

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**SIG. G.I. DOTT. MAURIZIO COLANGELO**

\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**C.T.U. Architetto Sergio Vittorio Avola**

**PEC se.avola@pec.archrm.it**

\*\*\*

**CAUSA CIVILE N. 4950/2016**

**promossa da:**

**[REDACTED] Avv. M. Terrinoni**

**contro:**

**[REDACTED] - Avv. D. Bevilacqua e G. Fiorillo**

**e contro:**

**[REDACTED] - contumace**

**Udienza: 14.11.18**

\*\*\*\*

**PREMESSA E QUESITI**

Il sottoscritto Architetto Sergio Vittorio Avola, iscritto col n. 533 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Velletri, nominato C.T.U. e prestato giuramento nel corso dell'udienza del 28 febbraio 2018, veniva incaricato dal Sig. G.I. Dott. Pier Luigi De Cinti di accertare e rispondere sui quesiti così formulati nell'ordinanza del 18.10.2017:

- "1. ricostruire il patrimonio relitto mediante la stima dell'appartamento caduto in successione e la verifica delle somme giacenti presso i rapporti intestati o cointestati alla de cuius presso [REDACTED] e la [REDACTED] di [REDACTED], agenzia di Colleferro;**
- 2. verificare all'esito la comoda divisibilità del patrimonio mobiliare ed immobiliare relitto;**
- 3. verificare l'eventuale lesione della legittima delle convenute costituite per effetto della dazione all'attore della somma di € 15.000,00;**
- 4. redigere, in caso positivo e sempre che il patrimonio risulti comodamente divisibile, due alternative ipotesi divisionali tenendo conto ovvero non tenendo conto della dazione della suddetta somma".**

Nel corso dell'udienza del 28.2.2018 il Sig. G.I. integrava quindi detti quesiti:

5. "...nel senso di procedere alla stima degli arredi dell'appartamento".

...

Il Sig. G.I. concedeva al sottoscritto C.T.U. termine di gg. 120 per il deposito in cancelleria dell'elaborato a partire dall'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16.3.18 (scadenza 14.7.18), termine fino al 25.6.18 per comunicazione alle parti di bozza dell'elaborato e termine fino al 5.7.18 per trasmissione di note al CTU.

Pertanto:

- letti gli atti di causa;
- effettuati due sopralluoghi come da verbale in all. 1;
- acquisita documentazione catastale presso l'Ufficio del Territorio ed altra documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- inviata a mezzo PEC ai legali delle parti ed ai CC.TT.P. in data 22.6.2018, la bozza di relazione;
- non avendo ricevuto note dagli stessi entro il termine fissato del 5.7.18;
- ricevute comunicazione dalla Cancelleria del verbale di udienza del 2.7.18 e comunicazione dalle parti inerenti un incarico per integrazione di perizia da assumersi all'udienza del 19.11.18 e non avendo rilevato nel detto verbale sospensioni dei termini per note alla bozza di relazione e per deposito della CTU;

il sottoscritto C.T.U. può così riferire in ordine all'incarico ricevuto.

#### TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Nel corso del primo sopralluogo lo scrivente, come da verbale del 16.3.18 (V. all. 1), invitava le parti ad un tentativo di conciliazione da tenersi il successivo 27.3.2018 negli stessi luoghi di causa.

Prima di tale data, l'Avv. Terrinoni, a mezzo PEC, comunicava la disponibilità del Sig. [redacted] tentare un bonario componimento della lite.

In occasione del sopralluogo del 27.3.18 però, per la parte convenuta nessuno era presente, ad eccezione del CTP [redacted] e, pertanto, il tentativo di conciliazione si dava per non riuscito.

...

#### RISPOSTA AL QUESITO n. 1

##### a) Appartamento

L'appartamento oggetto di causa costituisce porzione di fabbricato denominato "Casa n. 38", sito in Comune di Collesferro, Via S. Barbara n. 33, p. terra, int. 2 e p. S1 (la piccola cantina int. 2), con giardino annesso, distinto nel NCEU al F. 8, p.lla 321 sub 3, Cat. A/3, Cl. 1, Cons. 6 vani, Rendita € 340,86, via Privata n. 38, piano T-S1, int. 2 (V. visura storica catastale in all. 2 e planimetria



catastale in all. 3).

Nell'atto di citazione è descritto come: "... appartamento della superficie di mq 120 circa, destinato a civile abitazione, sito a Colleferro Via Privata n° 28, piano T-S1, interno 2, individuato al N.C.E.U. al Fg. 8 particella 1, composto da vani n° 6 e con rendita catastale di € 340,86".

\*\*\*

Nel corso del sopralluogo del 16.3.18, su invito di parte attrice, si è anche presa visione di un box distaccato, sito sempre in Via Santa Barbara e distinto in catasto al F. 8, p.lla 843, sub 6, che la stessa asseriva fare parte dell'asse ereditario. Non essendo però menzionato nell'atto di citazione, questo immobile non può costituire oggetto del presente incarico.

\*\*\*

**b) Descrizione e regolarità urbanistica e catastale dell'appartamento.**

Il fabbricato di cui l'appartamento è porzione è sito nell'abitato di Colleferro, ha struttura portante in muratura, copertura a tetto a due falde e facciate rivestite con intonaco semplicemente tinteggiato. Si compone di tre piani fuori terra occupati da sei appartamenti e da un piano seminterrato occupato da cantine (V. foto 1 e 2). Non è presente l'ascensore.

Con atto a rogito Notaio Nicola Ratti di Roma del 28.4.83, la de cuius ha acquistato l'appartamento dalla [redacted], quale porzione di un complesso residenziale realizzato presumibilmente dalla società [redacted] per i dipendenti del locale stabilimento chimico ed è assimilabile, per caratteristiche costruttive, ad un edificio di edilizia economica.

Circa l'epoca di realizzazione, si deve dedurre che risalgia ad epoca antecedente al 1948, in quanto, secondo certificazione dell'ufficio tecnico comunale, non risultano negli archivi (che decorrono da quell'anno) pratiche edilizie riguardanti il fabbricato (V. all. 4). Non risultano inoltre altre pratiche edilizie a nome della de cuius e degli attuali proprietari.

L'appartamento è suddiviso in ingresso/corridoio, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e quattro camere (V. foto da 3 a 21) ed ha altezza interna di m 2.95 e superficie commerciale di mq 110,5, calcolata a seguito di accurato rilievo eseguito in concorso con i CTP (V. pianta in all. 5). All'appartamento sono annessi uno spazio aperto a giardino di circa mq 91 (V. foto 22 e 23) ed una cantina posta al piano seminterrato della superficie commerciale di circa 13 mq, questo a seguito di calcolo delle superfici eseguito sulla planimetria catastale.

Rispetto alla pianta catastale datata 27.9.82 (V. all. 3), risulta chiuso con infisso a vetri il balconcino (già chiuso su tre lati) annesso al vano "C", di fatto creando un volume chiuso aggiuntivo (V. foto 2). La finestra del vano "D" risulta inoltre spostata dalla parete sul retro del fabbricato a quella sul fianco.

Mentre lo spostamento della finestra è riscontrabile in tutti gli appartamenti



del fabbricato e deve essere quindi fatto risalire alla costruzione del fabbricato (e, quindi, si rileva una errata rappresentazione nella planimetria catastale), la chiusura del balconcino deve invece essere ricondotta a successiva autonoma iniziativa del possessore o proprietario, in quanto gli altri appartamenti mostrano diverse modalità di chiusura dello stesso balconcino. Si veda, in particolare, che al terzo piano sono ancora visibili i parapetti metallici (V. foto 2).

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le pareti dei vani sono rivestite con carta da parati, quelle di cucina e bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche bianche 20x20, gli infissi sono in legno di abete verniciato a vetro semplice ed avvolgibili in legno, le porte interne sono di tipo leggero in abete verniciato, l'impianto elettrico è sottotraccia ma non rispondente alle attuali norme di sicurezza degli impianti, il bagno è fornito di vasca e l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termosifoni in alluminio verniciati.

Il giardino (orto nella planimetria catastale), non direttamente collegato all'appartamento perché separato dallo stesso da un passaggio pedonale condominiale, mostra una recinzione fatiscente parte metallica e parte in muratura (V. foto 22 e 23).

Alla cantina non si è potuto accedere in quanto le parti presenti non avevano a disposizione la chiave. L'esame degli ambienti posti allo stesso piano ha però permesso di osservare un pavimento in getto di cemento, pareti intonacate al rustico e porte in legno (V. foto 24).

In complesso l'immobile mostra che già all'epoca di apertura della successione (14.4.2015) rifiniture, infissi ed impianti erano di qualità inferiore alla media (risalenti presumibilmente agli anni '60) ed in stato di manutenzione inferiore al normale. Lo stesso può dirsi per le parti comuni del fabbricato.

\*\*\*

#### d) Stima dell'appartamento

Applicando i criteri per il calcolo della superficie commerciale tratti dal manuale "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio, si ottiene:

- sup. comm.le appartamento =	mq 110,50 +
- sup. comm.le cantina: mq 13 x coeff. dest. 0,25 =	mq 3,25 +
- sup. comm.le giardino: mq 91 x coeff. dest. 0,10 =	mq 9,10 =
- totale sup. comm.le =	mq 122,85

Un'indagine del mercato immobiliare della zona in cui ricadono gli immobili e la consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del 1° sem. 2015, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio, quali il prezzo di vendita di immobili analogo a quello in oggetto per tipologia, ubicazione, dimensioni, anzianità di costruzione, stato e qualità delle



del fabbricato e deve essere quindi fatto risalire alla costruzione del fabbricato (e, quindi, si rileva una errata rappresentazione nella planimetria catastale), la chiusura del balconcino deve invece essere ricondotta a successiva autonoma iniziativa del possessore o proprietario, in quanto gli altri appartamenti mostrano diverse modalità di chiusura dello stesso balconcino. Si veda, in particolare, che al terzo piano sono ancora visibili i parapetti metallici (V. foto 2).

I pavimenti sono in piastrelle ceramiche, le pareti dei vani sono rivestite con carta da parati, quelle di cucina e bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche bianche 20x20, gli infissi sono in legno di abete verniciato a vetro semplice ed avvolgibili in legno, le porte interne sono di tipo leggero in abete verniciato, l'impianto elettrico è sottotraccia ma non rispondente alla attuali norme di sicurezza degli impianti, il bagno è fornito di vasca e l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con termosifoni in alluminio verniciati.

Il giardino (orto nella planimetria catastale), non direttamente collegato all'appartamento perché separato dallo stesso da un passaggio pedonale condominiale, mostra una recinzione fatiscente parte metallica e parte in muratura (V. foto 22 e 23).

Alla cantina non si è potuto accedere in quanto le parti presenti non avevano a disposizione la chiave. L'esame degli ambienti posti allo stesso piano ha però permesso di osservare un pavimento in getto di cemento, pareti intonacate al rustico e porte in legno (V. foto 24).

In complesso l'immobile mostra che già all'epoca di apertura della successione (14.4.2015) rifiniture, infissi ed impianti erano di qualità inferiore alla media (risalenti presumibilmente agli anni '60) ed in stato di manutenzione inferiore al normale. Lo stesso può dirsi per le parti comuni del fabbricato.

\*\*\*

**d) Stima dell'appartamento**

Applicando i criteri per il calcolo della superficie commerciale tratti dal manuale "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio, si ottiene:

- sup. comm.le appartamento =	mq 110,50 +
- sup. comm.le cantina: mq 13 x coeff. dest. 0,25 =	mq 3,25 +
- sup. comm.le giardino: mq 91 x coeff. dest. 0,10 =	mq 9,10 =
- totale sup. comm.le =	mq 122,85

Un'indagine del mercato immobiliare della zona in cui ricadono gli immobili e la consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del 1° sem. 2015, ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio, quali il prezzo di vendita di immobili analogo a quello in oggetto per tipologia, ubicazione, dimensioni, anzianità di costruzione, stato e qualità delle



finiture che, per le abitazioni di tipo economico site in zona centrale B1, è pari a 1.100,00 / 1.600,00 €/mq (V. all. 6).

Nel caso di immobili residenziali, per stimare il valore di mercato dei fabbricati o valore normale, ai valori OMI si applicano le "Disposizioni in materia di individuazione del valore normale dei fabbricati...." del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso in oggetto il valore normale unitario è calcolato con la formula:

$$\text{valore normale unitario} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove K è calcolato con la formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \text{ dove}$$

K1 (taglio di superficie oltre 70mq fino a 120 mq) = 0,5

K2 (piano terreno) = 0,2

pertanto

$$K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$$

ottenendo il valore normale unitario = €/mq 1.100 + [(€/mq 1.600 - €/mq 1.100) x 0,275] = €/mq 1.237,50.

Come da dette "Disposizioni", essendo classato nella categoria catastale A/3 ed essendo le quotazioni OMI riferite alla tipologia economica propria dell'immobile, non si applicano altri coefficienti correttivi.

Al valore normale unitario così trovato, riferito ad uno stato di conservazione normale, si deve però apportare una riduzione in funzione dell'età e dello stato di conservazione e della qualità di impianti, infissi e rifiniture che sono largamente inferiori alla media, in funzione della vetustà del fabbricato ed anche in funzione della sua lontananza dal centro cittadino vero e proprio, essendo posizionato ai margini della zona OMI B1 di riferimento.

Tale riduzione è quantificabile pari al 25% ottenendo un valore unitario di: €/mq 1.237,50 - 25% = €/mq 928,13.

Il valore dell'immobile pertanto si calcola in:

- sup. commerciale mq 122,85 x €/mq 928,13 = € 114.020,77

arrotondabile ad € 114.000,00.

La regolarizzazione urbanistica della chiusura del balconcino è possibile in quanto questa, rientrando nel 2% della superficie complessiva, non costituisce variazione essenziale ai sensi dell'art. 34, co. 2 ter, DPR 380/2011.

Si dovranno comunque detrarre le spese per le pratiche tecnico-professionali e di variazione catastale che sono stimabili, in via di massima, in complessivi € 2.000,00, portando il valore commerciale dell'immobile a:

€ 114.000,00 - € 2.000,00 = € 112.000,00.

\*\*\*

### c) Liquidità