

PR

Sommario

Sommario	1
1 Premessa	3
2 Svolgimento dell'incarico	4
3 Individuazione dei beni oggetto del contendere	4
3.1 Dati generali ed ubicazione	4
3.2 Elementi di Analisi	5
3.2.1 Precisazioni	5
3.3. Cespite oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione	5
3.3.1. Consistenza Immobile	5
Il cespite in perizia non risulta comodamente divisibile in natura.	6
3.3.2. Confini	6
3.3.3. Identificazione catastale	6
3.3.3.1. Dati catastali	6
3.3.4. Descrizione analitica degli immobili	7
3.3.4.1. Caratteristiche costruttive	7
3.3.4.2 Stato di conservazione	7
3.3.5. Titolarità dell'Immobile	7
3.3.6. Formalità pregiudizievoli	9
3.3.7. Regularità dei beni sotto il profilo urbanistico	10
3.3.7.1. Normativa Urbanistica	10
	1

Arch. Isabella Viola, 00152 Roma, Via Ottavilla n.3

tel./fax 065883473 e cell.3389917238 – Email: isa-viola@libero.it - PEC: i.viola@pec.archrm.it



3.3.7.2. Regularità edilizia.....	10
3.3.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	10
3.3.9. Servitù, censo, livello, usi civici	10
3.3.10. Vincoli od oneri condominiali	10
4 Valutazione complessiva dei beni	11
4.1 Metodo di stima	11
4.2 Sul valore di mercato degli immobili all'attualità.....	11
4.2.1 Cespite Unico	12
5 Conclusioni	14



La presente bozza della consulenza tecnica viene elaborata dalla sottoscritta Arch. Isabella Viola, iscritta all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia di Roma N.9330, con studio in Via Ottavilla n.3 cap 00152 Roma, tel./fax 065883473 e cell.3389917238, indirizzo e-mail isa-viola@libero.it, PEC i.viola@pec.archrm.it, in qualità di C.T.U. nominato, in data 27/12/2024, dal Tribunale Civile di Roma, sezione VIII, nella persona del Giudice Istruttore Dott.ssa Andreina Gagliardi che disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio per la causa R.G. 56448/2023***

fine di provvedere:

- 01) Alla descrizione dei beni oggetto di comunione *inter partes* e della domanda di divisione, come elencati in atto di citazione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche;
- 02) all'accertamento della conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;
- 03) all'accertamento, tramite visura, dell'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;
- 04) alla determinazione del valore degli immobili, specificando, 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;
- 05) all'indicazione 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;
- 06) alla predisposizione, in caso di risposta affermativa al precedente quesito e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, di un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti, valutando la possibilità di formare quote omogenee, stabilendo gli eventuali congruagli in denaro.

Nella successiva udienza del giorno 30/04/2023 la scrivente C.T.U. prestava giuramento per l'incarico di cui sopra, accettandolo, e ricevendo i seguenti termini temporali per l'espletamento del mandato:

- fino al 31/10/2025 per la trasmissione di bozza alle parti;
- giorni 30 per eventuali osservazioni delle Parti;
- giorni 30 per il deposito della relazione da parte del C.T.U.;
- udienza prevista per il 06/02/2026.

Nella medesima udienza, la scrivente C.T.U. comunicava che l'inizio delle operazioni peritali avrebbe avuto luogo il giorno 14/05/2025, presso l'immobile oggetto del contendere sito in Via Maierà n. 101 in Roma (RM).



2 Svolgimento dell'incarico

Nell'occasione dell'inizio delle operazioni peritali, in data 14/05/2025, la scrivente C.T.U. si recava sui luoghi oggetto di perizia, in Via Maierà n. 101 in Roma (RM), alla presenza delle Parti attrici sig.

La C.T.U. ha così potuto effettuare un primo sopralluogo prendendo misurazioni ed acquisendo documentazione fotografica nelle zone accessibili, solo parzialmente per la presenza di un muro divisorio, presumibilmente in cartongesso, posto all'interno del locale che impediva di individuare l'esatta corrispondenza del cespite in perizia con la documentazione in suo possesso; la scrivente ha così dovuto rinviare ad un secondo sopralluogo per il completamento dell'individuazione dei luoghi interessati in esame.

In data 03/07/2025, Il CTU si recava nuovamente presso i luoghi in perizia per effettuare il secondo sopralluogo, alla presenza dei convenuti***

*** a scrivente ha così potuto completare i rilievi acquisendo altre misurazioni e documentazione fotografica utili per l'individuazione del cespite in perizia.

In quella sede ha potuto constatare che l'accesso alla parte mancante del cespite avviene, di fatto, attraversando altri immobili che non sono oggetto di perizia; infatti da Via Maierà n.103, entrando nell'androne della palazzina e attraversando un locale interno provvisto di porte, si entra alla porzione mancante che completa la localizzazione del sub 6.

La scrivente rileva, altresì, che esistono accessi al sub 6 anche lungo il perimetro dell'edificio nell'area considerata bene comune non censibile (sub 1) ma che la stessa area non è fruibile per la presenza di muretti che ne impediscono l'accesso.

Compiuto ogni altro accertamento ritenuto necessario, sui luoghi di causa e anche presso i pubblici uffici dell'Agenzia delle Entrate e del Comune di Roma, la scrivente C.T.U., a seguito di attento esame dei documenti in atti di causa, e sulla scorta degli esiti dei sopralluoghi e delle indagini effettuate, ritiene di aver acquisito adeguata consapevolezza della materia in oggetto, e di poter pertanto provvedere alla determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti in perizia, così come indicato nei quesiti peritali.

3 Individuazione dei beni oggetto del contendere

3.1 Dati generali ed ubicazione

Il bene oggetto della presente perizia di stima è il seguente:

Locale Negozio/Laboratorio sito in Roma alla Via Maierà, n. 101, posto al piano Terra, costituito catastalmente da ampio ambiente Negozio / Laboratorio con annesso corridoio, Retrobottega e wc.

Censito al NCEU di Roma Fg.1106 Part.IIa 380 Sub. 6, Zona censuaria 6, Ctg. C/1, Classe 5, Consistenza 96 mq, Superficie catastale 132,00 mq, Rendita € 1.467,56.

3.2 Elementi di Analisi

Per ciascun cespite sono di seguito analizzati i seguenti elementi:

- **Consistenza**
- **Confini**
- **Identificazione catastale**
- **Descrizione analitica**
- **Titolarità**
- **Formalità pregiudizievoli**
- **Regolarità urbanistico – edilizia**

3.2.1 Precisazioni

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, né sulla conformità delle dotazioni impiantistiche dell'abitazione. Le verifiche circa la legittimità della preesistenza hanno riguardato esclusivamente l'unità immobiliare in argomento e non l'intero edificio e le sue parti comuni, ivi compreso il posizionamento dell'edificio sul lotto di terreno e i distacchi.

3.3. Cespite oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione

Locale Negozio sito in Roma alla Via Maierà, n. 101, posto al piano Terra, costituito catastalmente da ampio ambiente Negozio / Laboratorio con annesso corridoio, Retrobottega e wc.

3.3.1. Consistenza Immobile

Si rileva che, al civico 101 di Via Maierà si accede non direttamente da strada ma da area scoperta e delimitata lateralmente da due muretti divisorii, che corrisponde in realtà a porzione del bene comune non censibile Sub. 1, come risulta dall'esame dell'elaborato planimetrico.

Dal civico n. 101 si può accedere, tramite saracinesca in ferro, solo ad una parte dell'immobile, costituito da un ampio locale al grezzo, utilizzato come magazzino, ove è stato tra l'altro realizzato un piccolo w.c. non presente in planimetria catastale; si registra la presenza di un muro divisorio che impedisce di fatto l'accesso agli altri ambienti indicati nella planimetria catastale relativa al Sub. 6, segnatamente il Retrobottega e il w.c.

A questa porzione dell'unità immobiliare si accede di fatto dall'androne del palazzo sito in Via Maierà 103, attraverso altra unità immobiliare (Sub. 7). Tale spazio è costituito da un locale unico, meglio rifinito (corrispondente sostanzialmente al Retrobottega e al corridoio della planimetria catastale), ed un w.c.

Esistono difformità nel numero e nelle dimensioni delle finestre che, di fatto, sono luci ad altezza di c.a. 2,20 m; anche gli accessi all'immobile sono difformi dalla planimetria catastale, meglio rappresentati nello schizzo planimetrico che si allega.

L'altezza catastale di m. 3,15 non è visibile a causa di controsoffittature che hanno ridotto le altezze delle due porzioni di u.i. (2,90 m e 2,72m)

In considerazione di quanto detto, a seguito dei due sopralluoghi, il CTU ha potuto rilevare le seguenti misure:

Destinazione	Superficie Utile Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali dal civ. 101	98,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	2,90	T
Locali dal civ. 103	25,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,70	T
			Totale in c.t.	135,00 mq		

La superficie calpestabile è calcolata al netto delle murature, misurando internamente la superficie di pavimento dei singoli vani.

Il cespite in perizia non risulta comodamente divisibile in natura.

3.3.2. Confini

L'immobile confina con: Bene comune non censibile (Sub. 1), Corte esclusiva (Sub. 2) androne e scale comuni del civico n. 103, Sub. 7, salvo altri.

3.3.3. Identificazione catastale

3.3.3.1. **Dati catastali**

L'immobile in perizia risulta così censito al NCEU di Roma:

Catasto Fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.IIIa	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	1106	380	6	6	C/1	5	96 mq	132 mq	€ 1.467,56	T

La visura storica catastale registra in termini sostanzialmente corretti la storia degli intestati dell'immobile ad eccezione della menzione all'attualità della posizione di usufruttuario per la sig.ra *** estinta con il suo decesso in data***

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente come risulta dai sopralluoghi effettuati e da quanto indicato nel paragrafo "Consistenza Immobile".

3.3.4. Descrizione analitica degli immobili

3.3.4.1. **Caratteristiche costruttive**

L'immobile in perizia è parte di un fabbricato edificato all'inizio degli anni '70,, adibito a civile abitazione, costituito da un corpo rettangolare con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo e conglomerato cementizio armato, rivestimento in intonaco, articolato su quattro piani fuori terra, e copertura piana.

Le finiture e caratteristiche costruttive dell'u.i. sono prevalentemente le seguenti:

- Pavimenti: cemento al grezzo /mattonelle in gres porcellanato
- Rivestimenti: intonaco rustico
- Soffitti: controsoffitti in pannelli di materiale isolante.
- Porta d'accesso: serranda in ferro / porta in ferro (civ. 101) / portoncino in legno (civ. 103)
- Infissi: luci a struttura in ferro e vetro
- Porte interne: porte in ferro/legno
- Impianto idro-sanitario: funzionante (Non si è a conoscenza dell'esistenza di certificazione).
- Impianto elettrico: funzionante (Non si è a conoscenza dell'esistenza di certificazione).

3.3.4.2 Stato di conservazione

Il cespite in perizia risulta in mediocre stato di conservazione.

3.3.7. Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

3.3.7.1. **Normativa Urbanistica**

Secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Roma, l'immobile in perizia (Foglio 1077 P.IIa 359) ricade in Zona Territoriale Omogenea B, tra i Tessuti della Città della Trasformazione tra gli Ambiti Pianificazione Particolareggiata definita, come disciplinato dall'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nello specifico trattasi del piano particolareggiato di zona "O" nucleo n. 30 "Centro Giano" approvato con D.C.C. n. 103 del 05/06/1997.

In allegato cfr. il Certificato di Destinazione Urbanistica del Dipartimento Programmazione Urbanistica del Comune di Roma.

3.3.7.2. **Regolarità edilizia**

L'unità immobiliare in perizia, realizzata abusivamente, è stata regolarizzata con Domanda di Condono prot. 86/000233077/001 del 01/12/1986 con Concessione n. 67383 del 07/11/1997.

L'immobile non è provvisto di Certificato di Agibilità.

In considerazione del fatto che non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi accertato durante i sopralluoghi peritali e la planimetria catastale in atti, il C.T.U. ritiene necessario dover procedere al ripristino dello stato *quo ante* del Sub. 6 accorpendo le porzioni divise e tamponando la porta di accesso dal Sub. 7, per un impegno forfettario di € 11.000,00 comprensivo di pratiche amministrative e compenso del Professionista (esclusi oneri di Legge).

3.3.8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Non sussistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul cespite in questione.

3.3.9. Servitù, censo, livello, usi civici

Al momento del sopralluogo e a seguito dell'esito delle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1, non sono risultati servitù, censi, livelli o usi civici che possano interessare le particelle sulle quali sono stati edificati i fabbricati che ricomprendono l'unità immobiliare in oggetto.

3.3.10. Vincoli od oneri condominiali

Non risultano vincoli od oneri condominiali.



4 Valutazione complessiva dei beni

Come indicato nei quesiti peritali, si procede alla determinazione del valore di mercato all'attualità dei cespiti in perizia.

Il valore commerciale dei beni in perizia è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

4.1 Metodo di stima

Il CTU precisa che per ottenere il cd "più probabile valore di mercato", inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, l'unica stima attendibile sia, nella circostanza del caso, quella sintetica, per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato e realmente venduti nel periodo di interesse, con esclusione di ogni procedimento di stima basato su quelle di epoche precedenti per aggiornamento e rivalutazione monetaria in base agli indici ISTAT sulle variazioni del costo della vita od altro.

Sono altresì da escludere le stime cosiddette analitiche e/o in base alla capitalizzazione del reddito, che obbligano ad utilizzare coefficienti basati su dati difficilmente ponderabili in quanto variabili, e non prevedibili.

Per stabilire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto la scrivente C.T.U. ha effettuato una ponderata stima comparativa a metro quadro commerciale di riferimento tenendo conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del suo intorno.

4.2 Sul valore di mercato degli immobili all'attualità

Il CTU, dopo aver definito il più probabile valore di mercato a metro quadro commerciale di un appartamento tipo, a seconda della tipologia (in condizioni manutentive sufficienti), ha adeguato tale valore, caso per caso, a mezzo di opportuni coefficienti maggiorativi o riduttivi, per tener conto delle peculiarità dell'immobile.

In ordine alle valutazioni che seguiranno il C.T.U. precisa quanto segue:

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

4.2.1 Cespite Unico

Locale Negozio sito in Roma alla Via Maierà n. 101, Piano T costituito catastalmente da ampio ambiente Negozio / Laboratorio con annesso corridoio, Retrobottega e wc.

Metodo A

Procedimento sintetico con utilizzo delle quotazioni immobiliari del "Borsino Immobiliare" al sito www.borsinoimmobiliare.it.

Secondo tali quotazioni, nella zona "Acilia Nord – Via dei Monti di San Paolo", in posizione "Periferia", Tipologia prevalente "Abitazioni civili" nel primo semestre 2025, il valore della tipologia "Negozzi" va da un minimo di €/mq 839,00 ad un massimo di €/mq 1.348,00. In questa fascia, il valore considerato più idoneo dal CTU è quello mediano tra i predetti valori.

Si ottiene così il valore unitario medio per la tipologia "Negozzi" è di circa €/mq 1.093,50.

Metodo B

Procedimento sintetico sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio (GEOPOI), che suddivide le aree edificate in microzone che esprimono i livelli omogenei di mercato, ed in cui si registra una sostanziale uniformità delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio-economiche.

Secondo tale banca dati, nel primo semestre del 2025 (ultimo disponibile), per la Fascia/zona "Suburbana/ACILIA NORD (VIA DEI MONTI DI SAN PAOLO)", Codice Zona E31, Microzona 223, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale, con riferimento allo stato conservativo "normale", il valore della tipologia "Negozzi" varia da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00

In questa fascia, il valore considerato più idoneo dal CTU è quello mediano tra i predetti valori.

Ne discende il valore unitario medio della tipologia "Negozzi" di circa €/mq 1.100,00.

Stima media dell'immobile (metodo sintetico comparativo)

Operando la media tra i due valori individuati: $(€ 1.093,50/mq + € 1.100,00/mq)/2$ si ottiene un valore di €/mq 1.096,75, in cifra tonda **€/mq 1.100,00 (millecento/00)**.

Tale valore rappresenta il più probabile valore al mq di un immobile a tipologia "Negozio", considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.

Il passo successivo è quello di attribuire un pertinente valore all'appartamento in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche (parametri quali lo stato locativo, il piano, la luminosità, ecc.). Al riguardo, per l'individuazione dei coefficienti di merito si fa riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari – Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa, che costituisce il punto di riferimento più largamente condiviso nella pratica estimativa.

Il passo successivo è quello di attribuire un pertinente valore all'appartamento in relazione alle proprie caratteristiche intrinseche (parametri quali lo stato locativo, il piano, la luminosità, ecc.). Al riguardo, per l'individuazione dei coefficienti di merito si fa riferimento al "Codice delle valutazioni immobiliari – Italian Property Valuation Standard", edito da Tecnoborsa, che costituisce il punto di riferimento più largamente condiviso nella pratica estimativa.



CRITERIO	COEFFICIENTE DI MERITO
Stato locativo	
Libero	100,00%
Piano	
Terra	0,00%
Stato di conservazione	
Mediocre stato	-20,00%
Luminosità	
Poco Luminoso	-5,00%
Altezza dei locali	
Inferiore a m. 4,00	-5,00%
Edificio	
Oltre 50 anni (stato normale)	0,00%
Posizione commerciale	
Poco favorevole al commercio	-10,00%
TOTALE	-40,00%

Quindi con riferimento al coefficiente ottenuto si ottiene:

Appartamento	Mq.	€/mq.	Coefficiente	Valore Mercato
	135,00	1.100,00	0,60	€ 89.000,00

Pertanto, si ottiene che il valore di mercato attribuibile all'unità immobiliare ammonta complessivamente ad € 89.000,00 in conto totale.

Considerando l'ulteriore deprezzamento dovuto al ripristino indicato nel paragrafo della Regolarità Urbanistica, pari a circa € 11.000,00, ne discende che **un importo di € 78.000,00 in conto totale, e a corpo, rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile**, considerato libero e nelle condizioni di manutenzione accertate in sopralluogo.