

PROM:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Sommario

Sommario	1
1 Premessa	1
2 Controdeduzioni alle Osservazioni delle Parti	2
3. Conclusioni	4

6. *“Non si concorda con il CTU quanto da Lei asserito per la non comoda divisibilità in Natura dei cespiti stessi”*

Sulla base di tali rilievi, le osservazioni di parte, concordando con la CTU sulla conformità catastale e urbanistico-edilizia, sull'inesistenza di cause di prelazione e godimento e sul deprezzamento di € 11.000,00 per la regolarizzazione urbanistica, giungono ad una proposta di stima su n. 2 immobili per un totale complessivo di € 124.000,00.

Relativamente alle osservazioni sopra riportate si risponde quanto segue:

1. La scrivente CTU è chiamata all'espletamento del proprio incarico sulla base del decreto di nomina. In tal senso, devono essere presi in considerazione *“i beni oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione come elencati nell'atto di citazione”*.

A tal fine, si rappresenta che l'Atto di Citazione del 27/11/2023, per

a riferimento ad un'unica unità immobiliare, segnatamente l'immobile sito in Roma, alla Via Maierà n. 101 Piano Terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 1106, P.la 380, Sub. 6, cat. C/1. (Vedi Atto di Citazione punto n.3); Lo stesso Atto di Citazione, al punto 11 indica che *“è pertanto opportuno che si proceda con la divisione dell'immobile de quo, previo scioglimento della comunione tra i conviventi, mediante conferimento di incarico a nominando CTU”*.

Sempre l'Atto di Citazione è corredato di documentazione (visura catastale, ispezione ipotecaria e Certificazione Notarile) tutta facente riferimento unicamente a detto immobile Sub. 6. Per ultimo, di conseguenza, la Nota di Trascrizione del 05/12/2024 (RG 149294 RP 110863) della Domanda di Divisione Giudiziale del 11/12/2023 rep. 57275 fa riferimento ad un'unica unità negoziale, quella distinta al Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 1106, P.la 380, Sub. 6, che è quella per la quale la scrivente CTU ha effettuato la propria consulenza tecnica di stima.

2. La scrivente CTU non ha *“evitato di effettuare reali ricerche di mercato in zona”*: al contrario tali ricerche, effettuate prioritariamente, non hanno appodato all'individuazione di immobili comparabili e disponibili in vendita in zona. In tal senso, le banche dati delle quotazioni immobiliari sono subito apparse riferimenti attendibili ed equilibrati;
3. La zona di riferimento, sinteticamente definita *“Acilia Nord (Via dei Monti di San Paolo)”* costituisce un ampio ambito territoriale che include la zona residenziale detta *“Centro Giano”* su cui insiste l'unità immobiliare in perizia. La scrivente CTU non ha, pertanto, esaminato *“zone limitrofe”*;
4. La stima per capitalizzazione del reddito è sicuramente uno strumento interpretativo valido, a patto di individuare correttamente i canoni di locazione per locali simili e il corretto tasso di capitalizzazione. Non è dato sapere a quale stima analitica abbia fatto ricorso il Geom. Spampinato per individuare un canone annuo di €/mq 60,00. Peraltro, per immobili a destinazione commerciale un saggio di capitalizzazione adeguato è sicuramente superiore al 4%, il che riporterebbe la stima ai valori proposti nella relazione peritale.
- In mancanza di certezza su tali coefficienti, la stima comparativa a metro quadro commerciale, con il riferimento a valori di sintesi proposti da statistiche elaborate dall'Agenzia delle Entrate e

dal Borsino Immobiliare, costituisce il metodo più attendibile di valutazione, come indicato in perizia;

5. I coefficienti di merito/demerito proposti sono, come indicato dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard", soggetti a variazioni sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'esperienza del tecnico che le applica.

Relativamente all'applicazione dei coefficienti, la scrivente CTU ribadisce la correttezza della formula applicata, che è una sommatoria e non un prodotto:

Valore Base immobile x $[1 + (\Sigma\% \text{ Coefficienti Positivi}) - (\Sigma\% \text{ Coefficienti Negativi})]$

In ogni caso, la scrivente CTU si avvede di una svista nella tabella dei coefficienti e apporta una correzione nel coefficiente di merito associato allo stato locativo (Libero) + 10% anziché 100.

La nuova tabella estimativa conduce a risultati valutativi differenti che si riportano nel paragrafo successivo.

6. Nel caso in esame, a parere del C.T.U., la conformazione e le dimensioni dell' u.i. non consentono un comodo frazionamento del bene sia dal punto di vista strutturale, urbanistico ed economico; il cespite, per sua natura, possiede un unico accesso su fronte strada e con ipotetici frazionamenti perderebbe la sua primaria funzione nonché utilità pratica; altresì, maggiori opere di intervento andrebbero a gravare sul carico delle spese da sostenere e avrebbero un'incidenza economica negativa con deprezzamento delle porzioni eventualmente realizzabili.

Si fa altresì notare che nel menzionato Atto di Citazione, al punto 12, si afferma che *"...specificamente si ritiene debba procedersi con la vendita dell'intero immobile a terzi e divisione del ricavato tra i comproprietari, stante l'indivisibilità del bene per il quale vi è causa..."*.

Avendo fornito le proprie controdeduzioni alle osservazioni delle Parti, la scrivente CTU provvede a rimodulare le proprie conclusioni.

A completamento del documento "Controdeduzioni alle Osservazioni delle Parti" si ripropone la tabella dei Coefficienti opportunamente corretta.

CRITERIO	COEFFICIENTE DI MERITO
Stato locativo	
Libero	10,00%
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	-30,00%

Quindi con riferimento al coefficiente ottenuto si ottiene:

Locale commerciale	Mq	€/mq.	Coefficiente	Valore Mercato
	135,00	1.100,00	0,7	€ 103.950,00

Pertanto si ottiene che il valore di mercato attribuibile all'unità immobiliare ammonta complessivamente ad € 104.000,00 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 € 93.000,00 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.

Tenendo presente quanto riportato, lo scrivente tecnico ritiene di aver potuto accertare:

- La conformità catastale dei cespiti in perizia e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;
- L'inesistenza di cause legittime di prelazione o di godimento;
- La non comoda divisibilità in natura dei cespiti stessi.

In tal senso si ritiene che:

il più probabile valore di mercato (alla data attuale) del cespite, Locale Negozio/Laboratorio sito in Roma, alla Via Maierà n. 101 Piano T, costituito catastalmente da ampio ambiente Negozio/Laboratorio con annesso corridoio, Retrobottega e wc, censito al NCEU di Roma al Foglio 1106, P.lla 380, Sub. 6, è pari ad € 93.000,00 in conto totale.

La scrivente C.T.U., ritenuto di aver espletato compiutamente il mandato conferito, rimane a disposizione del Giudice per qualsivoglia chiarimento si rendesse necessario.

Roma, 30/12/2025

Il C.T.U.
Arch. Isabella Viola