



Tribunale di Roma - Sezione Ottava civile
G.I. Cons. Dott.ssa Andreina Gagliardi –
RG. 7043/2022



Causa civile tra **** e ****, più altri

CTU dott. Ing. Roberto Turatti

Relazione tecnica

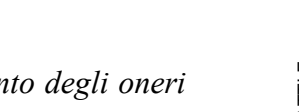
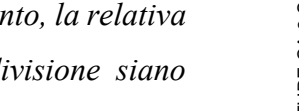


Con provvedimento del 25 ottobre 2023 il G.I. Cons. Dott.ssa Andreina Gagliardi ha fissato l'udienza del 28.2.2024, ore 11.00, per la comparizione ed il giuramento del nominato CTU - ing. Roberto Turatti – con studio in Roma Via Golametto n. 4, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16183 nonché all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Civile di Roma e presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma e Tributaria Regionale del Lazio.



Nella medesima udienza il G.I. Cons. Dott.ssa Andreina Gagliardi – ha posto al CTU il seguente quesito:

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



Successivamente il Giudice ha incaricato il CTU di verificare l'avvenuto assolvimento degli oneri condominiali.



All'udienza del 28 febbraio 2024, il nominato CTU, ing. Roberto Turatti, nato a Roma il 4.11.1961, con studio in Roma, alla via Golametto, n. 4, ha dichiarato la sua disponibilità ad accettare l'incarico e ha prestato il giuramento di rito.

Il Giudice ha posto al CTU il quesito di cui all'ordinanza del 8.11.2023, incaricandolo di verificare l'avvenuto assolvimento degli oneri condominiali fino alla data dell'accertamento e inoltre::

- ha assegnato al CTU termine fino al 30.9.2024 per la trasmissione della bozza alle parti;
- ha assegnato alle parti termine di giorni 30 per eventuali osservazioni alla bozza di CTU
- ha assegnando ulteriori 30 giorni al CTU per il deposito della relazione;
- ha autorizzato le parti alla nomina di propri CTP fino all'inizio delle operazioni peritali;
- ha dato atto della comunicazione da parte del CTU di inizio delle operazioni peritali il giorno 22.3.2024, ore 15.00 presso l'immobile sito in Roma, alla via di Villa Bonelli, n. 18.

Operazioni peritali

Verbale n. 1 del 22 marzo 2024

Il giorno 22.03.2024 alle ore 15.00, come stabilito nel verbale di udienza, sono iniziate le operazioni peritali per la causa di cui all'oggetto presso l'immobile sito in Roma in Via di Villa Bonelli 18.

Sono presenti:

- Il CTU ing. Roberto Turatti
- L'avv. Saverio Mazzeo - legale della signora ***
- L'avv. Marilina Morrone – legale del signor ***
- L'avv. Uggeri Sandro – legale dei signori ***

Il CTU procede a rilevare le caratteristiche dimensionali, strutturali, di completamento e di rifinitura dell'immobile ubicato in Roma, Via di Villa Bonelli 18.

Viene effettuata una serie di fotografie sugli ambienti nei quali si articola il sopra citato appartamento.

Al termine della riunione viene stabilito un secondo sopralluogo il giorno 19 aprile 2024 alle ore 10 presso l'immobile ubicato in Roma- Ostia Lido Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4.

La riunione termina alle ore 16.00.

Verbale n. 2 del 19 aprile 2024

Il giorno 19.04.2024 alle ore 10.00, come stabilito nel sopralluogo del 22.03.2024, sono riprese le operazioni peritali per la causa di cui all'oggetto presso gli immobili siti in Roma - Ostia Lido Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4 e Piazza Scipione l'Africano n. 1.

Sono presenti:

- Il CTU ing. Roberto Turatti
- L'avv. Saverio Mazzeo - legale della signora ***

- L'avv. Marilina Morrone – legale del signor ***
- L'avv. Uggeri Sandro – legale dei signori ***

Il CTU procede a rilevare le caratteristiche dimensionali, strutturali, di completamento e di rifinitura dell'immobile ubicato in Roma, - Ostia Lido Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4, sito al piano terzo e contraddistinto con l'interno 11. Viene effettuata una serie di fotografie sugli ambienti nei quali si articola il sopra citato appartamento.

Successivamente si procede a rilevare le caratteristiche dimensionali, strutturali, di completamento e di rifinitura dell'immobile ubicato in Roma, - Ostia Lido Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4, ubicato al piano quarto e contraddistinto con l'interno 12. Viene effettuata una serie di fotografie sugli ambienti nei quali si articola il sopra citato appartamento.

Per quanto concerne il box sito in Roma – Ostia, Piazza Scipione l'Africano n. 1, si constata l'impossibilità di accedere all'interno per mancanza della chiave e il CTU con l'accordo delle parti si riserva di acquisire la relativa planimetria per rilevarne le caratteristiche dimensionali. Viene comunque rilevata l'altezza interna dell'area di manovra, presumibilmente uguale a quella interna del box che è pari a m. 2,43. Viene, altresì rilevato lo spessore della muratura esterna del box, pari a cm. 20. Viene effettuata una fotografia della saracinesca esterna.

Alle ore 11.30 ha termine la presente operazione peritale e il CTU dichiara concluse le operazioni peritali con riserva di indirne un'altra, qualora necessario, per rilevare le caratteristiche interne del box

Verbale n. 3 del 30.07.2024

Il giorno 30.07.2024 alle ore 10.30, come da convocazione inviata via pec alle parti, sono riprese le operazioni peritali per la causa di cui all'oggetto presso gli immobili siti in Roma - Ostia Lido Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4 e Piazza Scipione l'Africano n. 1.

Sono presenti:

- Il CTU ing. Roberto Turatti
- L'avv. Uggeri Sandro – legale dei signori ***, ***, ***

Il CTU ha incaricato il sig. ***** - fabbro - ai fini di aprire la serratura del box contraddistinto con il numero 10 in via Piazza Scipione l'Africano n. 1., piano S1, per rilevarne le caratteristiche dimensionali, strutturali, di completamento e di rifinitura. Una volta aperta la saracinesca del box viene effettuata una serie di fotografie sul medesimo e vengono rilevate le seguenti caratteristiche dimensionali: altezza m. 2,43 (pari all'altezza dell'area di manovra), dimensioni m. 3,60 x 5,13. Per quanto riguarda le rifiniture si constata che il box è provvisto di serranda metallica scorrevole su guida dell'altezza di m.1.80 e che la pavimentazione è in battuto di



cemento. Il box si presenta in uno stato degradato, compatibile con la sua inutilizzazione da molti anni. L'area di manovra è rifinita con intonaco e tinteggiatura. Al termine del sopralluogo il sig. *****provvede a chiudere il box mediante una catena con lucchetto, le cui chiavi vengono date in consegna all'avv. Sandro Uggeri. Viene effettuato un secondo sopralluogo nell'appartamento ubicato in Roma, - Ostia Lido Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4, sito al piano terzo e contraddistinto con l'interno 11 ove si riscontra l'effettuazione dei lavori di rifacimento del terrazzo con posa in opera di nuova guaina impermeabilizzante.

Alle ore 11.45 ha termine la presente operazione peritale e il CTU dichiara concluse le operazioni peritali.

Quesito

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

Successivamente il Giudice ha incaricato il CTU di verificare l'avvenuto assolvimento degli oneri condominiali”.

Risposta

1) Immobile ubicato in Via di Villa Bonelli 18 - Roma

L'appartamento in oggetto, avente accesso da Via di Villa Bonelli 18 e da Via della Magliana n. 188 fa parte del Condominio di Via di Villa Bonelli n. 18, è costituito da n. 3 scale condominiali

denominate A, B, C, ed è stato costruito nell'anno 1956.

All'esterno il fabbricato è intonacato e tinteggiato; il piano terra e quello rialzato - ove è ubicato un appartamento - sono esternamente rivestiti in marmo.

Più in particolare, l'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al piano IV° di un fabbricato costituito da un piano rialzato e da n.6 piani fuori terra. Esso è contraddistinto con il numero di interno 16 e confina con:

- pianerottolo condominiale
- vano scale
- appartamento all'interno n. 15

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, in fondazione con plinti e cordoli di collegamento, sempre in cemento armato e in elevazione con pilastri e con solai di piano e di copertura in laterocemento. La copertura del fabbricato è "piana".

La muratura di tamponatura esterna è a doppia fila di forati ed ha lo spessore di cm. 45, la tamponatura divisoria interna ha lo spessore di cm. 10.

L'altezza interna utile di tutti gli ambienti è pari a m. 2,92.

L'appartamento, al quale si accede tramite porta in legno di tipo non blindato, è disabitato dall'anno 2012.

Esso si articola nei seguenti ambienti:

- 1) ingresso
- 2) primo tratto corridoio in testa all'ingresso
- 3) locale ripostiglio in destra del corridoio
- 4) cucina in testa al corridoio
- 5) secondo tratto di corridoio in sinistra
- 6) prima stanza da letto a destra del secondo tratto di corridoio
- 7) seconda stanza da letto a destra del secondo tratto di corridoio
- 8) salone in sinistra del secondo tratto di corridoio al quale si accede anche dall'ingresso e dotato di terrazzo con veranda chiusa
- 9) bagno di servizio in sinistra del secondo tratto di corridoio
- 10) bagno principale in testa al secondo tratto di corridoio

Si premette che tutti gli ambienti sono provvisti di carta da parati alle pareti, ad eccezione della cucina, dei due bagni e del locale ripostiglio, le cui pareti risultano intonacate e tinteggiate. I soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati.

1) Ingresso

Esso è stato completato e rifinito con marmette di graniglia

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 2,65 \times 1,75 = mq. 4,64$$

2) Primo tratto corridoio in testa all'ingresso

Esso è stato completato e rifinito con marmette di graniglia. La porta di accesso è in legno e vetro

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 5,10 \times 1,37 = mq. 6,99$$

3) Locale ripostiglio in destra del corridoio

Esso è stato completato e rifinito con marmette di graniglia. La porta di accesso è in legno. Il locale è sprovvisto di finestra

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 2,53 \times 1,65 = mq. 4,17$$

4) Cucina

Essa è stato completata e rifinita con pavimento in mattonelle in cotto, porta di accesso in legno e vetro, finestra in alluminio anodizzato e vetro. Le pareti sono rivestite di mattonelle fino ad una altezza di m. 1,50 il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 4,00 \times 1,87 = mq. 7,48$$

5) Secondo tratto di corridoio in sinistra

Esso è stato completato e rifinito con marmette di graniglia.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 5,40 \times 1,15 = mq. 6,21$$

6) Prima stanza da letto in destra del secondo tratto di corridoio

Essa è stato completata e rifinita con pavimento in marmette di graniglia, porta di accesso in legno e vetro, finestra e porta finestra in alluminio anodizzato e vetro.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 4,30 \times 3,50 = mq. 15,05$$

7) Seconda stanza da letto in destra del secondo tratto di corridoio

Essa è stato completata e rifinita con pavimento in marmette di graniglia, porta di accesso in legno, finestra in alluminio anodizzato e vetro.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 4,00 \times 3,63 = mq. 14,52$$

8) Salone in sinistra del secondo tratto di corridoio

Esso è stato completato e rifinito con pavimento in marmette di graniglia, n. 2 porte di accesso in legno e vetro, rispettivamente dall'ingresso e dal secondo tratto del corridoio. E' provvisto di terrazzo



con veranda.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. (4,35 \times 4,13) + (2,83 \times 3,91) = mq. 17,97 + 11,07 = 29,04$$

9) Bagno di servizio

Esso è stato completato e rifinito con pavimento in mattonelle. Le pareti sono rivestite di mattonelle fino ad una altezza di m. 2,00. Il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

E' stata riscontrata e fotografata presenza di umidità sul soffitto, a causa di una pregressa infiltrazione proveniente dall'appartamento ubicato al piano quinto. La causa dell'infiltrazione è stata rimossa ma non sono stati ripristinati l'intonaco e la tinteggiatura.

Il bagno non è dotato né di vasca né di doccia.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 2,25 \times 1,22 = mq. 2,75$$

10) Bagno principale

Esso è stato completato e rifinito con pavimento in mattonelle. Le pareti sono rivestite di mattonelle fino ad una altezza di m. 2,00. Il resto delle pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

E' stata riscontrata e fotografata presenza di umidità sul soffitto, a causa di una pregressa infiltrazione proveniente dall'appartamento ubicato al piano quinto. La causa dell'infiltrazione è stata rimossa ma non sono stati ripristinati l'intonaco e la tinteggiatura.

Il bagno è dotato di vasca.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. 3,50 \times 1,50 = mq. 5,25$$

Sulla base dei conteggi di cui sopra, la superficie interna utile dell'appartamento è pari a mq. 96,10.

Per ottenere, poi, la superficie coperta, occorre considerare e computare l'incidenza delle murature interne e perimetrali che, nella fattispecie incidono nella misura del 12% - cioè per mq. 13,10 - sulla superficie coperta, dati gli spessori di cm. 45 e cm. 10, rispettivamente per le tamponature esterne e per le tramezzature interne. Ne consegue che la superficie coperta dell'appartamento è di mq. 109,20

Pertinenze dell'appartamento

All'appartamento di cui sopra occorre aggiungere le seguenti pertinenze:

Terrazzo coperto e chiuso con veranda

Esso è stato completato e rifinito con marmette di graniglia da cm. 20 x 20. La veranda ha una struttura con profilati in ferro di piccolo spessore e vetro interposto. Il terrazzo affaccia sulla chiostrina interna ed è dotato di n. 2 porte in legno e vetro di accesso dal salone. E' stata riscontrata e fotografata presenza di umidità sul soffitto del terrazzo.

Le dimensioni reali e la relativa superficie sono di:

m. $1,17 \times 4,75 =$ mq. 5,56

Superficie commerciale vendibile

In sede di risposta al primo quesito sono state evidenziate le superfici coperte e quelle reali riscontrate sul posto, In questa sede, si tratta, invece, di convertire le superfici di cui sopra in superficie commerciale, utilizzando opportuni e tradizionali coefficienti riduttivi per determinate porzioni immobiliari.

a) Superficie coperta dell'appartamento pari a mq. 109,20

- superficie commerciale equivalente,

dato il rapporto di uno ad uno, pari a: mq. 109,20

b) Superficie reale del terrazzo coperto con veranda, accessibile dal salone pari a mq. 5,56

- superficie commerciale equivalente,

dato il rapporto di quattro ad uno, pari a mq. $5,56 : 4 =$ mq. 1,39

Sulla base dei conteggi di cui sopra, la superficie commerciale equivalente vendibile per l'appartamento con le pertinenze esterne è pari a mq. **110,59**.

Impianti di servizio generale

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche e sempre in forza degli accertamenti effettuati sul posto, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza dell'impianto elettrico a norma di legge, provvisto di interruttore differenziale e salva vita, dell'impianto idrico-fognante, dell'impianto citofonico e telefonico, dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Le utenze sono disattivate.

Stato di conservazione

L'appartamento necessita di una pulizia a fondo, dopo avere tinteggiato i soffitti dei due bagni che presentano danni da pregressa infiltrazione, oggi risolta, dal piano superiore. Per renderlo più confortevole l'appartamento necessita di una leggera ristrutturazione consistente nella ritinteggiatura di tutti gli ambienti, previa rimozione della carta da parati, in quanto non è abitato da oltre 10 anni.

Lo scrivente nel corso dell'accesso in data 22 marzo 2024 ha constatato che l'immobile è libero.

Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile oggetto di valutazione e stima, lo scrivente ritiene opportuno indicare i criteri utilizzati per la valutazione, i quali si rifanno a quelli usati nella teoria e nella pratica dell'estimo.

Essi, infatti, tengono in opportuno conto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, nonché le variabili, che contribuiscono a formare, sulla base della domanda e dell'offerta, il valore dell'immobile oggetto di valutazione.



Tra i fattori intrinseci condizionanti la stima appare quanto mai utile citare la orientazione del fabbricato, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il complesso è destinato, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelli normali per il tipo di fabbricato al quale appartengono quelli da valutare, la consistenza complessiva.

Tra i fattori estrinseci, invece, appare utile ricordare la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati e dei pubblici uffici, la salubrità della zona ove sorge il fabbricato, la sua particolare attitudine all'utilizzo in funzione di esigenze ed abitudini per l'esercizio delle professioni o di attività particolari.

Come unità di misura, secondo le consuetudini più seguite sul mercato, è stato adottato il metro quadrato coperto o vendibile.

Considerato, poi, il particolare tipo di complesso residenziale da stimare, si è ritenuto di adottare il criterio di valutazione indicato con il nome di " sintetico – comparativo", che consiste nell'individuare attraverso un'indagine di mercato, un numero di dati certi relativi a prezzi di compravendita immobiliare di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe e successivamente comparabili con quelle del bene oggetto di stima.

In concreto, si tratta di individuare due valori, rispettivamente riguardanti la superficie commerciale ed il costo per metro quadrato commerciale, dalla cui moltiplicazione deriva il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima.

Quanto sopra premesso, si riportano qui di seguito i dati relativi alla superficie commerciale, al costo per metro quadrato ed alla stima determinata per l'appartamento con pertinenze ubicato in Via di Villa Bonelli 18 - Roma

Stima dell'appartamento con pertinenze

Lo scrivente premette che l'appartamento oggetto di valutazione è un'unità immobiliare avente una discreta superficie, con gli ambienti sono razionalmente dislocati all'interno e comprensivi di ingresso e corridoio. L'appartamento, necessita come già detto di una ristrutturazione interna e anche il condominio dovrà provvedere ad una ristrutturazione delle facciate esterne.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare ricerche presso agenzie immobiliari operanti nella zona, ai fini di conoscere le quotazioni di appartamenti similari in sede di compravendita e, in particolare, se erano stati compravenduti appartamenti della zona negli ultimi tempi.

Dai colloqui avuti, lo scrivente ha appreso che:

- gli appartamenti ubicati nella zona sono normalmente richiesti, data la presenza di servizi pubblici primari e secondari;
- i valori correnti sul mercato immobiliare della zona possono oscillare tra euro 2.600,00 ed euro

2.800,00

lo scrivente e dopo avere effettuato il sopralluogo in loco ritiene di applicare un prezzo di euro 2.700,00 – pari al valore medio tra i due sopraccitati.

Tenuta presente l'entità della superficie commerciale vendibile pari a mq.110,59 ed il valore per metro quadrato ritenuto congruo pari ad euro 2.700,00 la conseguente stima attribuibile all'appartamento con pertinenze, considerato che non esistono cause legittime di prelazione o di godimento, che determinino diminuzione del valore del bene è pari ad euro 298.593,00 che si arrotonda ad euro **298.000,00** in cifra tonda (duecentonovantottomila/00).

La stima complessiva di euro 298.000,00 per tutti gli ambienti deve essere intesa quale più probabile valore di mercato nella situazione particolare in cui trovasi attualmente l'appartamento con pertinenze e soprattutto il mercato immobiliare locale.

Dati catastali dell'appartamento

Sulla base delle visure catastale storica ed analitica, che si allegano alla presente relazione tecnica, gli identificativi catastali e gli altri dati sono quelli sotto riportati.

Intestati:

- 1) ***** nata a ***** il ***** - Proprietà 6/48
- 2) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 4/48
- 3) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 3/48
- 4) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 3/48
- 5) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 16/48
- 6) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 6/48
- 7) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 6/48
- 8) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 4/48

Gli identificativi catastali sono i seguenti: foglio 807 - particella 152 – sub 504 – zona censuaria 4 – categoria A/3 – classe 3
- consistenza di vani 6,5 - rendita euro 1.174,94

Indirizzo: Via di Villa Bonelli n. 18 - Scala U - Interno 16 B - Piano 5

Sulla base delle risultanze catastali acquisite e del sopralluogo effettuato sul posto lo scrivente ha accertato **la conformità catastale dell'immobile tra la visura catastale e la situazione reale dell'appartamento.**

Regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile

Per quanto concerne la regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile, nel corso degli accessi presso il



Dipartimento IX e l'Ufficio Speciale Condono edilizio, lo scrivente ha accertato quanto segue.

Per il fabbricato sito in Via della Magliana 188 – angolo Via di Villa Bonelli n. 18 sono stati presentati n. 2 progetti di costruzione del fabbricato, rispettivamente il n. 17240 del 1956 e un secondo progetto n. 2710 del 1956, a fronte dei quali è stata richiesta con prot 19300 del 1959 la richiesta di agibilità del fabbricato che è stata rilasciata con il numero progressivo certificato 1319 in data 12.11.1959. Il rilascio del certificato di agibilità significa che il palazzo è stato costruito in conformità della/e concessioni edilizie e/o in variante rilasciate.

Nel corso dell'accesso all'Ufficio Speciale Condono Edilizio è emerso che è stato effettuato un abuso corrispondente alla chiusura del terrazzo con veranda con una struttura con profilati in ferro di piccolo spessore e vetro interposto, per una superficie di mq. 5,29. La data dell'ultimazione dell'abuso è il 31.03.2003. La pratica relativa alla richiesta di condono edilizio è la numero 510202 ai sensi della legge sul condono edilizio n. 326/03. Trattasi di un abuso di poco conto che non ha alcun impatto né sull'appartamento né sul fabbricato. Tuttavia, lo scrivente non conoscendo il risultato dell'iter concessorio, per il quale non ha ricevuto incarico specifico per portare a compimento la pratica di condono edilizio, ritiene opportuna la rimozione della struttura, ripristinando il terrazzo nello stato quo ante, dato anche l'impatto estetico visivo negativo sulla chiostрина interna dei fabbricati su cui si affaccia il terrazzo.

Esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda

A seguito dei propri accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari, lo scrivente CTU ha redatto la relazione sulla verifica della continuità storica della titolarità riguardante i n. 4 immobili siti nel Comune di Roma.

Essa viene riportata al termine della presente relazione dal momento che riguarda tutti i n. 4 immobili.

Oneri condominiali

A seguito dei contatti avuti con l'amministratore del Condominio all'interno del quale è ubicato l'immobile sito in Roma - Via di Villa Bonelli 18 lo scrivente ha appreso che l'importo da corrispondere da parte degli eredi ***** è pari ad euro **6.953,31**, come da estratto conto allegato.

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

Per quanto concerne la risposta al quesito di cui sopra lo scrivente CTU, data la situazione di fatto in cui si trova l'immobile ed in particolare con riferimento:

- a) alla esistenza di un unico ingresso
- b) all'esistenza di una unica cucina
- c) alla dislocazione interna degli ambienti;

ritiene che l'immobile in argomento non possa essere comodamente divisibile in natura e sul piano urbanistico né sia possibile procedere al suo frazionamento mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento

Accerti il CTU se uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo

Come già considerato in sede di determinazione del prezzo di vendita non esistono cause legittime di prelazione o di godimento.

2) Immobile in Roma. Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi 4 -piano terzo – interno 11

L'appartamento in oggetto, avente accesso da Lungomare Duca degli Abruzzi 4, fa parte di un fabbricato costruito alla fine degli anni sessanta ed è costituito da un piano terra, n. 4 piani fuori terra e da un piano seminterrato.

All'esterno il fabbricato è rivestito in listelli di cortina.

Più in particolare, l'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al piano 3° ed è contraddistinto con il numero di interno 11.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, in fondazione con plinti e cordoli di collegamento, sempre in cemento armato e in elevazione con pilastri e con solai di piano e di copertura in laterocemento. La copertura del fabbricato è "piana".

La muratura di tamponatura esterna è a doppia fila di forati ed ha lo spessore di cm, 33, la tamponatura divisoria interna ha lo spessore di cm. 10.

L'altezza interna utile di tutti gli ambienti è pari a m. 3,03.

L'appartamento al quale si accede tramite porta in legno di tipo blindato è disabitato.

Esso si articola nei seguenti ambienti:

- 1) Ingresso
- 2) Cucina in sinistra dell'ingresso
- 3) soggiorno in fronte dell'ingresso
- 4) Bagno con vasca
- 5) Prima camera da letto in sinistra del bagno
- 6) Seconda camera da letto in destra del bagno
- 7) Terrazzo che circonda tutti gli ambienti e al quale si accede dalla cucina, dal soggiorno,



dall'ingresso e dalla camera da letto in destra del bagno

Si premette che tutti gli ambienti sono provvisti di carta da parati alle pareti ed hanno il soffitto intonacato e tinteggiato, ad eccezione della cucina e del bagno, ambienti nei quali le pareti sono rivestite in mattonelle fino ad una altezza di m. 2,00 mentre il resto delle pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte di accesso agli ambienti sono in legno e vetro, ad eccezione della porta di accesso alla cucina che è in materiale plastificato e a soffietto e le porte di accesso al bagno e alla stanza da letto adiacente al bagno che sono in legno pieno. Gli infissi sono in legno e vetro in tutti gli ambienti.

1) Ingresso

Esso è stato completato e rifinito con mattonelle di ceramica da cm 20 x 20. Sul soffitto sono state riscontrate macchie da infiltrazioni e muffa dovute ad un pregresso allagamento avvenuto sul terrazzo dell'appartamento al piano quarto. In tale ambiente è presente un armadio a muro, a tutta altezza, delle dimensioni di

m. 0,96 x 0,70 per un totale di mq. 0,67.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di

m. $(2,07 \times 1,49) + (1,39 \times 0,68) + (1,91 \times 2,02) =$
mq. $3,08 + 0,95 + 3,86 =$ mq 7,89.

2) Cucina in sinistra dell'ingresso

Esso è stato completato e rifinito con mattonelle in cotto da cm. 20 x 20. Sul soffitto sono state riscontrate macchie da infiltrazioni e muffa dovute ad un pregresso allagamento avvenuto sul terrazzo dell'appartamento al piano quarto,

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

m. $2,06 \times 2,76 =$ mq, 5,69

3) Soggiorno

Esso è stato completato e rifinito con mattonelle di ceramica da cm. 20 x 20.

Il locale è sprovvisto di porta finestra per l'uscita sul terrazzo,

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

m. $(4,07 \times 1,75) + (3 \times 3,32) =$ mq, $7,12 + 9,96 =$ mq. 17,08

4) Bagno

Essa è stato completata e rifinita con pavimento in mattonelle di ceramica da cm. 20 x 20. ed è dotato di vasca da bagno e di n. 2 finestre.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

m. $(2,93 \times 1,65) + (0,73 \times 1,17) =$ mq. $4,83 + 0,85 =$ mq. 5,68

5) Prima stanza da letto in destra del bagno

Essa è stato completato e rifinito con mattonelle da cm. 20 x20 ed è dotata di finestra e di porta finestra.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. (0,38 \times 0,85) + (3,71 \times 3,37) = mq. 0,32 + 12,50 = mq. 12,82$$

6) Seconda stanza da letto

Essa è stato completata e rifinita con mattonelle da cm. 20 x 20 ed è dotata di sola finestra. Anche in tale ambiente è stata rilevata la presenza di muffa.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di.

$$m. (0,89 \times 1,52) + (2,77 \times 1,94) = mq. 1,35 + 5,37 = mq. 6,72$$

Sulla base dei conteggi di cui sopra, la superficie interna utile dell'appartamento è pari a mq. 55,88

Per ottenere, poi, la superficie coperta, occorre considerare e computare l'incidenza delle murature interne e perimetrali che, nella fattispecie incidono nella misura del 11% - cioè per mq. 6,91 - sulla superficie coperta, dati gli spessori rilevati per le tamponature esterne e per le tramezzature interne.

Ne consegue che la superficie coperta dell'appartamento è di mq. 62,79

Pertinenze dell'appartamento

All'appartamento di cui sopra occorre aggiungere le seguenti pertinenze:

Terrazzo scoperto che circonda tutti gli ambienti dell'appartamento

Esso è stato completato e pavimentato con mattonelle da esterni di cm. 7,5 x 15, con cordolo in oggetto di copertura dell'appartamento sovrastante insistente su tutto il terrazzo. E' rivestito con listelli in cortina, in alcuni punti mancanti. Sulla parte prospiciente l'ingresso sulla strada la cortina è completamente mancante.

Le dimensioni reali e la relativa superficie sono di:

$$m. (4,44 \times 5,06) + (1,90 \times 4,30) + (2,30 \times 11,08) + (7,20 \times 1,90) + (1,10 \times 2,40) = mq. 22,47 + 8,17 + 25,48 + 13,68 + 2,64 = mq. 72,44.$$

Superficie commerciale vendibile

In sede di risposta al primo quesito sono state evidenziate le superfici coperte e quelle reali riscontrate sul posto, In questa sede, si tratta, invece, di convertire le superfici di cui sopra in superficie commerciale, utilizzando opportuni e tradizionali coefficienti riduttivi per determinate porzioni immobiliari.

Superficie coperta dell'appartamento pari a mq. 62,79

Superficie commerciale equivalente,

dato il rapporto di uno ad uno, pari a:

mq. 62,79

Superficie reale del terrazzo scoperto che circonda tutti gli ambienti dell'appartamento

pari a: mq. 72,44



superficie commerciale equivalente,

dato il rapporto di cinque ad uno, pari a mq. 72,44: 5 = mq. 14,49

Sulla base dei conteggi di cui sopra, la superficie commerciale equivalente vendibile per l'appartamento con le pertinenze esterne è pari a mq. **77,28**.

Impianti di servizio generale

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche e sempre in forza degli accertamenti effettuati sul posto, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza dell'impianto elettrico a norma di legge, provvisto di interruttore differenziale e salva vita, impianto idrico-fognante, l'impianto di riscaldamento centralizzato è bloccato in quanto i tubi sono tutti da sostituire. Esiste una caldaia per la produzione dell'acqua calda e del gas, ma anche essa deve essere sostituita. Le utenze sono tutte disattivate.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione è degradato e tutti gli impianti devono essere ristrutturati. Lo scrivente nel corso dell'accesso in data 19 aprile 2024 ha constatato che l'immobile è libero ed è dotato di un'ottima posizione con vista sul mare. In data 30.07.2024 in occasione di un secondo accesso in loco lo scrivente ha constatato che sono stati effettuati i lavori di rifacimento del terrazzo con posa in opera di nuova guaina. E' stata riscontrata la presenza di muffa in alcune stanze.

Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile oggetto di valutazione e stima, lo scrivente ritiene opportuno indicare i criteri utilizzati per la valutazione, i quali si rifanno a quelli usati nella teoria e nella pratica dell'estimo.

Essi, infatti, tengono in opportuno conto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, nonché le variabili, che contribuiscono a formare, sulla base della domanda e dell'offerta, il valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Tra i fattori intrinseci condizionanti la stima appare quanto mai utile citare la orientazione del fabbricato, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il complesso è destinato, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelli normali per il tipo di fabbricato al quale appartengono quelli da valutare, la consistenza complessiva.

Tra i fattori estrinseci, invece, appare utile ricordare la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati e dei pubblici uffici, la salubrità della zona ove sorge il fabbricato, la sua particolare attitudine all'utilizzo in funzione di esigenze ed abitudini per l'esercizio delle professioni o di attività particolari.

Come unità di misura, secondo le consuetudini più seguite sul mercato, è stato adottato il metro quadrato coperto o vendibile.

Considerato, poi, il particolare tipo di complesso residenziale da stimare, si è ritenuto di adottare il criterio di valutazione indicato con il nome di “ sintetico – comparativo”, che consiste nell’individuare attraverso un’indagine di mercato, un numero di dati certi relativi a prezzi di compravendita immobiliare di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe e successivamente comparabili con quelle del bene oggetto di stima.

In concreto, si tratta di individuare due valori, rispettivamente riguardanti la superficie commerciale ed il costo per metro quadrato commerciale, dalla cui moltiplicazione deriva il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima.

Quanto sopra premesso, si riportano qui di seguito i dati relativi alla superficie commerciale, al costo per metro quadrato ed alla stima determinata per l'appartamento con pertinenze ubicato in Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi 4 - piano terzo – interno 11.

Valore per metro quadrato di superficie commerciale

Lo scrivente premette che l’appartamento oggetto di valutazione si trova in uno stato di degrado in quanto presenta gli esiti di vecchie infiltrazioni, poi risolte, dal terrazzo sovrastante, nonché la necessità di sostituire le tubazioni degli impianti di riscaldamento.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare ricerche presso agenzie immobiliari operanti nella zona, ai fini di conoscere le quotazioni di appartamenti simili in sede di compravendita e, in particolare, se erano stati compravenduti appartamenti della zona negli ultimi tempi.

Dai colloqui avuti, lo scrivente ha appreso che:

- gli appartamenti ubicati nella zona sono normalmente richiesti, data la presenza di servizi pubblici primari e secondari e l’ottima posizione con vista direttamente sul mare; ;
- i valori correnti sul mercato immobiliare della zona possono oscillare tra euro 2.100,00 ed euro 2.300,00
- lo scrivente e dopo avere effettuato il sopralluogo in loco ritiene di applicare un prezzo di euro 2.200,00 – pari al valore medio tra i due sopracitati.

Stima dell'appartamento con pertinenze

Tenuta presente l'entità della superficie commerciale vendibile pari a mq. 77,28 ed il valore per metro quadrato ritenuto congruo pari ad euro 2.200,00, la conseguente stima attribuibile all'appartamento con pertinenze, considerato che non esistono cause legittime di prelazione o di godimento, che determinino diminuzione del valore del bene è pari ad euro 170.016,00 (2.200,00 euro/mq x mq. 77,28), che si arrotonda ad euro **170.000,00** in cifra tonda (centosettantamila/00)

La stima complessiva di euro 170.000,00 per tutti gli ambienti deve essere intesa quale più probabile valore di mercato nella situazione particolare in cui trovasi attualmente l'appartamento con pertinenze sito in Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4 - interno n. 11 e soprattutto il mercato immobiliare locale.

Dati catastali dell'appartamento

Sulla base della visure catastalie storica ed analitica, che si allegano alla presente relazione tecnica, gli identificativi catastali e gli altri dati sono quelli sotto riportati.

Intestati:

- 1) ***** nata a ***** il ***** - Proprietà 6/48
- 2) ***** nato a ***** il ***** - Proprietà 4/48
- 3) ***** nata a ***** il ***** - Proprietà 3/48
- 4) ***** nata a ***** il 0***** - Proprietà 3/48
- 5) ***** nata a ***** il ***** - Proprietà 16/48
- 6) ***** nata a ***** il ***** - Proprietà 6/48
- 7) ***** nato a ***** il ***** - Proprietà 6/48
- 8) ***** nato a ***** il ***** - Proprietà 4/48

Gli identificativi catastali sono i seguenti: foglio 1083 - particella 429 – sub 11 – zona censuaria 7– categoria A/2 – classe 3 - consistenza di vani 4,5 - rendita euro 685.60

Indirizzo: Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4 - Interno 11 Piano 3

Sulla base delle risultanze catastali acquisite e del sopralluogo effettuato sul posto lo scrivente ha accertato **la mancanza di conformità catastale dell'immobile tra la visura catastale e la situazione reale dell'appartamento** in quanto nel catasto è riportata la presenza di una sola stanza ma, nella realtà, sono due.

Regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile

Per quanto concerne la regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile, nel corso degli accessi presso il Dipartimento IX e l'Ufficio Speciale Condono edilizio, lo scrivente ha accertato quanto segue.

Per il fabbricato sito in Lungomare Duca degli Abruzzi 4 è stato presentato il progetto di costruzione del fabbricato, n. 36949 del 1966 a fronte del quale è stata richiesta, con prot. n. 25962 del 1969, l'agibilità del fabbricato che è stata rilasciata con il numero progressivo 27 in data 13.01.1970. Il rilascio del certificato di agibilità significa che il palazzo è stato costruito in conformità della/e concessioni edilizie e/o in variante rilasciate.

Nel corso dell'accesso all'Ufficio Speciale Condono Edilizio è emerso che è stato effettuato un abuso relativo ad una superficie di mq. 2,50. La pratica relativa alla richiesta di condono edilizio è la numero 159567/86, ai sensi della legge sul condono edilizio n. 47/85.

Nel corso del colloquio con il funzionario dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio è emerso che il



rialscio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento di un costo per oneri pari ad euro 60,00, oltre al costo della marca da bollo.

Esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda

A seguito dei propri accertamenti presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, lo scrivente CTU ha redatto la relazione sulla verifica della continuità storica della titolarità riguardante i n. 4 immobili siti nel Comune di Roma.

Essa viene riportata al termine della presente relazione dal momento che riguarda i n. 4 immobili.

Oneri condominiali

Si rinvia al paragrafo riportato a conclusione della presente perizia nel quale sono riportati gli oneri condominiali da corrispondere per gli immobili ubicati in Ostia.

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

Per quanto concerne la risposta al quesito di cui sopra lo scrivente CTU considerata la situazione di fatto in cui si trova l'immobile ed in particolare con riferimento:

- all'esistenza di un unico ingresso
- all'esistenza di una unica cucina
- all'esistenza di un unico bagno
- alla dislocazione interna degli ambienti
- alle ridotte dimensioni dell'appartamento

ritiene che l'immobile in argomento non possa essere comodamente divisibile in natura e sul piano urbanistico né sia possibile procedere al suo frazionamento mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Accerti il CTU se uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo

Come già considerato in sede di determinazione del prezzo di vendita non esistono cause legittime di prelazione o di godimento.

3) Immobile in Roma. Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi 4 - piano quarto interno 12

L'appartamento in oggetto, avente accesso da Lungomare Duca degli Abruzzi 4, fa parte di un fabbricato costruito alla fine degli anni sessanta ed è costituito da un piano terra, n. 4 piani fuori



terra e da un piano seminterrato.

All'esterno il fabbricato è rivestito in listelli di cortina.

Più in particolare, l'appartamento oggetto di valutazione è ubicato al piano 4° ed è contraddistinto con il numero di interno 12.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, in fondazione con plinti e cordoli di collegamento, sempre in cemento armato e in elevazione con pilastri e con solai di piano e di copertura in laterocemento. La copertura del fabbricato è "piana". L'ascensore non collega tale piano con gli altri piani.

La muratura di tamponatura esterna è a doppia fila di forati ed ha lo spessore di cm, 33, la tamponatura divisoria interna ha lo spessore di cm. 10.

L'altezza interna utile di tutti gli ambienti è pari a m. 2,20, l'altezza della porta di ingresso è pari a m. 1,70.

L'appartamento, al quale si accede tramite porta in legno di tipo non blindato, consiste in un monolocale con in destra la zona letto e, in sinistra una cucina e un piccolo bagno con doccia, oltre a terrazzo di pertinenza.

Il pavimento è con mattonelle da cm. 7,5 x 15,00, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle, le finestre sono in alluminio e vetro.

Le dimensioni interne e la relativa superficie utile sono di

m. $(1,66 \times 1,53) + \text{bagno } (0,97 \times 1,66) + (2,61 \times 3,26) + (1,95 \times 0,85) = \text{mq. } 2,54 + 1,61 + 8,51 + 1,66 = \text{mq } 14,32.$

Per ottenere, poi, la superficie coperta, occorre considerare e computare l'incidenza delle murature interne e perimetrali che, nella fattispecie incidono nella misura del 11% - cioè per mq. 1,77 - sulla superficie coperta, dati gli spessori rilevati per le tamponature esterne e per le tramezzature interne.

Ne consegue che la superficie coperta dell'appartamento è di mq. 16,09.

Pertinenze dell'appartamento

All'appartamento di cui sopra occorre aggiungere le seguenti pertinenze:

Terrazzo scoperto

Esso è stato completato e pavimentato con mattonelle da esterni di cm. 7,5 x 15,00. E' rivestito con listelli in cortina, eccezione fatta per il muretto. E' presente un ripostiglio in alluminio anodizzato e vetro e copertura in lamiera e la canna fumaria condominiale.

Le dimensioni reali e la relativa superficie sono di:

m. $(2,30 \times 1,60) + (1,70 \times 4,90) + (4,63 \times 5,85) + (5,30 \times 6,40) + (0,92 \times 2,70) = \text{mq. } 3,68 + 8,33 + 27,09 + 33,92 + 2,48 = \text{mq. } 75,50$

Superficie commerciale vendibile

In sede di risposta al primo quesito sono state evidenziate le superfici coperte e quelle reali riscontrate sul posto, In questa sede, si tratta, invece, di convertire le superfici di cui sopra in superficie commerciale, utilizzando opportuni e tradizionali coefficienti riduttivi per determinate porzioni immobiliari.

a) Superficie coperta dell'appartamento pari a mq. 16,09

- superficie commerciale equivalente,

dato il rapporto di uno ad uno, pari a mq. 16,09

b) Superficie reale del terrazzo scoperto che circonda tutti gli ambienti dell'appartamento pari a mq. 72,44

superficie commerciale equivalente,

dato il rapporto di cinque ad uno, pari a mq. 75,50: 5 = mq. 15,10

Sulla base dei conteggi di cui sopra, la superficie commerciale equivalente vendibile per l'appartamento con le pertinenze esterne è pari a mq. 31,19.

Impianti di servizio generale

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche e sempre in forza degli accertamenti effettuati sul posto, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza dell'impianto elettrico non a norma di legge in quanto sprovvisto di interruttore differenziale e salva vita, dell'impianto idrico-fognante, dell'impianto di riscaldamento centralizzato e bloccato in quanto i tubi sono tutti da sostituire. Le utenze sono tutte disattivate.

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione è molto degradato. Lo scrivente nel corso dell'accesso in data 19 aprile 2024 ha constatato che l'immobile è libero. L'immobile è dotato di un'ottima posizione con vista sul mare.

Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato.

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile oggetto di valutazione e stima, lo scrivente ritiene opportuno indicare i criteri utilizzati per la valutazione, i quali si rifanno a quelli usati nella teoria e nella pratica dell'estimo.

Essi, infatti, tengono in opportuno conto tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, nonché le variabili, che contribuiscono a formare, sulla base della domanda e dell'offerta, il valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Tra i fattori intrinseci condizionanti la stima appare quanto mai utile citare la orientazione del fabbricato, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il complesso è destinato, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche,

l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelli normali per il tipo di fabbricato al quale appartengono quelli da valutare, la consistenza complessiva.

Tra i fattori estrinseci, invece, appare utile ricordare la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati e dei pubblici uffici, la salubrità della zona ove sorge il fabbricato, la sua particolare attitudine all'utilizzo in funzione di esigenze ed abitudini per l'esercizio delle professioni o di attività particolari.

Come unità di misura, secondo le consuetudini più seguite sul mercato, è stato adottato il metro quadrato coperto o vendibile.

Considerato, poi, il particolare tipo di complesso residenziale da stimare, si è ritenuto di adottare il criterio di valutazione indicato con il nome di " sintetico – comparativo", che consiste nell'individuare attraverso un'indagine di mercato, un numero di dati certi relativi a prezzi di compravendita immobiliare di beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe e successivamente comparabili con quelle del bene oggetto di stima.

In concreto, si tratta di individuare due valori, rispettivamente riguardanti la superficie commerciale ed il costo per metro quadrato commerciale, dalla cui moltiplicazione deriva il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima.

Quanto sopra premesso, si riportano qui di seguito i dati relativi alla superficie commerciale, al costo per metro quadrato ed alla stima determinata per l'appartamento con pertinenze ubicato in Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4 - interno n. 12.

Valore per metro quadrato di superficie commerciale

Lo scrivente premette che l'appartamento oggetto di valutazione si trova in uno stato di degrado ed è vi è la necessità di sostituire le tubazioni degli impianti di riscaldamento.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare ricerche presso agenzie immobiliari operanti nella zona, ai fini di conoscere le quotazioni di appartamenti simili in sede di compravendita e, in particolare, se erano stati compravenduti appartamenti della zona negli ultimi tempi.

Dai colloqui avuti, lo scrivente ha appreso che:

- gli appartamenti ubicati nella zona sono normalmente richiesti, data la presenza di servizi pubblici primari e secondari e l'ottima posizione con vista direttamente sul mare; ;
- i valori correnti sul mercato immobiliare della zona possono oscillare tra euro 2.100,00 ed euro

2.300,00

- lo scrivente e dopo avere effettuato il sopralluogo in loco, in considerazione della maggiore commerciabilità del bene per le ridotte dimensioni, ritiene di applicare un prezzo di euro 2.300,00/mq.

Stima dell'appartamento con pertinenze

Tenuta presente l'entità della superficie commerciale vendibile pari a mq. 31,19 ed il valore per metro quadrato ritenuto congruo pari ad euro 2.300,00, la conseguente stima attribuibile all'appartamento con pertinenze, considerato che non esistono cause legittime di prelazione o di godimento, che determinino diminuzione del valore del bene è pari ad euro 71.737,00, che si arrotonda ad euro **72.000,00** in cifra tonda (settantaduemila/00).

La stima complessiva di euro 72.000,00 per tutti gli ambienti deve essere intesa quale più probabile valore di mercato nella situazione particolare in cui trovasi attualmente l'appartamento con pertinenze sito in Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4 – interno n. 12 e soprattutto il mercato immobiliare locale.

Dati catastali dell'appartamento

Sulla base della visure catastali storica ed analitica, che si allegano alla presente relazione tecnica, gli identificativi catastali e gli altri dati sono quelli sotto riportati.

Intestati:

- 1) ***** nata a ***** il ***** - Proprietà 6/48
- 2) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 4/48
- 3) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 3/48
- 4) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 3/48
- 5) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 16/48
- 6) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 6/48
- 7) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 6/48
- 8) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 4/48

Gli identificativi catastali sono i seguenti: foglio 1083 - particella 429 – sub 12 – zona censuaria 7– categoria A/2 – classe 3
- consistenza vani 3 - rendita euro 457,06

Indirizzo: Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4 - Interno 12 Piano 4

Sulla base delle risultanze catastali acquisite e del sopralluogo effettuato sul posto lo scrivente ha accertato Sulla base delle risultanze catastali acquisite e del sopralluogo effettuato sul posto lo scrivente ha accertato la **conformità catastale dell'immobile tra la visura catastale e la situazione reale dell'appartamento.**

Regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile

Per quanto concerne la regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile, nel corso degli accessi presso il Dipartimento IX e l'Ufficio Speciale Condono edilizio, lo scrivente ha accertato quanto segue.

Per il fabbricato sito in Lungomare Duca degli Abruzzi 4 è stato presentato il progetto di costruzione del fabbricato, n. 36949 del 1966 a fronte del quale è stata richiesta, con prot. n. 25962 del 1969, l'agibilità del fabbricato, che è stata rilasciata con il numero progressivo 27 in data 13.01.1970. Il rilascio del certificato di agibilità significa che il palazzo è stato costruito in conformità della/e concessioni edilizie e/o in variante rilasciate.

Nel corso dell'accesso all'Ufficio Speciale Condono Edilizio è emerso che è stato effettuato un abuso relativo ad una superficie di mq. 14,19 e consistente in un cambio di destinazione da C/2 a A/2.

La pratica relativa alla richiesta di condono edilizio è la numero 71904/85, ai sensi della legge sul condono edilizio n. 47/85.

Nel corso del colloquio con il funzionario dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio è emerso che la pratica è stata completata ed accettata ed il riascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento della sola marca da bollo

Esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda

A seguito dei propri accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio lo scrivente CTU ha redatto la relazione sulla verifica della continuità storica della titolarità riguardante i n. 4 immobili siti nel Comune di Roma.

Essa viene riportata al termine della presente relazione dal momento che riguarda i n. 4 immobili.

Oneri condominiali

Si rinvia al paragrafo riportato a conclusione della presente perizia nel quale sono riportati gli oneri condominiali da corrispondere per gli immobili ubicati in Ostia.

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

Per quanto concerne la risposta al quesito di cui sopra lo scrivente CTU considerata la situazione di fatto in cui si trova l'immobile della superficie di mq. 16,09, che è dotato di una sola porta di ingresso, che immette direttamente in un monocale con in destra la zona letto e, in sinistra una cucina e un piccolo bagno con doccia, ritiene che l'immobile in argomento non possa essere comodamente divisibile in natura e sul piano urbanistico né sia possibile procedere al suo frazionamento mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

Accerti il CTU se uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo

Come già considerato in sede di determinazione del prezzo di vendita non esistono cause legittime di prelazione o di godimento.

4) Box auto ubicato in Roma - Ostia - Piazza Scipione l'Africano n. 1

Per quanto concerne il box in oggetto, esso fa parte di un Supercondominio, è contraddistinto con il numero 10, è accessibile da una rampa situata in Piazza Scipione l'Africano n. 1 ed è stato costruito alla fine degli anni sessanta.

Soltanto in data 30.07.2024 è stato possibile accedere all'interno con l'intervento di un fabbro.

Il box in oggetto confina con box contraddistinto con il numero 9, area di manovra e retrostante terrapieno condominiale.

Le dimensioni reali e la relativa superficie sono pari a m. 3,60 x 5,13= mq. 18.47. Altezza m. 2,43

Per quanto riguarda le rifiniture si constata che il box è provvisto di serranda metallica scorrevole su guida dell'altezza di m.1.80 e che la pavimentazione è in battuto di cemento con pareti intonacate e tinteggiate. Il box si presenta in uno stato degradato, compatibile con la sua inutilizzazione da molti anni. L'area di manovra è rifinita con intonaco e tinteggiatura ed ha una altezza di m. 2,43, lo spessore delle murature è pari a cm. 20.

Superficie commerciale vendibile

In sede di risposta al primo quesito sono state evidenziate le superfici coperte e quelle reali riscontrate sul posto, In questa sede, si tratta, invece, di convertire le superfici di cui sopra in superficie commerciale, utilizzando opportuni e tradizionali coefficienti riduttivi per determinate porzioni immobiliari.

Superficie coperta del box pari a mq. 18,47

- superficie commerciale equivalentepari a mq. 20,52 , data l'incidenza per il 10%, delle murature confinanti e della zona ove insiste la porta di accesso,

Sulla base dei conteggi di cui sopra, la superficie commerciale equivalente vendibile per il box oggetto di causa è pari a mq. 20,52.

Valore per metro quadrato di superficie commerciale

Lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare ricerche presso agenzie immobiliari operanti nella zona, ai fini di conoscere le quotazioni di box simili in sede di compravendita e, in particolare, se erano stati compravenduti box nella zona negli ultimi tempi.

Dai colloqui avuti, lo scrivente ha appreso che i box ubicati nella zona sono richiesti, data la presenza di pochi posti esterni per il periodo estivo e per una maggiore sicurezza delle autovetture e, pertanto, si ritiene di applicare un valore/mq di euro 1.200,00.

Stima del box auto

Tenuta presente l'entità della superficie commerciale vendibile pari a mq. 20,52 ed il valore per metro quadrato ritenuto congruo pari ad 1.200,00, la conseguente stima attribuibile al box auto oggetto di causa, considerato che non esistono cause legittime di prelazione o di godimento, che determinino la diminuzione del valore del bene, è pari ad euro 24.624,00 (mq. 20,52 x euro 1.200,00) che si arrotonda ad euro **25.000,00**, in cifra tonda (venticinquemila/00).

La stima complessiva di euro 25.000,00 deve essere intesa quale più probabile valore di mercato nella situazione particolare in cui trovasi attualmente il box auto e soprattutto il mercato immobiliare locale.

Dati catastali del box auto

Sulla base delle visure catastali storica ed analitica, che si allegano alla presente relazione tecnica, gli identificativi catastali e gli altri dati sono quelli sotto riportati.

Intestati:

- 1) ***** nata a ***** il ***** - Proprietà 6/48
- 2) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 4/48
- 3) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 3/48
- 4) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 3/48
- 5) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 16/48
- 6) ***** nata a ***** il ***** -Proprietà 6/48
- 7) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 6/48
- 8) ***** nato a ***** il ***** -Proprietà 4/48

Gli identificativi catastali sono i seguenti: foglio 1083 - particella 429 – sub 21 – zona censuaria 7– categoria C/6 – classe 3

- consistenza di mq. 19 - rendita euro 111,81

Indirizzo: LUNGOMARE DUCA DEGLI ABRUZZI n. 8 - Interno 10; PIAZZA SCIPIONE AFRICANO n. 1 Interno 10 Piano S1

Sulla base delle risultanze catastali acquisite e del sopralluogo effettuato sul posto lo scrivente ha accertato la **conformità catastale dell'immobile tra la visura catastale e la situazione reale dell'appartamento.**

Regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile

Per quanto concerne la regolarità edilizio/urbanistica dell'immobile, nel corso degli accessi presso il Dipartimento IX, lo scrivente ha accertato quanto segue.

Per il fabbricato sito in Lungomare Duca degli Abruzzi 4 - Piazza Scipione l'Africano n. 1, è stato



presentato il progetto di costruzione del fabbricato, n. 36949 del 1966 a fronte del quale è stata richiesta con prot. n. 25962 del 1969 la richiesta di agibilità del fabbricato che è stata rilasciata con il numero progressivo 27 in data 13.01.1970. Il rilascio del certificato di agibilità significa che il palazzo è stato costruito in conformità della/e concessioni edilizie e/o in variante rilasciate.

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

Per quanto concerne la risposta al quesito di cui sopra lo scrivente CTU considerata la situazione di fatto in cui si trova il box, della superficie di mq. 20,52, dotato di una sola saracinesca per l'ingresso, ritiene che il box in argomento non possa essere comodamente divisibile in natura né sul piano urbanistico né sia possibile procedere al suo frazionamento mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento

Esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda riguardante i n. 4 immobili siti nel Comune di Roma, Via di Villa Bonelli n. 18 e Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi 4 (interni n. 11 e 12) e Piazza Scipione

L'Africano 1 (box auto)

Relazione ipotecaria e catastale

Descrizione degli immobili

I beni immobili oggetto della presente relazione sono i seguenti:

a) appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Roma in Via di Villa Bonelli n. 18, scala U, interno 16/B, posto al quinto piano della consistenza di 6,5 vani catastali, confinante con: detta via, altre unità immobiliari, distacchi condominiali, vano scala, Via Della Magliana, salvo altri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio di mappa n. 807, particella 152, subalterno 504, zona censuaria 4, categoria catastale A/3, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 103, totale escluse aree scoperte 103 metri quadrati, rendita Euro 1.174,94;

b) appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Roma, Località Ostia Lido, Via Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4, interno 11, posto al terzo piano della consistenza di 4,5 vani catastali, confinante con: detta via, vano scala, altra unità immobiliare, distacchi condominiali, salvo altri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio di mappa n. 1083, particella 429 subalterno 11, zona censuaria 7, categoria catastale A/2, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale

mq. 80, totale escluse aree scoperte 68 metri quadrati, rendita Euro 685,60;

c) appartamento adibito a civile abitazione sito nel Comune di Roma, Località Ostia Lido, Via Lungomare Duca Degli Abruzzi n. 4, interno 12, posto al quarto piano della consistenza di 3 vani catastali, confinante con: vano scala, altra unità immobiliare, distacchi condominiali su più lati, salvo altri, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1083, particella 429 subalterno 12, zona censuaria 7, categoria catastale A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale totale mq. 35, totale escluse aree scoperte 23 metri quadrati, rendita Euro 457,06;

d) locale ad uso autorimessa sito nel Comune di Roma, Località Ostia Lido, Via Lungomare Duca degli Abruzzi n. 8, interno 10; Piazza Scipione Africano n. 1 interno 10, posto al piano seminterrato della consistenza di circa 19 mq. confinante con box auto numero 9, spazio di manovra, intercapedine, salvo altri identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 1083, particella 429 subalterno 21, zona censuaria 7, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 19 mq. Superficie catastale 19 mq. Rendita euro 114,81.

Intestazione degli immobili

I suddetti immobili siti nel Comune di Roma, alla data odierna, dalle risultanze catastali sono così intestati:

- 1) ***** nata a ***** il ***** avente codice fiscale
***, Proprietà per 6/48;
- 2) ***** nato a ***** il ***** avente codice fiscale
***, Proprietà per 4/48;
- 3) ***** nata a ***** il ***** avente codice fiscale
*** Proprietà 3/48;
- 4) ***** nata a ***** il ***** avente codice fiscale
*** Proprietà per 3/48;
- 5) ***** nata a ***** il ***** avente codice fiscale
*** Proprietà 16/48;
- 6) ***** nata a ***** il ***** avente codice fiscale
*** Proprietà per 6/48;
- 7) ***** nato a ***** il ***** avente codice fiscale
*** Proprietà 6/48;
- 8) ***** nato a ***** il ***** avente codice fiscale
*** Proprietà per 4/48.

Variazioni catastali eseguite

Nei suddetti immobili, da quanto si evince nelle visure catastali storiche, sono state eseguite delle



variazioni catastali, nello specifico:

- Relativamente all'immobile di cui al punto a), identificato catastalmente al foglio di mappa 807 particella 152 subalterno 504, in data 27/10/2005 è stata eseguita variazione catastale per ampliamento, giusta pratica n. RM0786498;
- Relativamente all'immobile di cui al punto b), identificato catastalmente al foglio di mappa 1083 particella 429 subalterno 11, in data 31/10/1986 è stata eseguita variazione catastale per ampliamento, giusta pratica n. 159316.1/1986;
- Relativamente all'immobile di cui al punto c), identificato catastalmente al foglio di mappa 1083 particella 429 subalterno 12, in data 31/10/1986 è stata eseguita variazione catastale per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da C/2 ad A/2 giusta pratica n. 159315.1/1986;

Verifica della continuità storica della titolarità

Per quanto riguarda la provenienza relativa agli immobili sopra citati, dopo aver eseguito ed esaminato le trascrizioni a favore e contro, si relaziona quanto segue:

- Relativamente all'immobile di cui al punto a) identificato catastalmente al foglio di mappa 807 particella 152 sub 504 (ex sub 27) originariamente era di proprietà della società "Ente Nazionale per la costruzione di case per il ceto medio";
- con atto del 10/11/1983 rogato dal notaio Valerio Pantano la società "*****" vende alla Signora ***** appartamento posto al quinto piano sito nel Comune di Roma in Via di Villa Bonelli n. 18 riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 807 particella 152 sub 27 oggi sub 504 (vedasi trascrizione atto del 1983 a favore di *****);
- in data 09/11/1996 è deceduta la Signora ***** che su disposizione testamentaria nomina unica erede universale la sorella ***** giusta pubblicazione di testamento del 02/12/1996 repertorio n. 18577 notaio Pierluigi Ambrosone (vedasi Trascrizione ***** a favore di *****) a cui segue successione testamentaria di ***** a favore di ***** (vedasi trascrizione successione testamentaria ***** a favore di *****)

I suddetti passaggi di provenienza si riferiscono esclusivamente all'immobile di cui al punto a) riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 807 particella 152 sub 27 oggi sub 504.

- Relativamente agli immobili siti nel Comune di Roma di cui ai punti b) – c) – d) identificati catastalmente al foglio di mappa 1083 particella 429 sub 11–12–21, vengono acquistati dalla Signora ***** con atto del 14/02/1972 rogato dal notaio Di Benedetto Ugo: estremi atto repertorio n. 14201, registrazione volume 12809 n. 18674 registrato in data 25/02/1972.

In virtù dei superiori legittimi titoli di provenienza tutti gli immobili in oggetto diventano di



proprietà per la quota 1/1 di *, nata a *** il ***.**

- in data 01 Febbraio 2012 è deceduta la Signora *****, di stato civile libera, senza lasciare discendenti e ascendenti viventi;

in data 22 novembre 2012, con verbale a rogito del notaio Giovanni Parmegiani repertorio 89580 n. 26076 registrato nell'ufficio di Roma 1 il 18/12/2012 n. 36451 serie 1T veniva pubblicato testamento olografo della De Cuius ***** (vedasi titolo telematico e trascrizione successione testamentaria di *** resa successivamente nulla);

- Detto testamento veniva impugnato dagli intestatari dinanzi al tribunale di Roma RG. N. 67177/2014 e con sentenza n. 7044/2017 del 15 Marzo 2017 depositata in data 8 Aprile 2017 il tribunale di Roma dichiarava l'inesistenza giuridica del testamento, dichiarava aperta la successione legittima e veniva trascritta l'accettazione tacita dell'eredità della signora ***** per la quota complessiva di 10/16 a favore dei Signori ***** (4/16), ***** (2/16), ***** (2/16), ***** (1/16) e ***** (1/16) per effetto dei rispettivi atti dispositivi come meglio indicati nella sentenza del Tribunale di Roma n. 7044/2017 (vedasi trascrizione accettazione tacita di eredità sentenza tribunale 7044/2017); la restante quota di 6/16 viene accettata in virtù di 4/16 dal fratello ***** e in virtù di 2/16 da ***** ***, pertanto vengono chiamati per legge i Signori:

- *** in ragione di 4/16;

- ***** in ragione di 4/16 il quale ha accettato puramente e semplicemente l'eredità della sorella ***** con atto a rogito del notaio Taccone Roberto di Roma in data 28 Giugno 2019 n. 2038/1337 di repertorio, registrato e trascritto a Roma 1 il 01 Luglio 2019 al n. 54937 di formalità (vedasi titolo telematico e trascrizione accettazione eredità a favore di ***);

- ***** (nipoti - per diritto di rappresentazione in quanto figli di un fratello premorto) in ragione di 4/16 complessivi (2/16 ciascuno);

- ***** in ragione di 2/16 la quale con atto a rogito del notaio Di Fazio Cesidio di Roma in data 20 luglio 2017 repertorio n. 28740 raccolta n. 20515 accettava con beneficio di inventario la quota di eredità ad essa devolutasi dalla Signora ***** (vedasi titolo telematico e trascrizione accettazione eredità a favore di ***);

- ***** (pro nipoti - per diritto di rappresentazione in quanto figlie del figlio del fratello premorto *****) in ragione di 2/16 complessivi ovvero 1/16 ciascuno;

- in data 19 Marzo 2018 è stata presentata la dichiarazione di successione legittima della De Cuius *****, registrata a Roma 6 – EUR TORRINO al n. 5440 volume 9990 e trascritta il 3 Aprile 2018 al n. 26697 di formalità (vedasi titolo telematico e trascrizione successione legittima



*****)) in rettifica alla successione testamentaria (dichiarazione n. 1172 del 13 marzo 2013 volume 9990 trascritta al n. 7042 di formalità del 31 gennaio 2014 dichiarata inesistente con la predetta sentenza passata in giudicato).

- in data 5 ottobre 2015 è deceduto il Sig. ***** e la quota di sua spettanza pari ad 1/4 sugli immobili di cui in oggetto si è devoluta in favore della nipote ***** (figlia del fratello *****)il virtù di testamento olografo con il quale il De Cuius ha nominato la predetta erede universale e successiva dichiarazione di successione testamentaria registrata a Fano il 29 gennaio 2018 n. 41 volume 9990 e trascritta a Roma il 13 agosto 2018 al n. 70336 di formalità (*vedasi accettazione eredità, titolo telematico e trascrizione successione* ***);

- in data 3 agosto 2019 è deceduto il predetto Sig. ***** e la quota di sua spettanza pari a 4/16 si è devoluta per legge in favore dei suoi figli: *****
*****, giusta dichiarazione di successione legittima registrata a Roma 3 – Settebagni in data 19 dicembre 2019 al n. 378852 volume 88888 e trascritta a Roma 1 il 23 dicembre 2019 al n. 107453 di formalità (*vedasi titolo telematico e trascrizione accettazione eredità a favore di ***** vedasi successione di* ***)

Risulta inoltre la trascrizione di “domanda giudiziale – divisione giudiziale” riguardante gli immobili di cui ai punti a) - b) – c) – d) identificati catastalmente al foglio di mappa 807 particella 152 sub 504 e foglio di mappa 1083 particella 429 sub 11-12-21, a favore di ***** e contro: *****

*****, riportante le seguenti informazioni:

“Voglia l'ill.mo Tribunale adito, disattesa e rigettata ogni contraria istanza, deduzione, eccezione e difesa di controparte, in via preliminare accertare:

- che l'attrice, *****, ha pagato a tutela della massa ereditaria e nell'interesse di tutti i coeredi, la somma di euro 51.615,00 (o nella misura maggiore o minore che risulterà in corso di causa) e per l'effetto dichiarare che la predetta somma costituisce passività della massa ereditaria di cui trattasi e che quindi l'attrice è creditrice nei confronti degli altri coeredi, in proporzione alle rispettive quote, e di conseguenza condannare gli stessi al pagamento dell'importo riconosciuto e dovuto: in via principale e nel merito: - previa declaratoria di cui sopra, disporre lo scioglimento della comunione ereditaria esistente tra le parti sugli immobili analiticamente descritti nel corpo dell'atto, nominato all'uopo un ctu per stimare il valore degli stessi e per predisporre, tenuto conto della passività di cui sopra e di altre eventuali, le quote spettanti ai coeredi, disponendo altresì ogni provvedimento utile a risolvere la vicenda di cui al presente giudizio, ivi compresa la vendita degli immobili di cui in premessa, anche al fine di consentire all'attrice di recuperare il proprio credito” (*vedasi trascrizione domanda giudiziale*).

Stante le superiori ricerche ipotecarie, si specifica che l'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto iscritto nei registri immobiliari

E' stata inoltre trovata un'iscrizione a ruolo di ipoteca n. 21872 del 07/11/2016 sugli immobili di cui ai punti b) – c) – d) identificati catastalmente al foglio di mappa 1083 particella 429 sub 11-12-21, contro il sig. ***** per la quota di 2/14 e a favore di Equitalia servizi di riscossione spa per la quota di 2/14; nella stessa iscrizione ipotecaria è menzionata l'annotazione per **cancellazione totale di ipoteca** registro particolare n. 4355 del 08/04/2020 (vedasi iscrizione a ruolo contro ***** e cancellazione totale ipoteca).

Verifica sull'avvenuto assolvimento degli oneri condominiali relativamente ai n. 3 immobili ubicati in Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi 4, interni n. 11 e 12 e Piazza Scipione l'Africano 1 (box auto).

A seguito dei contatti avuti con l'amministratore del Condominio all'interno del quale sono ubicati gli appartamenti siti in Ostia – Lungomare Duca degli Abruzzi 4 (interni 11 e 12) e Piazza Scipione l'Africano 1 (box auto), lo scrivente ha appreso che l'importo da corrispondere da parte degli eredi ***** è pari ad euro **22.629,07**, come da estratto conto allegato.

Conclusioni

Quanto sopra premesso e considerato, per i n. 4 immobili ubicati nel Comune di Roma, Via di Villa Bonelli n. 18 e Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi 4 (interni n. 11 e 12) e Piazza Scipione l'Africano 1 (box auto), lo scrivente ha determinato i seguenti importi, rispettivamente in attivo e passivo;

- importo dell'attivo pari ad euro 565.000,00, come risultante dalla somma dei valori dei n. 4 immobili (euro 298.000,00 + 170.000,00 + 72.000,00 + 25.000)

- importo del passivo pari ad euro 29.582,38 (euro 22.629,07 + euro 6.953,31), come risultante dalla somma degli oneri condominiali;

l'importo netto da suddividere tra gli eredi è pari ad **euro 535.417,62** (euro 565.000,00 – euro 29.582,38)

Ne consegue che: euro 535.417,62 /48 da una quota ereditaria unitaria pari ad euro 11.154,53

Moltiplicando la quota ereditaria unitaria per le quote di proprietà, si ottengono i seguenti importi:

- 1) *** Proprietà per 6/48; importo spettante = euro 66.927,18
- 2) ***, Proprietà per 4/48; importo spettante = euro 44.618,12
- 3) *** Proprietà 3/48; importo spettante = euro 33.463,59
- 4) *** Proprietà per 3/48; importo spettante = euro 33.463,59
- 5) *** Proprietà 16/48; importo spettante = euro 178.472,48
- 6) *** Proprietà per 6/48; importo spettante = euro 66.927,18

7) *** Proprietà 6/48;importo spettante = euro 66.927,18

8) *** Proprietà per 4/48;importo spettante = euro 44.618,12

Elaborati fotografici del 22.03.2024 in Roma Via di Villa Bonelli 18

Nel corso del primo sopralluogo sul posto in data 22.03.2024 lo scrivente ha effettuato una serie di n. 15 fotografie sugli ambienti dell'appartamento.

Tali fotografie vengono inserite quale allegato alla presente relazione tecnica.

Foto n. 1 – Particolare del salone

Foto n. 2 - Altro particolare del salone

Foto n. 3 – Altro particolare del salone

Foto n. 4 – Terrazzo con veranda

Foto n. 5 - Primo tratto di corridoio

Foto n. 6 - Locale ripostiglio

Foto n. 7 –Cucina

Foto n. 8 – Prima stanza da letto

Foto n. 9 – Seconda stanza da letto

Foto n. 10 – Bagno di servizio

Foto n. 11 – Particolare della macchia da infiltrazione nel bagno di servizio

Foto n. 12 - Bagno principale

Foto n. 13 - Particolare della macchia da infiltrazione nel bagno principale

Foto n. 14 - Particolare della chiostrina interna

Foto n. 15 – Accesso al fabbricato

Elaborati fotografici del 19.04.2024 in Roma – Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi 4 e Piazza

Scipione l'Africano 1

Nel corso del primo sopralluogo sul posto in data 19.04.2024 lo scrivente ha effettuato una serie complessiva di n. 16 fotografie di cui n. 10 sugli ambienti dell'appartamento al piano terzo e contraddistinto con l'interno 11, n. 4 sugli ambienti dell'appartamento al piano quarto e contraddistinto con l'interno 12, n. 1 sulla saracinesca esterna del box e n. 1 sull'ingresso del fabbricato in Lungomare Duca degli Abruzzi 4.

Tali fotografie vengono inserite quale allegato alla presente relazione tecnica.

Foto 1 –Ingresso del fabbricato

Foto n. 2 - Ingresso dell'appartamento

Foto n, 3 – Particolare della cucina

Foto n. 4 – Particolare del soggiorno

Foto n. 5 - Prima stanza da letto

Foto n. 6 – Bagno con vasca

Foto n. 7 - Seconda stanza da letto

Foto n. 8 - Terrazzo prima porzione

Foto n. 9 – Terrazzo con evidenziata la parte in cui manca la cortina

Foto n. 10 – Altra porzione del terrazzo

Foto n. 11 – Ulteriore porzione del terrazzo

Foto n. 12 – Particolare dell'ingresso al monolocale

Foto n. 13 – Particolare del bagno e della cucina

Foto n. 14 – Particolare del terrazzo con evidenziata la canna fumaria e il ripostiglio

Foto n. 15 - Altro particolare del terrazzo

Foto n. 16 - Particolare della saracinesca del box auto accessibile da Piazza Scipione l'Africano 1

Elaborati fotografici del 30.07.2024 in Roma – Ostia, Lungomare Duca degli Abruzzi 4 e Piazza

Scipione l'Africano 1

Foto 1 –Particolare del box contraddistinto con il numero 10 ed oggetto di causa

Foto n. 2 – Altro particolare del box di cui alla foto precedente

Foto n, 3 – Particolare della saracinesca del box

Foto n. 4 – Particolare del terrazzo dopo il rifacimento con posa in opera di nuova guaina nell'appartamento sito in Lungomare Duca degli Abruzzi n. 4 interno 11

Foto n. 5 – Altro particolare del terrazzo di cui alla foto precedente

Foto n. 6 – Altro particolare del terrazzo di cui alla foto precedente

Foto n. 7 - Altro particolare del terrazzo di cui alla foto precedente

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Dott. Ing. Roberto Turatti

Roma, li 30 settembre 2024

Allegati alla presente relazione tecnica

- 1) N. 3 verbali delle operazioni peritali
- 2) Serie di n. 15 fotografie dei luoghi del 22 marzo 2024, n. 16 fotografie dei luoghi del 19 aprile 2024 e n. 7 fotografie dei luoghi del 30.07.2024
- 3) N.4 Planimetrie catastali per l'appartamento in Via di Villa Bonelli 18, per l'appartamento in Lungomare Duca degli Abruzzi 4, piano terzo – interno 11, per l'appartamento in Lungomare Duca degli Abruzzi 4, piano quarto, interno 12, per il box auto in Piazza Scipione l'Africano 1
- 4) N. 4 Visure catastali storiche delle sopra citate unità immobiliari





5) N. 4 Visure catastali analitiche delle sopra citate unità immobiliari

6) Elenco certificazioni ipotecarie

7) Documentazione urbanistica e relativa alle pratiche di condono

8) Estratti conto relativi agli oneri condominiali da corrispondere

