

Arch. Giacomo Conti

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
QUINTA SEZIONE CIVILE

**Giudice: Dott. Sanchioni Fabrizio**

Perizia dell'Esperto Arch. Conti Giacomo, nella causa civile iscritta al  
N.R.G. 53855/2022

Attore principale:

Conv. principale:

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Conti Giacomo con

con

Ordinanza del 19 Maggio 2023 veniva nominato CTU per la consulenza tecnica d'ufficio inerente la  
procedura N.R.G. 53855/2022 e che nel Verbale di udienza del 27.09.2023 accettava l'incarico e  
prestava giuramento di rito.

Il giudice pone al CTU i seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi il CTU lo stato dei luoghi;**
- 2) **Verifica il CTU, esaminati tutti i documenti in atti e sulla base di eventuale documentazione necessaria allo svolgimento della consulenza, che il CTU potrà reperire presso le competenti pubbliche amministrazioni e sullo stato di fatto riscontrato, la possibilità di divisione in natura dell'immobile per cui è causa e ne determini il valore di mercato;**

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale fa parte di un fabbricato sito in Roma alla via Alessandro Vivenza n.21 - 41 e precisamente:

- A) Appartamento posto al piano terra, edificio B, distinto con l'interno n. 4 e soffitta posta al piano terzo distinta con l'interno n.20, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1178, particella 1466, sub. 40, Rendita: Euro 650,74, Zona Censuaria 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 4 vani, Dati di superficie: Totale: 62 mq., Totale escluse aree scoperte: 54 mq.

(cfr. Allegato 1 – Visura storica per immobile Foglio 1178, Particella 1466, Subalterno 40)

(cfr. Allegato 2 – Planimetria catastale Foglio 1178, Particella 1466, Subalterno 40);

B) Box auto posto al piano S1, edificio B, distinto con l'interno n. 14, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1178, particella 1466, sub. 246, Rendita: Euro 52,37, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 12, Consistenza 13 mq., Dati di superficie: Totale: 14 mq.,

(cfr. Allegato 3 – Visura storica per immobile Foglio 1178, Particella 1466, Subalterno 246)

(cfr. Allegato 4 – Planimetria catastale Foglio 1178, Particella 1466, Subalterno 246);

-o-

### 1) Verifichi il CTU lo stato dei luoghi;

#### Sopralluogo del 13 Ottobre 2023

(cfr. Allegato 5 – Verbale di Sopralluogo del 13.10.2023)

(cfr. Allegato 6 – Documentazione fotografica del 13.10.2023)

(cfr. Allegato 7 – Elaborato planimetrico appartamento e soffitta)

(cfr. Allegato 8 – Elaborato planimetrico box auto)

In qualità di CTU ho effettuato il primo sopralluogo peritale atto alla verifica dei luoghi in data 13 Ottobre 2023 alle ore 14,30, come riportato nel sopra citato verbale, recandomi presso l'appartamento sito in Roma Via Alessandro Vivenza n. 21, edificio B, piano terra, interno 4, presso la soffitta posta al piano terzo interno 20 e presso il box auto int. 14 sito al piano S1, box auto raggiungibile veicolariamente dal civ. 39 di via Alessandro Vivenza, eseguendo una visione dei luoghi, delle misurazioni e delle foto.

#### Appartamento

L'appartamento è posto al piano terra all'interno n. 4 ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto e da un balcone coperto.

Dalla porta posta sul pianerottolo del piano terra, si accede al soggiorno e da questo ad un piccolo disimpegno che conduce alla cucina, al bagno e alla camera da letto.

- Il soggiorno, ha un'altezza di circa mt. 2,70 e una superficie di circa mq. 19,30, presenta una pavimentazione in piastrelle di dimensioni di circa cm.33 x cm. 33, le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Nella parete posta frontalmente alla porta di ingresso dell'appartamento è ubicato l'infisso a due ante a battente in legno con doppio vetro e avvolgibile in plastica, munito di grate in ferro di sicurezza da cui si accede al balcone coperto. Presenti n.2 termosifoni in alluminio e un climatizzatore a parete.

- Il balcone coperto, ha una superficie di circa mq. 30,00, presenta una pavimentazione in Klinker di dimensioni di circa cm.12 x cm. 24 e risulta delimitato su due lati dalle pareti di facciata in cortina del fabbricato e frontalmente da un muretto provvisto di fioriera in cemento alto circa mt. 1,07 sormontato da una copertina in travertino di spessore di circa cm. 3, presenti inoltre l'unità esterna a servizio del climatizzatore posto nel soggiorno e la caldaia autonoma per il fabbisogno di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

- Il disimpegno, ha un'altezza di circa mt. 2,70 e una superficie di circa mq. 2,00, presenta una pavimentazione in piastrelle di dimensioni di circa cm.33 x cm. 33, le pareti e il soffitto sono tinteggiati.

- La cucina ha un'altezza di circa mt. 2,70 e una superficie di circa mq. 5,60, presenta una pavimentazione in piastrelle di dimensioni di circa cm. 33 x cm.33, le pareti sono rivestite in piastrelle di dimensioni di circa cm. 10 x cm.10 con listello decorativo per un'altezza di circa mt. 2,02, le restanti pareti e il soffitto sono tinteggiati. Nella parete posta frontalmente all' ingresso è ubicato l'infisso ad un'anta a battente in legno con doppio vetro e avvolgibile in plastica, munito di grata in ferro di sicurezza da cui si accede al balcone coperto.

- Il bagno ha un'altezza di circa mt. 2,70 e una superficie di circa mq. 3,80, presenta pavimentazione in piastrelle di dimensioni di circa cm.33 x cm.33, le pareti sono rivestite in piastrelle di dimensioni di circa cm.34 x cm.56 per un'altezza di circa mt. 2,24, le restanti pareti e il soffitto sono tinteggiati di colore bianco, è munito di lavabo con sottostante mobiletto, vasca, water e bidet, è dotato di impianto di ventilazione forzata, presente un termosifone in alluminio.

- La camera ha un'altezza di circa mt. 2,70 e una superficie di circa mq. 14,30, presenta una pavimentazione in piastrelle di dimensioni di circa cm.33 x cm. 33, le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Nella parete posta alla sinistra rispetto alla porta di ingresso è ubicato l'infisso a due ante a battente in legno con doppio vetro e avvolgibile in plastica, munito di grate in ferro di sicurezza da cui si accede al balcone coperto. Presente un termosifone in alluminio.

#### Soffitta

La soffitta è posta al piano terzo dello stesso edificio e la si raggiunge utilizzando l'ascensore o percorrendo le scale condominiali fino al piano secondo e da qui percorrendo le restanti n.2 rampe di scale fino al piano terzo. Alla fine dell'ultima rampa di scale mediante l'apertura di un cancelletto in ferro a doppia anta si accede al corridoio cantine. Sul lato sinistro del corridoio è posta la soffitta contrassegnata con il numero interno 20.

Aperto la porta in metallo si accede all'interno del locale di dimensioni di circa mq. 8,00 che presenta un soffitto inclinato e pavimentazione in klinker di dimensioni di circa cm.12 x cm.24, le pareti e il soffitto sono tinteggiati di colore bianco.

#### Box auto

Dalla scala condominiale o utilizzando direttamente l'ascensore è possibile accedere al piano S1 dove è ubicato il box auto contrassegnato con il numero int.14, quest'ultimo è raggiungibile veicolariamente tramite un cancello scorrevole in ferro ad apertura elettrica a telecomando, posto al civ. 39 di via Alessandro Vivenza.

Il box ha una superficie di circa mq.14,00, presenta pavimentazione industriale, l'accesso al suo interno avviene tramite l'apertura manuale di una saracinesca del tipo basculante, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo di dimensioni di circa cm.25 x cm.50, il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

-0-

**2) Verifica il CTU, esaminati tutti i documenti in atti e sulla base di eventuale documentazione necessaria allo svolgimento della consulenza, che il CTU potrà reperire presso le competenti pubbliche amministrazioni e sullo stato di fatto riscontrato, la possibilità di divisione in natura dell'immobile per cui è causa e ne determini il valore di mercato;**

In CTU sulla stregua della disamina della documentazione presente in atti e di quella reperita presso le competenti pubbliche amministrazioni e sullo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo eseguito presso l'unità immobiliare oggetto di causa così come precedentemente identificata, non

riscontra la possibilità di divisione in natura dell'immobile in quanto lo stesso non può assicurare un'equa funzionalità di spazi ad entrambe le parti in causa per la sua ridotta dimensione planimetrica.

Di seguito si determina il valore di mercato

**A) Appartamento posto al piano terra, edificio B, distinto con l'interno n. 4 e soffitta posta al piano terzo distinta con l'interno n.20, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 1178, particella 1466, sub. 40.**

Il valore di mercato, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione e peculiarità del fabbricato, dell'unità immobiliare e delle sue finiture, consistenza e dati metrici e la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, tenuto conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, dell'applicazione dei coefficienti di merito relativi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare.

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare si fa riferimento alla superficie commerciale come di seguito calcolata:

- Abitazione: Superficie lorda Mq. 54,00
- Balcone coperto: Superficie lorda Mq. 30,00
- Soffitta: Superficie lorda Mq. 8,00
  
- Box auto: Superficie lorda Mq. 14,00

Si precisa che per superficie lorda si intende al lordo delle pareti divisorie e delle murature esterne di proprietà esclusiva e alla metà delle murature esterne di confine.

Applicando i relativi coefficienti di incidenza si ha:

- Abitazione: Superficie lorda Mq. 54,00 x 1,00 = **Mq. 54,00**
  - Balcone coperto: Superficie lorda Mq. 25,00 x 0,25 = Mq. 6,25  
Mq. 5,00 x 0,10 = Mq. 0,50  
Balcone coperto = **Mq. 6,75**
  - Soffitta: Superficie lorda Mq. 8,00 x 0,20 = **Mq. 1,60**
- Totale = Mq. 62,35**

Totale superficie commerciale Appartamento **Mq. 62,00**

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, si è fatto riferimento alle quotazioni riportate sul listino ufficiale Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni Immobiliari di Roma anno 2023 Semestre 1 relativo alla Fascia/zona: Suburbana/CASTEL DI DECIMA-CASTEL ROMANO (VIA NAZZARENO STRAMPELLI) codice di zona: E39 microzona catastale n.: 219.



il presente CTU ha verificato:

- 1) lo stato dei luoghi, descrivendo il bene immobile e dandone rappresentazione grafica e fotografica;
  - 2) che non è possibile eseguire una divisione in natura dell'immobile in quanto lo stesso non può assicurare un'equa funzionalità di spazi ad entrambi le parti in causa per la sua ridotta dimensione planimetrica.
- Ha determinato il valore di mercato dell'unità immobiliare come di seguito riepilogato:

Appartamento e soffitta = € 140.000,00

Box auto = € 18.000,00

Valore di mercato complessivo dell'unità immobiliare  
**€ 158.000,00**

-o-

**Risposte ai consulenti di parte**

Termini di ricevimento delle osservazioni delle Parti: **09 Gennaio 2024**

Nessuna osservazione è pervenuta al CTU dalle Parti.

Si allegano alla presente relazione:

- Relazione inviata alle Parti;

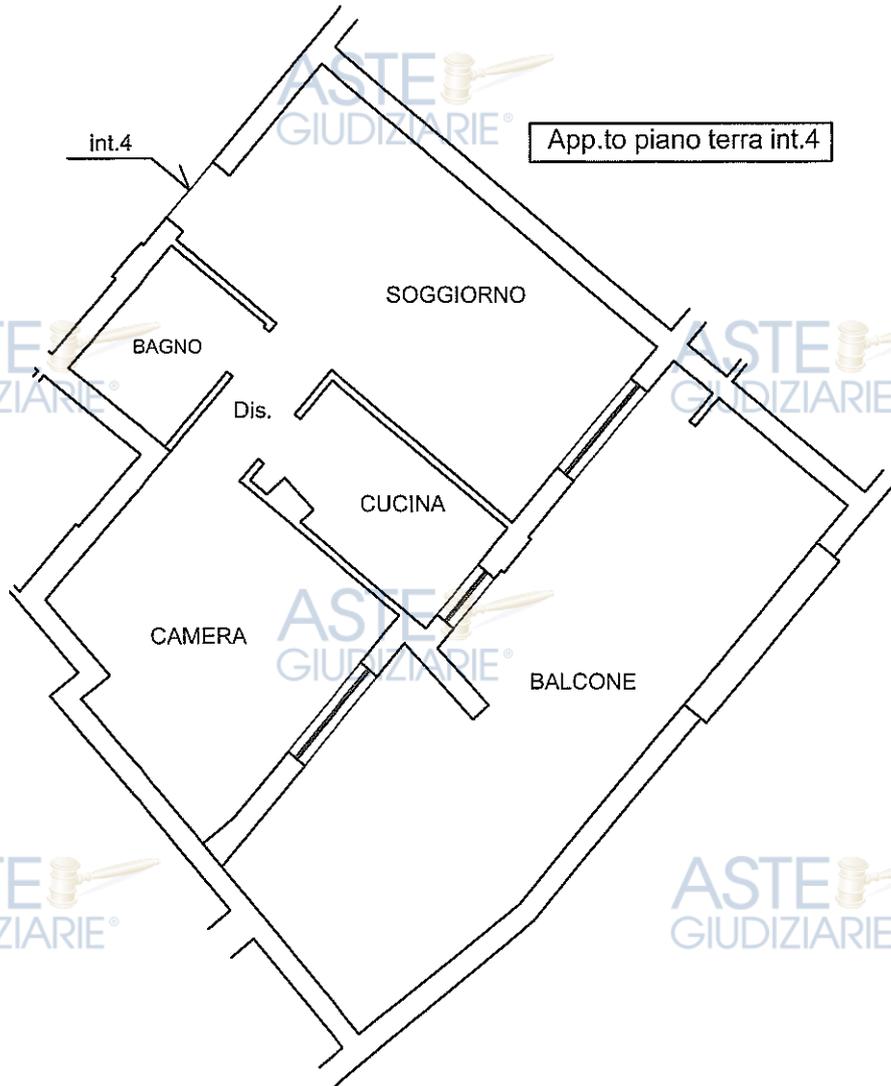
Elenco Allegati:

1. Vis. storica per immobile Fg.1178 P.1466 Sub.40
2. Plan. catastale Fg.1178 P.1466 Sub.40
3. Vis. storica per immobile Fg.1178 P.1466 Sub.246
4. Plan. catastale Fg.1178 P.1466 Sub.246
5. Verbale di sopralluogo del 13.10.2023
6. Documentazione fotografica del 13.10.2023
7. Elaborato planimetrico App.to e soffitta
8. Elaborato planimetrico box auto
9. Ricevuta di pagamento servizi catastali
10. Relazione inviata alle Parti

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la presente perizia tecnica presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.I. ringraziando per la fiducia accordatagli e rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Roma, 01/02/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE® In fede  
Il CTU  
Arch. Giacomo Conti



App.to piano terra int.4

int.4

SOGGIORNO

BAGNO

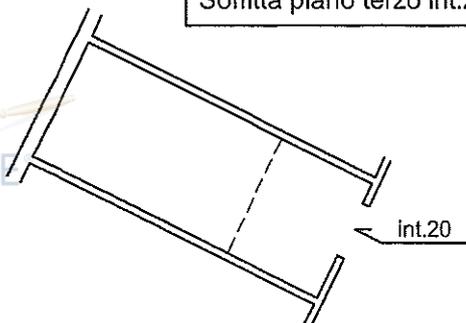
Dis.

CUCINA

CAMERA

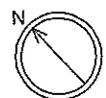
BALCONE

Soffitta piano terzo int.20

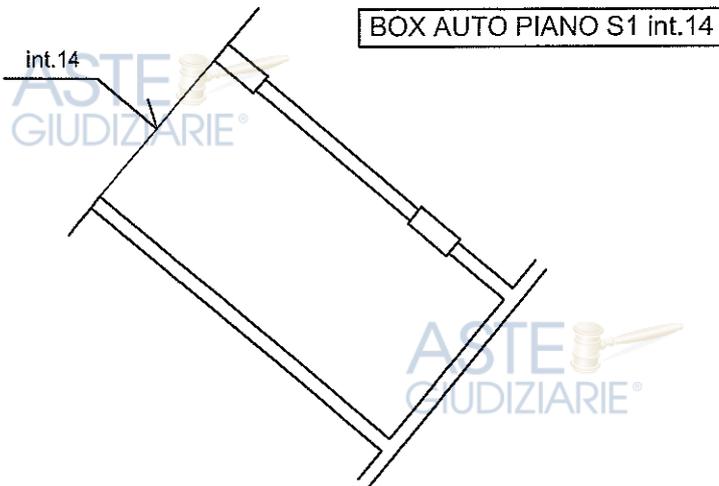


int.20

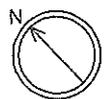
ORIENTAMENTO



Scala 1:100



ORIENTAMENTO



Scala 1:100