L U C A P U N Z I ARCHITETTO
Via A. Loria, 39 -00191 Roma - Tel. 06.3322.1811 - Fax. 06.3321.3387 - Cell. 338.2803979
www.lucapunzi.com - lucapunzi@gmail.com- lucapunzi@pec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**
**OTTAVA SEZIONE CIVILE**

R.G. **49870/2021**
G.D. Dr. Mario Coderoni,
Causa
C.T.U. Arch. Luca PUNZI

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'illustrissimo Giudice Delegato dr. Mario Coderoni del Tribunale di Roma – Ottava sezione – ha conferito al sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, la nomina di perito in data 23/06/2023 formulando i seguenti quesiti:

*1) descriva il bene immobile in comproprietà tra le parti; proceda alla sua individuazione, specificandone l'ubicazione, i confini, i dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;*

*2) accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, verificando, in caso di riscontrate irregolarità, se le stesse siano o meno sanabili o condonabili;*

*3) dica se il bene immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei comproprietari; specificando, in caso di riposta affermativa, quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento del bene, quantificandone i relativi costi;*

*4) nel caso di accertata divisibilità in natura, predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri*



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

*previsti dall'art. 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro;*

*5) accerti il valore di mercato del bene all'attualità, tenendo conto, nel caso di accertate irregolarità urbanistiche o edilizie, degli oneri e dei costi necessari alla loro sanatoria o condono, ovvero alla loro eliminazione, demolizione o riduzione a conformità; nella stima tenga anche conto del vincolo derivante dal provvedimento di assegnazione dell'abitazione in godimento;*

## 1.PREMESSA

Il sottoscritto preso atto dell'incarico assegnatogli effettuava un sopraluogo presso l'immobile il giorno Giovedì 30 Novembre 2023 alle ore 09:30 come stabilito in udienza di giuramento. La causa in oggetto riguarda la valutazione di un appartamento sito in comune di Roma, località Ottavia Nord, via Gallicano nel Lazio n. 1, Interno 1, Piano 1, Scala 3, Edificio B, di una cantina e di un posto auto scoperto al Piano Terra situato nell'area di manovra condominiale.

## 2.CRONOLOGIA DAGLI ATTI DI CAUSA

30.09.2015 Atto di compravendita. I Sigg.ri XXXXX e XXXXXX acquistavano da XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX le seguenti porzioni immobiliari sito in comune di Roma in via Gallicano nel Lazio n.1;

30.09.2015 Stipula del contratto di mutuo;



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

## 3.IL SOPRALLUOGO

Si riporta il contenuto del verbale di sopralluogo:

*Il giorno 30/11/2023 alle ore 9,30 come stabilito si effettuava l'inizio delle operazioni peritali della CTU. Si effettuano rilievi e fotografie.*

*L'impianto di riscaldamento è autonomo.*

*Le spese condominiali risultano essere di 167 € a bimestre.*

*Gli infissi sono in legno a vetro singolo, sono presenti zanzariere e grate su tutti gli infissi e due condizionatori di cui uno singolo e un dual-split.*

*La pavimentazione è in monocottura 31.5x31.5 cm e le pareti sono intonacate e tinteggiate.*

*Gli infissi interni sono tamburati pellicolati e la porta d'ingresso blindata.*

*Non si rilevano certificazioni di impianti.*

*Si visiona la cantina ed il posto auto.*

*Firmano i presenti:*

*Sig.*

*CTP: Arch Carolina Carmazzi*

*Per*

*Alle ore 10:30 si chiudono i lavori.*



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

## 4.RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n. 1

*" descriva il bene immobile in comproprietà tra le parti; proceda alla sua individuazione, specificandone l'ubicazione, i confini, i dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;"*

L'immobile oggetto di stima è sito in Roma, in zona Ottavia e più precisamente in Via Gallicano nel Lazio, 1 ed è posto in una palazzina di cinque piani con facciata rivestita in piastrelle quadrate rosse e in parte tinteggiata grigia e si trova all'interno di un complesso residenziale dotato di parcheggi auto interni a raso e giardino condominiale.

L'appartamento è composto da un soggiorno, due camere, due bagni, in corridoio, un ripostiglio, una cucina e due balconi il primo 9 mq ed il secondo 13 mq.

La palazzina è recente ed è in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di perizia, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 898/c rilasciata dal Comune di Roma in data 5 agosto 1986 e successiva variante n.1376/c rilasciata in data 20 Ottobre 1988.

E' stato rilasciato dal Comune di Roma il certificato di agibilità/ abitabilità in data 15 novembre 1999 n.1508.

- L'appartamento, posto al primo piano, è distinto con il numero interno 1 ed è composto di complessivi cinque vani e mezzo catastali, confina con: appartamento interno 2, vano scala, beni condominiali, salvo altri;



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

- la cantina distinta con il numero 1 è posta al Piano Terra ed è di consistenza 5,5 mq; confina con porticato, locale Enel, corridoio, salvo altri.

Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio **206, particella 257, subalterno 30,** zona censuaria 6, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, Via Gallicano nel Lazio snc, piano T-1, interno 1, scala 3, edificio B, rendita catastale Euro 894,76.

Completa la proprietà un posto auto sito al piano terra, con accesso da Via Ipogeo degli Ottavi, 48, distinto con il numero 14 della superficie catastale di mq.13; confinante con: posto auto n.13, beni condominiali, posto auto n.15, salvo altri

Il posto auto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio **206, particella 243, subalterno 15,** zona censuaria 6, categoria C/6, classe 9, mq 13, Via Ipogeo degli Ottavi n.48, piano T, interno 14, rendita catastale Euro 32,90.

In prossimità dell'appartamento sono presenti vari servizi tra i quali:

- A 30 metri un parco giochi;
- A 180 metri la Scuola Media Cardinal Barbarigo;
- A 250 un supermercato;
- A 300 metri un campo da calcio;
- A 600 metri la fermata della stazione treni Ipogeo Degli Ottavi;



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

**Quesito n. 2**

*"accerti la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, verificando, in caso di riscontrate irregolarità, se le stesse siano o meno sanabili o condonabili;"*

L'appartamento visionato durante il sopralluogo del 30/11/2023, non presenta difformità urbanistico-edilizie e corrisponde alla planimetria catastale.

**Quesito n. 3**

*"dica se il bene immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei comproprietari; specificando, in caso di riposta affermativa, quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento del bene, quantificandone i relativi costi"*

Relativamente alla possibilità di dividere il bene si riporta l'articolo 720 del Codice Civile che determina i criteri di comoda divisibilità:

*"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti) a cui fa riferimento il codice civile (**articolo 720**) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile*



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

*mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso."*

Risultando l'appartamento di dimensione e distribuzione funzionale e impiantistica non facilmente divisibile ne consegue la non comoda divisibilità anche a causa dell'onerosità dei lavori eventualmente da mettere in atto.

**Quesito n. 4**

*"nel caso di accertata divisibilità in natura, predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro"*

L'appartamento non risulta divisibile come espresso nel paragrafo precedente secondo il criterio di comoda divisibilità sancito dall'art 720 del



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

Cod. Civile, poiché di dimensione e struttura distributiva e impiantistica non idonea ad essere separata senza notevoli lavori e rischio di riduzione del valore dei beni.

**Quesito n. 5**

*"accerti il valore di mercato del bene all'attualità, tenendo conto, nel caso di accertate irregolarità urbanistiche o edilizie, degli oneri e dei costi necessari alla loro sanatoria o condono, ovvero alla loro eliminazione, demolizione o riduzione a conformità; nella stima tenga anche conto del vincolo derivante dal provvedimento di assegnazione dell'abitazione in godimento"*

Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate - si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto.

L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

L U C A P U N Z I ARCHITETTO
Via A. Loria, 39 -00191 Roma - Tel. 06.3322.1811 - Fax. 06.3321.3387 - Cell. 338.2803979
www.lucapunzi.com - lucapunzi@gmail.com- lucapunzi@pec.it

Agenzia Entrate

# Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

## Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

**Provincia:** ROMA

**Comune:** ROMA

**Fascia/zona:**

Suburbana/OTTAVIA LUCCHINA (VIA DELLA LUCCHINA)

**Codice zona:** E114

**Microzona:** 91

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 2000 | 2850 | L | 7,8 | 11,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 1800 | 2550 | L | 7,5 | 10,8 | L |
| Box | Normale | 800 | 1150 | L | 4,5 | 6,5 | L |
| Posti auto coperti | Normale | 600 | 850 | L | 3,8 | 5,3 | L |
| Posti auto scoperti | Normale | 350 | 500 | L | 2,3 | 3,3 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1750 | 2600 | L | 7 | 9,8 | L |

Stampa Legenda



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

Le indagini di mercato effettuate, per immobili simili a quelli in oggetto hanno indicato un valore allineato con la media dei valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare sopracitato pari a 2.425,00 € al metro quadro.

Considerando tutte le componenti intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima quale l'essere inserito in un palazzo di notevoli dimensioni, di non particolare qualità architettonica e con affacci interni o comunque non liberi, il vincolo derivante dal provvedimento di assegnazione dell'abitazione alla resistente si ritiene di dover applicare un coefficiente di riduzione del valore del 10%.

Si calcola: 2.425,00 €/mq -10% = 2.182,50 €/mq

Si espongono di seguito le valutazioni per la stima dell'unità immobiliare in oggetto.



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

L U C A P U N Z I ARCHITETTO
Via A. Loria, 39 -00191 Roma - Tel. 06.3322.1811 - Fax. 06.3321.3387 - Cell. 338.2803979
www.lucapunzi.com - lucapunzi@gmail.com- lucapunzi@pec.it

## VALORE DELL'IMMOBILE

Si effettua il calcolo del Valore di Mercato dei cespiti, moltiplicando il prezzo unitario dedotto dalla ricerca sopracitata, per la consistenza catastale dei tre beni appartenenti al complesso:

- **APPARTAMENTO** (Foglio 206, Part. 257, Sub. 30) 118 mq

Quotazioni immobiliari – Abitazioni civili – Stato c. Normale

Valore identificato 2.182,50 €/mq x 118 mq = 257.535,00 €

- **CANTINA** (Foglio 206, Part. 257, Sub. 30) 5,5 mq

Quotazioni immobiliari – Box – Stato c. Normale

Valore identificato 2.182,50 €/mq x 0,25 (coeff. di riduzione) =545,62€/mq

545,62€/mq x 5,50 mq = 3.000,91 €

- **POSTO AUTO** (Foglio 206, Part.243, Sub. 15) 13 mq

Quotazioni immobiliari – Posti auto coperti – Stato c. Normale

Valore identificato 600,00 €/mq x 13 mq = 7.800,00 €



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

La somma dei valori degli immobili considerati è pari a:

257.535,00 € + 3.000,91 € + 7.800,00 € = 268.335,91

che si arrotondano a 268.000,00 €.

## 5.RISPOSTA ALLE NOTE DELLE PARTI

**Risposta alle note dell'Arch. Carolina Carmazzi:**

Il CTP redige una estensiva relazione sull'immobile dove ripercorre i quesiti, le descrizioni, allegando varia documentazione tecnica già acquisita e inserita dal sottoscritto nella CTU alle parti.

Riguardo alla divisibilità dell'immobile il CTP ritiene che questo si possa frazionare proponendo un progetto di frazionamento in due mini appartamenti da 58 mq, dal sottoscritto attentamente analizzato ma che prevede molte lavorazioni, come dallo stesso CTP indicate alla pagina 30:

*"Demolizione e ricostruzione tramezzi; demolizione e ricostruzione della pavimentazione; demolizione e ricostruzione degli impianti necessari,*



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

*demolizione di un bagno con la realizzazione di un nuovo bagno dotato di sanitari; demolizione della cucina con ricostruzione di due angoli cottura; esecuzione di nuovi intonaci, rasature e verniciature; realizzazione di due nuovi vani porte con fornitura e posa in opera di due infissi e fornitura e posa in opera di due portoni d'ingresso blindati."*

Tale radicale trasformazione avrebbe un costo forfettario indicato alla pagina 31 tra i 600,00 € e i 1000,00 € al metro quadrato che moltiplicato per i 118 mq dell'appartamento ammonterebbe ad una cifra tra i 70.800,00 € e i 118.000,00.

Tale cifre che nella misura massima, facilmente raggiungibile nelle ristrutturazioni, considerando anche oneri tecnici e amministrativi, si avvicina quali alla metà del valore dell'appartamento si ritiene molto onerosa e che non rispecchi i criteri di economicità della "comoda divisibilità" come determinata dal Codice Civile e già citata in questa relazione oltre alla necessità di mesi per la eventuale realizzazione.



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

Il progetto inoltre prevede una distribuzione non ottimale e posizioni di bagni a distanza eccessiva dagli scarichi e quindi non realizzabili con i criteri della buona tecnica, senza utilizzare sistemi meccanici-elettrici (sanitrit) di dubbia funzionalità e durata.

Relativamente al valore immobiliare il CTP è del tutto allineato (271.907,60 €) con la stima già effettuata dal sottoscritto (268.000,00 €).

Il CTP ritiene che all'interno del 10% di detrazione del valore possa essere considerato anche la detrazione dovuta all'assegnazione dell'immobile alla resistente. Il sottoscritto concorda e inserisce questa dicitura in questa relazione.

Si ritiene dunque di non dover variare la relazione già redatta e consegnata alle parti e che qui si ripropone eccetto ciò che è stato citato.

L'altra parte in causa, il Sig. XXXXX tramite l'Avv.Iannarilli (senza CTP) non presentavano Osservazioni.



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff

## 6.CONCLUSIONI

L'immobile oggetto di perizia per le motivazioni estensivamente espresse in relazione non risulta frazionabile.

Il valore all'attualità del suddetto appartamento, comprensivo di cantina e posto auto, sito in zona Ottavia più precisamente in Via Gallicano nel Lazio, 1 al Piano 1, Interno 3 è di **268.000,00 €** **(Duecentosessantottomila Euro).**

Roma, 10.04.2024

Il C.T.U.
Arch. Luca Punzi

## ELENCO ALLEGATI:

1) Fotografie
2) Verbale sopralluogo
3) Planimetrie catastali
4) Visure catastali
5) Osservazioni CTP Arch. Carolina Carmazzi



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

Firmato Da: PUNZI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 194146df232b6b96526ec3b6ea40daff