degli atti di causa



a. appartamento sito nel Comune di Roma (RM), via delle Agavi n.9, piano secondo, int.9, distinto in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 949, particella 255, sub.9, zona censuaria 5, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 60,00 mq, rendita catastale euro 524,20, con atto di compravendita stipulato dal Notaio dott.ssa Bianca Maria Selvaggi di Roma in data 23 aprile 1996, avente rep. n.36894 e raccolta n.2558 (doc. **n.03**);

b. box sito nel Comune di Roma (RM), via degli Olmi n.39, piano seminterrato, int.11, distinto in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 947, particella 383, sub.12, zona censuaria 5, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 16,00 mq, superficie catastale 17,00 mq, rendita catastale euro



84,29, con atto di compravendita stipulato dal Notaio dott. Maymone Iride in data 11 maggio 2000, avente rep. n.73016 (doc. n.04);

c. box sito nel Comune di Roma (RM), via degli Olmi n.39, piano seminterrato, int.9, distinto in N.C.E.U. del detto Comune al foglio 947, particella 383, sub.10, zona censuaria 5, categoria catastale C/6, classe 5, consistenza 16,00 mq, superficie catastale 17,00 mq, rendita catastale euro

84,29, con atto di compravendita stipulato dal Notaio dott. Maymone Iride in data 11 maggio 2000, avente rep. n.73016 (doc. n.04);

III. in via subordinata ovvero in via alternativa, la dove non fosse possibile disporre, per qualsiasi ragione, la divisione giudiziale, ordinare la vendita degli immobili ai sensi dell'art.788, c.p.c., all'uopo delegando professionista, e provvedere alla ripartizione, in favore di ciascun coniuge, e per* [REDACTED] della somma di danaro ricavata dalla vendita, in proporzione delle quote di rispettiva spettanza;

IV. in via gradata, la dove dovesse accertarsi la indivisibilità degli immobili, ordinare la vendita degli immobili ai sensi dell'art.788, c.p.c., all'uopo delegando professionista, e provvedere alla ripartizione, in favore di ciascun coniuge, e per***

della somma di danaro ricavata dalla vendita, in proporzione delle quote di rispettiva spettanza;

V. in via istruttoria, qualora la perizia di stima espletata nell'ambito della procedura concorsuale non fosse ritenuta utile, nominare fin da ora consulente tecnico d'ufficio per la redazione del progetto divisionale in quote di pari entità nella misura del cinquanta per cento;



porre tutte le spese, comprese quelle di C.T.U., a carico dei coniugi convenuti in giudizio. Con condanna dei convenuti al pagamento delle spese di giudizio, incluse quelle sostenute dal fallimento attore per l'introduzione del presente procedimento giudiziale e per la trascrizione delle domande giudiziali, nonchè competenze e onorari, oltre oneri di legge, ivi comprese le spese ex art.2, d.m. n.551/2014, nella misura del 15%, il tutto a valere sulla quota di spettanza risultante all'esito del giudizio.

Con ogni più ampia riserva, sostanziale e processuale, di meglio articolare e dedurre, anche all'esito delle difese che i convenuti dovessero spiegare costituendosi in giudizio”.

• **B) Con atto di intervento volontario**, depositato in data 31.08.2021,

**
*

la [REDACTED], con sede legale in *****

codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese

di ***** , iscritta al n.***** dell'elenco delle società veicolo

tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del regolamento del 7 giugno 2017, per

“1) *Contrariis reiectis*



2) Voglia il Tribunale adito dichiarare legittimo ed ammissibile il
dispiegato intervento dell' ***

3) Dichiarare e ordinare lo scioglimento della comunione sui seguenti
immobili:

- Immobile in Roma Via Degli Olmi n. 39 al NCEU al Foglio 947 particella
383 - sub 10 e sub 12 , Categoria C/6

- Immobile in Roma Via Delle Agavi n. 9 al NCEU al Foglio 949 particella
255 sub 9 Categoria A/4

4) con attribuzione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno spettante;

5) porre le spese a carico dei condividenti stessi e, in caso di opposizione,
condannare l'opponente alla rifusione delle spese e dei compensi
professionali relativi al presente giudizio.

In Via istruttoria: si depositano i documenti di cui alla espositiva - Con
riserva di ogni ulteriore deduzione e produzione secondo i termini di rito"

- in data 14.10.2022 memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n.1 con la quale ha
insistito per l'accoglimento delle conclusioni formulate nell'atto
introduttivo, riservandosi di meglio articolare e dedurre, anche all'esito delle
difese che la società intervenuta dovesse esporre nelle memorie istruttorie e i
convenuti dovessero spiegare costituendosi in giudizio e/o depositando le
memorie di cui all'art.183, comma 6, c.p.c..

- in data 13.11.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n.2 con la quale ha



chiesto l'ammissione di C.T.U. "per la valutazione degli immobili oggetto di causa, siti nel Comune di Roma nonché per la redazione del progetto divisionale in quote di pari entità, nella misura del cinquanta per cento, in quanto i suddetti immobili sono stati acquistati dai convenuti ***

in Via istruttoria: si chiede in via principale che venga acquisita e



considerata utile la CTU espletata nella procedura concorsuale e solo in via subordinata si chiede che venga nominato CTU al quale affidare incarico di valutare gli immobili descritti e predisporre quote di pari entità nella misura del 50%”

- in data 18.10.2022, memoria ex art. 183, 6° co. c.p.c. n.2 con la quale ha chiesto che il Tribunale adito accolga le seguenti conclusioni :

- Immobile in Roma Via Degli Olmi n. 39 al NCEU al Foglio 947 particella 383 -sub 10 e sub 12 , Categoria C/6

- Immobile in Roma Via Delle Agavi n. 9 al NCEU al Foglio 949 particella 255 sub 9 Categoria A/4

2) con attribuzione ai singoli partecipanti della quota ad ognuno spettante;

3) in via subordinata e laddove fosse impossibile la divisione giudiziale e ove fosse accertata la indivisibilità degli immobili , ordinare la vendita degli immobili ai sensi dell’art. 788 cpc delegando le operazioni a professionista

4) porre le spese a carico dei condividenti stessi

Si chiede che venga fissata udienza per la spedizione a sentenza”.

4) Svolgimento delle operazioni ed attività peritali

Primo sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19.01.2024 alle ore 15:00, così come prefissate nell’udienza del 20.12.2023, presso l’immobile sito in



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roma alla Via delle Agavi n. 9. Sono intervenuti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



come comunicate tramite p.e.c., presso l'immobile sito in Roma alla Via

delle Agavi n. 9. Sono intervenuti:

- per l'attore, nessuno è comparso;
- per l'intervenuta, nessuno è comparso.

Dell'immobile ispezionato individuato, il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati, la ricognizione fotografica e assunto gli elementi utili.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 15:45.

Quarto sopralluogo

Le operazioni peritali sono proseguite in data 08.07.2024 alle ore 17:50, così come comunicate tramite p.e.c., presso l'immobile sito in Roma alla Via degli Olmi n. 39. Sono intervenuti:

- per l'attore, il curatore avvocato [REDACTED]
- per l'intervenuta, nessuno è comparso.

Dell'immobile ispezionato individuato, il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati, la ricognizione fotografica e assunto gli elementi utili.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 18:20.

Attività autonome del c.t.u.

Per integrare la documentazione è stato necessario effettuare reiterati accessi:

- a) presso gli archivi, per l'urbanistica e l'edilizia privata, del Comune di Roma ove il c.t.u., in ordine ai fabbricati oggetto di causa, ha presentato domanda di accesso formale ai documenti amministrativi e nulla risulta presente per tali immobili;
- b) presso gli archivi dell'Ufficio del Catasto del Comune di Roma ove il c.t.u., in ordine ai fabbricati in Roma, ha reperito le planimetrie catastali



(cfr. allegati 6 e 11);

c) presso gli archivi dell'Ufficio Condonò del Comune di Roma ove il c.t.u., in ordine al fabbricato in Roma alla Via delle Agavi n. 9, ha reperito la domanda di condono n. 87/27714 del 12.02.1987;

d) presso gli archivi del Municipio VII ove il c.t.u., in ordine al fabbricato in Roma alla Via degli Olmi n. 39, ha reperito ed estratto copia della D.I.A. protocollo 18918 del 05.09.1996 (cfr. allegato 12e l'agibilità del 15.05.2003 (cfr. allegato 13).

e) presso l'Agenzia delle Entrate ove il c.t.u., in via telematica, ha acquisito:

1) le visure catastali aggiornata (cfr. allegati 5 e 10) e gli stralci di mappa (cfr. allegati 4 e 9) dell'immobile oggetto di causa;

2) il dato puntuale della quotazione immobiliare della banca dati OMI per la zona dell'immobile oggetto di causa in Roma del secondo semestre 2023 (cfr. allegato 16);

e) presso agenzie ed operatori immobiliari della zona di interesse - che hanno o hanno avuto mandati di vendita per immobili simili, o assimilabili per parametri, a quelli in esame - al fine di integrare l'indagine di mercato per la definizione del più probabile valore di mercato del bene.

5) Sull'attuale appartenenza alle parti in causa dei beni da dividere

Gli immobili oggetto della causa sono individuati come segue:

1) immobile in Via delle Agavi n. 9, piano secondo, interno 9, distinto in catasto urbano al foglio 949 particella 255 subalterno 9, zona censuaria 5, categoria catastale A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 60,00 mq, rendita catastale € 524,20, in possesso dal 23/04/1996 con atto di





compravendita notaio Selvaggi repertorio n. 36894, intestato a (cfr. allegato 5):





6) Sull'andamento del valore degli immobili e sui criteri di stima utilizzati**a) sul valore di mercato in generale**

In ordine all'andamento del mercato immobiliare occorre precisare quanto segue.

Il 2019, complessivamente, risulta un buon anno di crescita delle unità abitative compravendute (NTN), con oltre 603 mila compravendite. Ciò significa un livello superiore a quello del 2009 (circa 585 mila NTN).

L'incremento a livello nazionale del NTN, nel 2019 rispetto all'anno precedente, è del +4,3%. È dal 2014 che le quantità di case compravendute sono in crescita, con un picco nel 2016 e poi mantenendo nel successivo triennio un tasso di crescita medio annuo attorno al 5%.

Il 2019, tuttavia, è caratterizzato da una variabilità del livello dei tassi tendenziali nei diversi trimestri che indica in sé una incertezza nel sentiero di crescita. Infatti, ad un inizio sfolgorante, soprattutto nel Centro-Nord, che registra tassi tendenziali di crescita a due cifre, segue nel II trimestre un rallentamento della crescita, attorno al 4% a livello nazionale, che torna ad accelerare nel III trimestre 2019 ma solo al Nord in misura più significativa, per poi rallentare in modo netto nel IV trimestre 2019 (a livello nazionale si registra solo un +0,6%), contraddistinto da un rallentamento generalizzato, ma soprattutto da una marcata riduzione al Centro (-3,3%). Peraltro, la tenuta in segno positivo della crescita nel IV trimestre 2019 si è avuta grazie al tasso di crescita tendenziale registrato nei comuni non capoluogo (che mostrano un +1,4% rispetto alla riduzione di -0,8% dei comuni capoluogo). Complessivamente tra il 2019 ed il 2018 nei comuni non capoluogo si



osserva un tasso di crescita annuo superiore (+4,5%) rispetto a quelli capoluogo (+3,6%).

La situazione di rallentamento del IV trimestre nel mercato residenziale è probabilmente correlata, da un lato, all'insieme di indicatori non positivi dell'economia che si è in generale osservato nel IV trimestre del 2019 (per esempio il PIL si è ridotto dello 0,3% rispetto al trimestre precedente ed è aumentato dello 0,1% nei confronti del quarto trimestre del 2018); dall'altro, anche dal timido risveglio dei prezzi delle abitazioni che può aver frenato la domanda.

Infatti, secondo l'ISTAT, sia nel III che nel IV trimestre 2019, si è avuta una crescita tendenziale dei prezzi, rispettivamente di +0,4% e +0,3%, dovuta principalmente alla crescita dei prezzi delle abitazioni nuove.

A partire da febbraio 2020, tutto quello che è stato dal 2014 al 2019 come ripresa delle quantità scambiate è semplicemente scomparso. Dal mondo *dell'Estremistan*, come lo definisce Nassim Nicholas Taleb nel suo famoso libro "Il cigno nero", si è generato un evento non impossibile ma senz'altro improbabile e raro, al di là degli orizzonti prevedibili: il cigno nero del Covid-19, una pandemia che sta attanagliando l'intera umanità, che ha mietuto vittime e ha obbligato alla chiusura delle attività economiche e produttive. Qualcosa che nessuno poteva prevedere. È evidente che il blocco delle attività causa, ovunque, crisi economica e occupazionale e dunque sociale, la cui uscita dipende largamente dalle politiche economiche e dagli *animal spirit* che si generano per la voglia di ripartire e ricostruire. È altrettanto pacifico che questa crisi si riverbererà sul mercato immobiliare in generale. Le compravendite scenderanno e i prezzi, nonostante la loro



vischiosità, probabilmente non torneranno a crescere come pure ci si attendeva a fine 2019. Diversi istituti di ricerca stanno cercando di delineare scenari e prospettive, ma quando i fenomeni sono così terribilmente incerti e instabili, effettuare esercizi di previsione rischia di non essere di grande aiuto. Si deve dare per scontato che vi sarà una discesa nei livelli delle unità abitative scambiate, ma non si sa se poi il ripristino della condizione di normalità, potrà o meno produrre un recupero dei livelli ante -Covid 19 (e quindi di nuovo una crescita) e di quale entità.

Più importante, forse, è comprendere quali sono le azioni positive e gli interventi che i diversi attori, pubblico e privato, devono intraprendere con una strategia non solo di breve periodo. L'azione di Governo, al riguardo, sta producendo interventi di vasta portata dal punto di vista finanziario. Ma oltre alla necessaria e doverosa azione di tenuta e rilancio del sistema economico e dei redditi delle famiglie, una riflessione e un'azione innovativa di medio-lungo periodo anche sull'abitare si ritiene altrettanto necessaria.

Con il 2020 l'economia e la società, a livello internazionale, stanno infatti subendo la cesura indotta dalla pandemia del Covid-19. Gli scenari che si prospettano sul mercato residenziale sono incerti dipendendo da numerose variabili il cui andamento allo stato è aleatorio. È sicuro, però, che il blocco delle attività tra marzo e maggio di quest'anno ha procurato una flessione delle compravendite e il recupero nel corso dell'anno è realisticamente difficile.

Il primo semestre 2020 è stato particolarmente anomalo nella storia del mercato immobiliare italiano. Era partito con buone prospettive ma si è



fermato per la pandemia fino a metà maggio. E solo nel mese di giugno, e non dappertutto, ha ripreso regolarmente. L'effetto è che, rispetto a un anno fa, gli scambi nei primi sei mesi di quest'anno sono calati del 29,2 per cento. I prezzi medi, che erano previsti in lieve ripresa, sono fermi ma in sede di trattativa gli acquirenti hanno sconti sostenuti, fino al dieci per cento, per le abitazioni usate da ristrutturare. Mentre il mercato romano ha ripreso un ritmo quasi normale, a Milano, sul fronte delle abitazioni usate, c'è ancora molta lentezza nelle trattative. Nel capoluogo lombardo, va meglio il mercato del nuovo che ha ripreso con un ritmo sostenuto, tornato ai ritmi pre Covid-19.

Nell'anno 2023 la domanda per l'acquisto di abitazioni a livello nazionale si è attestata a 1,05 punti, registrando una lieve diminuzione su base annuale dovuta principalmente all'incremento dei tassi di interesse dei mutui.

L'evoluzione mostra una linea di tendenza che nel 2024 potrebbe far presagire un ulteriore calo se le condizioni di accesso al credito non dovessero migliorare.

Tra i capoluoghi più attrattivi si sono confermati, a fine 2023, Bologna, Lecce, Cagliari, Napoli e Roma.

Il prezzo unitario medio a livello nazionale è cresciuto negli ultimi due anni e ha raggiunto, a fine 2023, i 1840€/mq, con una variazione dell'1,7% rispetto allo stesso periodo del 2022 e del 2,6% rispetto al 2021. Lo stock abitativo in offerta è in lieve aumento ed è pari al 2,6% dello stock residenziale.

Il c.t.u. precisa che per ottenere il cd. più probabile valore di mercato, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di



libera contrattualità, l'unica stima attendibile è, oggi, quella sintetica, per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato e realmente venduti nel periodo di interesse, con esclusione di ogni procedimento di stima basato su quelle di epoche precedenti per aggiornamento e rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT sulle variazioni del costo della vita o altro.

Detto questo occorre precisare che sono da escludere le stime cd. analitiche e/o in base alla capitalizzazione del reddito che obbligano ad utilizzare coefficienti basati su dati difficilmente ponderabili in quanto variabili, anche in maniera non prevedibile.

In ordine a tale variabilità basti considerare che in caso di stima "per capitalizzazione dei redditi netti" potrebbero risultare, per il medesimo immobile e per lo stesso reddito lordo, stime del tutto diverse (e in maniera rilevante) tra loro per via della diversa capacità contributiva dell'assegnatario del bene.

Inoltre è anche il caso di ricordare che la corretta applicazione dei principi dell'estimo obbliga l'esclusione, nella media dei diversi valori di stima ottenuti, delle valutazioni troppo diverse tra loro.

Quindi - a parere dello scrivente e nel caso di specie per il quale è possibile contare su dati certi di compravendite di riferimento - **non risulta opportuno** ricorrere alle stime per capitalizzazione dei redditi lordi e tanto meno per capitalizzazione dei redditi netti.

In conclusione la valutazione per capitalizzazione del reddito può utilizzarsi per verifica e per confermare per eccesso o in difetto, in ragione di una locazione vantaggiosa o meno, la stima sintetica per comparazione.



Occorre inoltre precisare che i valori indicati dai Listini ed Osservatori immobiliari, che alcuni anni orsono erano inferiori (in alcuni casi in maniera apprezzabile) agli effettivi prezzi di compravendita, sono oggi divenuti più realistici, mentre quelli deducibili dalle inserzioni commerciali e dalla pubblicità delle agenzie immobiliari (spesso dettati da irrealistiche aspettative di chi pone in vendita il proprio immobile) continuano ad essere superiori (in alcuni casi di molto) a quelli effettivi di concretizzazione della vendita.

Per stabilire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto lo scrivente ha mediato i valori ottenuti con i “metodi” sotto elaborati. La valutazione deriva da una ponderata stima comparativa a metro quadro commerciale di riferimento che tiene conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche dell’immobile e del suo intorno.

In ordine alle valutazioni che seguiranno il c.t.u. precisa quanto segue:

- Gli immobili sono stati valutati come liberi e disponibili;
- Gli immobili sono stati considerati privi degli arredi.

b) Sul valore di mercato dell’immobile in Roma alla Via delle Agavi

Il c.t.u. dopo aver definito il più probabile valore di mercato a metro quadro commerciale di un appartamento tipo (in condizioni manutentive sufficienti), ha adeguato tale valore, caso per caso, a mezzo di opportuni coefficienti maggiorativi o riduttivi per tener conto, sostanzialmente, di alcune peculiarità.

Metodo A

Procedimento sintetico con uso delle quotazioni immobiliari del “Borsino immobiliare” (cfr. allegato 15).



Secondo tali quotazioni nella zona “Alessandrino Viale Alessandrino”, nel

luglio 2024:

- il valore delle **abitazioni in stabili di fascia media** varia da € 1.813,00/mq a € 2.657,00/mq.

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello medio tra i predetti valori.

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 2.235,00/mq.

Metodo B

Stima sintetica, sulla base della banca dati dell’Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche (cfr. allegato 16).

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2023 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 113 Codice D18 di interesse denominata “periferica/alessandrino (viale alessandrino)”, con riferimento allo stato conservativo “normale”:

- il valore delle “abitazioni di tipo economico” varia da € 1.700,00/mq ad € 2.400,00/mq.

Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell’immobile, è quello medio tra i predetti valori.

Ne discende il valore unitario di circa € 2.050,00/mq.

Metodo C

Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti.

Dall’archivio delle inserzioni immobiliari in possesso del c.t.u. e dal riscontro delle offerte immobiliari poste sulla rete internet e dalle indagini

svolte presso primarie agenzie che hanno in vendita e/o hanno trattato immobili in zona, si è potuto fare riferimento a quelli, di tipologia simile o assimilabile per parametri ai beni in questione, posti in vendita nella microzona di riferimento e, addirittura, nella medesima via.

I prezzi richiesti per le abitazioni variano da circa € 1.800,00/mq - per immobili da ristrutturare - ad € 2.400,00/mq ed anche oltre per quelli ristrutturati, con migliori caratteristiche (cfr. allegato 17). Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita. Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è quello medio tra i predetti valori, ottenendo così il valore unitario di circa € 2.100,00/mq.

Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i tre valori trovati: (€ 2.235,00/mq + € 2.050,00/mq + € 2.100,00/mq) : 3 si ottiene € 2.128,00, in cifra tonda di **€ 2.100,00/mq** (duemilacento/00). Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento posto, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

c) Sul valore di mercato dell'immobile in Roma alla Via degli Olmi

Il c.t.u. dopo aver definito il più probabile valore di mercato a metro quadro commerciale di un appartamento tipo (in condizioni manutentive sufficienti), ha adeguato tale valore, caso per caso, a mezzo di opportuni coefficienti maggiorativi o riduttivi per tener conto, sostanzialmente, di alcune peculiarità.

Metodo A

Procedimento sintetico con uso delle quotazioni immobiliari del "Borsino



immobiliare” (cfr. allegato 15).

Secondo tali quotazioni nella zona “Alessandrino Viale Alessandrino”, nel luglio 2024:

- il valore dei **box auto** varia da € 957,00/mq a € 1.408,00/mq.

Il valore considerato più idoneo dal c.t.u. è quello medio tra i predetti valori.

Si ottiene così il valore unitario ponderato di circa € 1.183,00/mq.

Metodo B

Stima sintetica, sulla base della banca dati dell’Agenzia del Territorio, che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche (cfr. allegato 16).

Secondo tale banca dati, nel secondo semestre del 2023 (ultimo disponibile), per la microzona catastale 113 Codice D18 di interesse denominata “periferica/alessandrino (viale alessandrino)”, con riferimento allo stato conservativo “normale”:

- il valore dei “box” varia da € 1.050,00/mq ad € 1.500,00/mq.

Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell’immobile, è quello medio tra i predetti valori.

Ne discende il valore unitario di circa € 1.275,00/mq.

Metodo C

Stima sintetica per comparazione con immobili simili, o assimilabili per parametri, posti in vendita nella zona e poi realmente venduti.

Dall’archivio delle inserzioni immobiliari in possesso del c.t.u. e dal riscontro delle offerte immobiliari poste sulla rete internet e dalle indagini svolte presso primarie agenzie che hanno in vendita e/o hanno trattato

immobili in zona, si è potuto fare riferimento a quelli, di tipologia simile o assimilabile per parametri ai beni in questione, posti in vendita nella microzona di riferimento e, addirittura, nella medesima via.

I prezzi richiesti per i box variano da circa € 900,00/mq ad € 1.400,00/mq ed anche oltre per quelli con migliori caratteristiche (cfr. allegato 17). Dette richieste vengono poi ridimensionate, anche in maniera significativa, in sede di effettiva compravendita. Il valore, considerato il più idoneo avuto riguardo alle caratteristiche peculiari dell'immobile, è quello medio tra i predetti valori, ottenendo così il valore unitario di circa € 1.150,00/mq.

Stima media appartamento (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i tre valori trovati: (€ 1.183,00/mq + € 1.275,00/mq + € 1.150,00/mq) : 3 si ottiene € 1.202,66, in cifra tonda di € **1.200,00/mq** (milleduecento/00). Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un appartamento posto, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

7) sull'edificio in Roma alla Via delle Agavi n. 9

a) Sulla descrizione in generale

L'immobile è compreso nell'edificio sito in Roma alla Via delle Agavi n. 9.

Il quartiere è quello denominato "Alessandrino", compreso nel territorio del Municipio V (ex VII).

La zona, periferica, è compresa tra Viale Alessandrino e Viale Palmiro Togliatti.

La strada in cui sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione residenziale, ben dotata di servizi o con gli stessi nelle immediate vicinanze.



Il fabbricato in questione è un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale di tipo economico, presumibilmente completato nel 1954.

Il lotto su cui sorge è parzialmente intercluso, delimitato su un lato da Via delle Agavi e sui restanti tre da fabbricati.

Lungo tutto il perimetro è presente una recinzione in muratura sormontata da ringhiera metallica, in pessimo stato di manutenzione.

L'edificio in cui è inserito l'immobile è articolato su cinque livelli fuori terra ed è composto da più unità abitative, dotate di un unico accesso condominiale. Il fabbricato è costituito da un volume semplice con copertura a terrazza, la struttura portante del fabbricato è interamente costituita da blocchi di murature fondate a sacco su scavi a sezione obbligata. Su dette murature poggiano i solai di tipo misto in calcestruzzo e laterizio forato e le solette dei balconi.

Le facciate sono rivestite in intonaco liscio tinteggiato, con marciapiedi intorno al fabbricato pavimentati

Lo stato di conservazione complessivo, esternamente si presenta bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria

L'accesso al civico 9 conduce, attraverso uno spazio esterno al piano terra e tramite una scala - in medio stato di manutenzione con gradini in marmo e pareti rivestite in tinta - ai piani superiori.

L'immobile compreso nell'edificio è:

- l'appartamento, interno 9 al piano secondo.

Sui Confini

L'edificio, nel suo insieme, confina: a nord con altro fabbricato; ad est con altro fabbricato; a sud con Via delle Agavi; ad ovest con proprietà condominiale.



b) Sulla conformità urbanistica dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Con le indagini svolte presso i competenti uffici tecnici comunali il c.t.u. ha accertato quanto segue in ordine alla conformità dell'edificio oggetto di perizia alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Strumenti Urbanistici

Secondo le previsioni del "Nuovo Piano Regolatore della Città di Roma", adottato con D.C.C. n. 33 del 19 e 20 marzo 2003 ed approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 s.m.i.:

- l'area su cui sorge il fabbricato ricade in Sistemi e Regole, Sistema insediativo, Zona di Città da ristrutturare a tessuti prevalentemente residenziali.

Secondo le previsioni del P.T.P.R., l'area in cui sorge il fabbricato non risulta essere gravata da vincoli archeologici o paesaggistici come da Tavola B del P.T.P.R., in cui tutti gli immobili risultano essere individuati come aree urbanizzate del P.T.P.R.

Titoli Edilizi

Per la realizzazione del fabbricato, edificato presumibilmente agli inizi degli anni '50, dalle ricerche eseguite presso gli uffici competenti, la costruzione è stata realizzata con domanda di condono n. 87/27714 del 12.02.1987 (cfr. allegato 7), cui non è seguita la concessione in sanatoria e di conseguenza non risulta rilasciata l'abitabilità.

8) Appartamento al piano secondo interno 9

a) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali



Descrizione

Sulla descrizione in generale si rimanda al capitolo **7a**).

L'immobile risulta essere un appartamento destinato a civile abitazione, ed è sito in Roma alla Via delle Agavi n. 9, posto al piano secondo, interno 9 e si compone di 3,5 vani al catasto.

L'immobile, in dettaglio, si articola in (cfr. allegato 8): corridoio, cucina, salone, camera, bagno e balone.

In particolare le finiture e caratteristiche costruttive dell'appartamento sono le seguenti:

Pavimenti: del bagno, in ceramica 20x20 cm; di tutti gli altri ambienti, in ceramica 33x33 cm;

Rivestimenti: delle pareti del bagno, in piastrelle di ceramica 20x25 cm fino ad un'altezza di circa 200 cm e poi tinteggiate; delle pareti della cucina, in piastrelle di ceramica 33x33 cm fino ad un'altezza di circa 225 cm e poi

tinteggiate; di tutti gli altri ambienti, tinteggiate.

Zoccolini: di tutti gli ambienti, in ceramica.

Soffitti: di tutti gli ambienti, tinteggiati con stucchi centrali.

Infissi esterni: di tutti gli ambienti, in alluminio con vetro camera, persiane alla romana in alluminio.

Porte interne: in legno.

Portoncino di ingresso: in pannelli di legno verniciato, blindato.

Impianto termico: autonomo con corpi radianti in alluminio.

Impianto condizionamento: non presente.

Impianto sanitario: con produzione di acqua calda sanitaria da caldaia.

Impianto elettrico: presumibilmente in corrugato.



Stato di manutenzione: l'abitazione è in condizioni discrete.

Consistenza

L'appartamento ha le seguenti dimensioni (cfr. allegato 8):

- la superficie lorda coperta complessiva dell'appartamento è di circa **118,90 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);
- la superficie lorda complessiva del balcone è di circa **1,98 mq**;
- l'altezza utile interna è di circa **3,00 ml** in tutti gli ambienti;

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- **superficie lorda coperta dell'appartamento circa mq 59,20**
- **superficie lorda del balcone**
(circa 1,98 mq ragguagliati al 25%, applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%) **circa mq 0,49**

Sommano circa mq 59,69

Quindi la superficie commerciale complessiva degli immobili, in cifra tonda, è di circa 60,00 mq (sessanta).

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla norma UNI 10750.

Confini ed identificativi catastali

L'appartamento confina con: appartamento interno 10, Via delle Agavi, proprietà condominiale, vano scale, salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al **foglio 949, particella 255, subalterno 9, zona censuaria 5,**



categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale
60,00 mq, rendita € 524,20, ubicazione Via delle Agavi n. 9, interno 9,
piano: 2 intestato a (cfr. allegato 5):

Titoli Edilizi

Sui titoli edilizi in generale si rimanda a quanto detto al capitolo 7b).

**Relativamente all'appartamento al piano quarto, interno 7 e relative
pertinenze**, il c.t.u., rispetto allo stato licenziato, non ha accertato difformità
urbanistiche.

c) Sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile

Il frazionamento dell'immobile in più unità - già rientrante nella categoria di
intervento edilizio definita RE2 (Ristrutturazione Edilizia) - con l'entrata in
vigore del Decreto Legge 12.09.2014 n. 133 e s.m.i, che ha modificato l'art.
3 del T.U.E., è oggi ricompreso negli interventi cd. di manutenzione
straordinaria.



Nel caso di specie l'intervento, salvi i limiti di superficie, è consentito dalle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo PRG di Roma.

Attesa la ridotta superficie è esclusa ogni comoda possibilità di frazionamento degli immobili.

d) Sul valore dell'immobile all'attualità

In relazione alle caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore medio definito dell'appartamento in circa € 2.100,00/mq,

Si tratta ora di attribuire un pertinente valore all'appartamento in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche (parametri propri quali la luminosità, il taglio ecc.). Al riguardo dei coefficienti di merito si fa riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa che costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso.

Stato locativo	Coefficiente di merito
Abitazione libere	100%
Piano con ascensore	
Piani secondo	-3%
Stato di conservazione	
Buono stato	+0%
Luminosità	
Mediamente luminoso	+0%
Esposizione e vista	
Interna	-5%
Edificio stato normale	
Oltre 40 anni	+0%
Riscaldamento	
Autonomo	+5%

Totale coefficiente	97%
----------------------------	-----

In riferimento al coefficiente su ottenuto si ha:

Appartamento	Mq.	€/mq.	coefficiente	Valore medio
	60,00	2.100,00	0,97	122.220,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente in cifra tonda ad € 122.200,00 (centoventiduemilaeduecento) a corpo e rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

9) sull'edificio in Roma alla Via degli Olmi

a) Sulla descrizione in generale

L'immobile è compreso nell'edificio sito in Roma alla Via degli Olmi n. 39

La strada in cui sorge il fabbricato è caratterizzata da una edificazione residenziale, tipica del luogo.

Il fabbricato in questione è composto dal solo piano seminterrato suddiviso in box auto, con sovrastante terrazzo, realizzato dopo la metà degli anni '90.

Ai box si accede tramite una rampa asfaltata in buono stato di manutenzione, con ingresso da Via degli Olmi n. 39. L'area di manovra è in cemento del tipo industriale.

La copertura superiore è a terrazza, la struttura portante del fabbricato in oggetto è in cemento armato. L'unica facciata lato rampa è rivestita in tinta.

Lo stato di conservazione complessivo, risulta in medio stato di manutenzione.

Gli immobili compresi nell'edificio sono:



- box, interno 9 al piano seminterrato;

- box, interno 11 al piano seminterrato;

Sui Confini

L'edificio, nel suo insieme, confina su tutti i lati con altre particelle.

b) Sulla conformità urbanistica dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Con le indagini svolte presso i competenti uffici tecnici comunali il c.t.u. ha accertato quanto segue in ordine alla conformità dell'edificio oggetto di perizia alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Strumenti Urbanistici

Non è stato possibile reperire documentazione i merito.

Titoli Edilizi

Per la realizzazione del fabbricato, edificato dopo la metà degli anni '90, dalle ricerche eseguite presso gli uffici competenti, la costruzione è stata realizzata con D.I.A. protocollo 18918 del 05.09.1996 (cfr. allegato 12).

Risulta rilasciata l'agibilità con D.D. N. 882 del 15.05.2003 (cfr. allegato 13).

10) Box interno 9 e 11 al piano seminterrato

a) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

Sulla descrizione in generale si rimanda al capitolo **9a)**.

Gli immobili risultano essere dei box, e sono siti in Roma alla Via degli Olmi n. 39, posto al piano seminterrato.

Gli immobili, in dettaglio, si articola in (cfr. allegato 14): unico ambiente.



In particolare le finiture e caratteristiche costruttive dei box sono le seguenti:

entrambi i box presentano ingresso chiuso da serranda avvolgibile verso l'alto, pavimentazione in cemento industriale con pareti in mattoni di cemento tinteggiati con piccoli soppalchi in legno.

Consistenza

I box hanno le seguenti dimensioni (cfr. allegato 14):

- la superficie lorda coperta complessiva del box interno 9 è di circa **18,00 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie lorda coperta complessiva del box interno 11 è di circa **17,00 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- l'altezza utile interna è di circa **2,90 ml**.

Quindi la superficie commerciale complessiva degli immobili, in cifra tonda, è di circa 18,00 mq (diciotto) per il box interno 9 e di circa 17,00 mq (diciassette) per il box interno 11.

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla norma UNI 10750.

Confini ed identificativi catastali

Il box interno 9 confina con: box interno 10, box interno 8, spazio di manovra, terrapieno verso condominio di Via del grano n. 94, salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cappadocia al **foglio 947, particella 383, subalterno 10, zona censuaria 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 16,00 mq, superficie catastale 18,00**



mq, rendita € 84,29, ubicazione Via degli Olmi n. 39, interno 9, piano:

S1 intestato a (cfr. allegato 10):

b) Sulla conformità urbanistica dell'immobile alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Con le indagini svolte presso i competenti uffici tecnici comunali il c.t.u. ha accertato quanto segue in ordine alla conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Strumenti Urbanistici

Sugli strumenti urbanistici si rimanda a quanto detto al capitolo 9b).

Titoli Edilizi



Sui titoli edilizi in generale si rimanda a quanto detto al capitolo **9b)**.

Relativamente all'appartamento al piano secondo e relative pertinenze,

il c.t.u., rispetto allo stato licenziato, non ha accertato difformità urbanistiche, ma ha rilevato dei piccoli soppalchi in legno che devono essere rimossi in quanto non regolarizzabili a causa dell'inadeguata altezza interna sotto i soppalchi.

c) Sulla comoda divisibilità o meno dell'immobile

Il frazionamento dell'immobile in più unità - già rientrante nella categoria di intervento edilizio definita RE2 (Ristrutturazione Edilizia) - con l'entrata in vigore del Decreto Legge 12.09.2014 n. 133 e s.m.i, che ha modificato l'art. 3 del T.U.E., è oggi ricompreso negli interventi cd. di manutenzione straordinaria.

Attesa la ridotta superficie è esclusa ogni comoda possibilità di frazionamento degli immobili.

d) Sul valore dell'immobile all'attualità

In relazione alle caratteristiche posizionali possedute dall'edificio nel contesto della zona in cui è posizionato (ad es. parametri posizionali) nonché a quelle intrinseche ed allo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene di poter assumere il valore medio definito dell'appartamento in circa € 1.200,00/mq,

Si tratta ora di attribuire un pertinente valore ai box e pertanto si ha:

Box interno 9	Mq.	€/mq.	Valore medio
	18,00	1.200,00	21.600,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente in cifra tonda ad € 21.600,00

(ventunomilaseicento) a corpo e rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

Box interno 11	Mq.	€/mq.	Valore medio
	17,00	1.200,00	20.400,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato attribuibile all'unità abitativa ammonta complessivamente in cifra tonda ad € 20.400,00 (ventimilaquattrocento) a corpo e rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

11) sul progetto divisionale

La massa degli immobili non caduti in successione ha il seguente valore:

A) Piena proprietà dell'immobile in Roma (RM) alla Via delle Agavi n.

9, piano secondo, interno 9, € 122.200,00

B) Piena proprietà del box sito in Roma (RM) alla Via degli Olmi n. 39,

piano seminterrato, interno 9, € 21.600,00

C) Piena proprietà del box sito in Roma (RM) alla Via degli Olmi n. 39,

piano seminterrato, interno 11, € 20.400,00

quota non caduta in successione € 164.200,00

La quota non caduta in successione, pari alla piena proprietà degli immobili in Roma hanno il valore di € 164.200,00.

Allo stato - attesa la non comoda divisibilità degli immobili – viene riportato di seguito il prospetto di divisione *(ai soli fini della astratta divisibilità) di uguale quota*”.

	Valore di stima	Quota A: 1/2	Quota B: 1/2
Appartamento in Roma (RM) alla Via delle Agavi n. 9	€ 122.200,00	€ 61.100,00	€ 61 100,00
Box in Roma alla Via degli Olmi n. 39 (interno 9)	€ 21.600	€10.800,00	€ 10.800,00
Box in Roma alla Via degli Olmi n. 39 (interno 11)	€ 20.400,00	€ 10.200,00	€ 10 200,00
Quote formate	€ 164 200,00	€ 82.100,00	€ 82.100,00

12) sull'assenza di osservazioni dell'attrice alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, l'██████████ l'attrice, non hanno inviato osservazioni.

13) sull'assenza di osservazioni dell'intervenuta alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione,* ██████████ l'intervenuta, non ha inviato osservazioni.

14) Note conclusive

A seguito delle indagini ed accertamenti effettuati, il c.t.u. riferisce al Giudice, in sunto, quanto segue.

1) il più probabile attuale valore di mercato dell'immobile sito in Roma alla Via delle Agavi n. 9, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione in sopralluogo, è di € 122.200,00;

1.a) nell'immobile non sono state accertate, rispetto allo stato legittimato, difformità edilizio-urbanistiche.

1.b) Il frazionamento dell'appartamento, attesa la ridotta superficie è esclusa

ogni comoda possibilità di frazionamento dell'immobile.

2) il più probabile attuale valore di mercato del **box interno 9 sito in Roma alla Via degli Olmi n. 39, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione in sopralluogo, è di **€ 21.600,00**;**

2.a) nell'immobile non sono state accertate, rispetto allo stato legittimato, difformità edilizio-urbanistiche, ma è stato rilevato un piccolo soppalco in legno che dovrà essere rimosso in quanto non regolarizzabili a causa dell'inadeguata altezza interna sotto i soppalchi.

2.b) Attesa la ridotta superficie è esclusa ogni comoda possibilità di frazionamento degli immobili.

3) il più probabile attuale valore di mercato del **box interno 11 sito in Roma alla Via degli Olmi n. 39, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione in sopralluogo, è di **€ 20.400,00**;**

3.a) nell'immobile non sono state accertate, rispetto allo stato legittimato, difformità edilizio-urbanistiche, ma è stato rilevato un piccolo soppalco in legno che dovrà essere rimosso in quanto non regolarizzabili a causa dell'inadeguata altezza interna sotto i soppalchi.

3.b) Attesa la ridotta superficie è esclusa ogni comoda possibilità di frazionamento degli immobili.

4) La quota non caduta in successione, pari alla piena proprietà degli immobili in Roma hanno il valore di € 164.200,00.

Allo stato - attesa la non comoda divisibilità degli immobili – viene riportato di seguito il prospetto di divisione *(ai soli fini della astratta divisibilità) di uguale quota*”.

	Valore di stima	Quota A: 1/2	Quota B: 1/2
--	-----------------	-----------------	-----------------

Appartamento in Roma (RM) alla Via delle Agavi n. 9	€ 122.200,00	€ 61.100,00	€ 61 100,00
Box in Roma alla Via degli Olmi n. 39 (interno 9)	€ 21.600	€10.800,00	€ 10.800,00
Box in Roma alla Via degli Olmi n. 39 (interno 11)	€ 20.400,00	€ 10.200,00	€ 10 200,00
Quote formate	€ 164 200,00	€ 82.100,00	€ 82.100,00

5) Nessuna osservazione alla C.T.U. preliminare risulta essere pervenuta allo scrivente da parte attrice e da parte intervenuta.

Il c.t.u. rimanda ai singoli capitoli della relazione per ogni approfondimento e, avendolo fedelmente e scrupolosamente espletato, rassegna il mandato ricevuto.

Ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata restando a disposizione per ogni chiarimento necessario.

Roma, lì 14 dicembre 2024

Con la massima osservanza

Il C.T.U.



DISTINTA DEGLI ALLEGATI**ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Costituiscono parte integrante della relazione, redatta in 40 pagine, oltre le 2
dell'elenco allegati, di 25 righe ciascuna negli ingombri dell'uso bollo:

- allegato 1 n. 1 verbali di sopralluogo;
- allegato 2 la relazione fotografica articolata in 29 immagini con didascalie dell'immobile sito in Roma alla Via delle Agavi n. 9;
- allegato 3 la relazione fotografica articolata in 16 immagini con didascalie dell'immobile sito in Roma alla Via degli Olmi n. 39;

Elenco allegati

- allegato 4 stralcio mappa catastale del Comune di Roma con individuazione del fabbricato in Roma alla Via delle Agavi n. 9;
- allegato 5 visura catastale storiche dell'immobile in Roma alla Via delle Agavi n. 9;
- allegato 6 planimetria catastale dell'immobile in Roma alla Via delle Agavi n. 9;
- allegato 7 Domanda di Condono n. 87/27714 del 12.02.1987;
- allegato 8 rilievo del c.t.u. dell'immobile in Roma alla Via delle Agavi n. 9;
- allegato 9 stralcio mappa catastale del Comune di Roma con individuazione del fabbricato in Roma alla Via degli Olmi



n. 39;

- allegato 10 visure catastali storiche degli immobili in Roma alla Via degli Olmi n. 39;

- allegato 11 planimetrie catastali degli immobili in Roma alla Via degli Olmi n. 39;

- allegato 12 D.I.A. protocollo 18918 del 05.09.1996;

- allegato 13 Agibilità D.D. n. 882 del 15.05.2003;

- allegato 14 rilievo del c.t.u. degli immobili siti in Roma alla Via degli Olmi n. 39;

- allegato 15 Banca dati quotazioni immobiliari del “Borsino Immobiliare” luglio 2024 - Roma;

- allegato 16 Banca dati quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate del II semestre 2023 - Roma;

- allegato 17 Offerte immobiliari;

- allegato 18 C.T.U. Preliminare;

- allegato 19 Comunicazioni alle (delle) parti.

