TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

– Sezione VIII –

G.I. dott.ssa Andreina Gagliardi

R.G. 64537/2021

Promosso da

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU:

Ing. Piero Ruspicioni

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

SOMMARIO		**2**
01.	**PREMESSA**	**4**
02.	**INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI**	**5**
03.	**LE RAGIONI DELLE PARTI**	**7**
03.1.	LE LAMENTELE DI PARTE ATTRICE	7
03.2.	LA POSIZIONE DELLA CONVENUTA*********	7
03.3.	LA POSIZIONE DEL CONVENUTO*********	8
04.	**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**	**9**
05.	**REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICA DEI FABBRICATI**	**18**
05.1.	REGOLARITÀ CATASTALE	18
05.1.1.	*Appartamento e cantina annessa*	*18*
05.1.2.	*Box auto*	*20*
05.2.	REGOLARITÀ URBANISTICA	22
05.2.1.	*Generalità*	*22*
05.2.2.	*Appartamento e cantina pertinenziale*	*24*
05.2.3.	*Box auto*	*26*
06.	**LE ISPEZIONI IPOTECARIE**	**28**
07.	**CRITERI DI STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI**	**29**
07.1.	METODI DI STIMA DEL VALORE DEI FABBRICATI	29
08.	**LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN COMUNIONE**	**32**
08.1.	METODOLOGIA DI STIMA APPLICATA	32
08.2.	LA DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE GLOBALE DI RAGGUAGLIO	33
08.3.	I VALORI OMI REPERITI PRESSO L'ARCHIVIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE	35
08.4.	GLI ATTUALI ANNUNCI IMMOBILIARI DI VENDITA NELLA ZONA	36
08.5.	DETERMINAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI PIÙ PROBABILI	38
09.	**DIVISIBILITA' DEI BENI**	**39**
10.	**PROGETTO DIVISIONALE**	**41**
10.1.	LE SPESE SOSTENUTE DAI CONDIVIDENTI	41
10.2.	PROGETTO DIVISIONALE	41
11.	**STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE**	**43**
11.1.	METODOLOGIA DI STIMA APPLICATA	43
11.2.	I VALORI OMI REPERITI PRESSO L'ARCHIVIO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE	44
11.3.	GLI ATTUALI VALORI DI LOCAZIONE DELLA ZONA	44
11.4.	DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIZIO PIÙ PROBABILE	46
01.	**CONCLUSIONI**	**47**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

ALLEGATI: 49

INDICE DELLE FIGURE 49

INDICE DELLE TABELLE 50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

01. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Piero Ruspicioni all'esito dell'Udienza del 18/12/2023 è stato nominato C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe.

Nel corso della successiva udienza del 21/10/2024 il GI ha definitivamente affidato allo scrivente l'incarico di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

"Il Consulente

1. *descriva i beni immobili 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;*
2. *accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;*
3. *accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
4. *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;*
5. *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;*
6. *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;*
7. *stabilisca gli eventuali conguagli in denaro, tenuto conto delle spese documentate sostenute da ciascuno dei condividenti in favore della massa ereditaria;*
8. *calcoli il valore locativo dell'immobile a far data dal novembre 2018*".

Nella medesima Udienza veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 19/03/2025 alle ore 10:00 presso l'immobile oggetto di causa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

02. INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come indicato nel Verbale di udienza del 21/02/2025 le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 19/03/2025 alle ore 10:00 presso l'immobile ubicato in Roma alla Via Cassia n. 640, Piano Primo interno n. 1.

Il giorno stabilito, oltre allo scrivente CTU, risultavano presenti:

per la parte Attrice:

- ***

per la Convenuta:

- ***
-

Previa lettura del quesito disposto dal Giudice nel corso dell'Udienza del 21/10/2024 si è dato inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo agli immobili oggetto di contenzioso costituiti da:

- Appartamento ubicato al Piano Primo;
- Cantina annessa all'appartamento, ubicata al Piano Interrato;
- Box auto pertinenziale, ubicato al Piano Interrato.

Per ciascuno degli immobili è stata verificata la conformità rispetto alle planimetrie catastali vigenti, anche mediante rilievo delle principali misure in pianta e in altezza.

Del tutto è stata fatta ampia ripresa fotografica.

Per quanto riguarda la cantina si precisa che non è stato possibile accedere all'interno della stessa, in quanto le chiavi a disposizione non hanno consentito l'apertura della porta in ferro di ingresso.

È stato possibile comunque, anche mediante collegamento telefonico con la *** individuare la sua ubicazione in quanto detto locale, identificato con il n. 6 (sei) è l'unico ad essere protetto mediante porta metallica e serratura di sicurezza.

Tramite una grata posizionata al disopra della suddetta porta, inoltre, è stato possibile osservare il suo interno e rilevare, mediante metro laser, le relative misure in pianta e in altezza.

Terminato il sopralluogo lo scrivente ha comunicato che il Comune di Roma, in risposta all'istanza di accesso agli atti presentata sul portale telematico di Roma Capitale, ha messo a disposizione in formato elettronico il fascicolo che avrebbe dovuto contenere il progetto originario a seguito della cui approvazione sarebbe stato possibile edificare il fabbricato in esame; purtroppo, all'interno di detto fascicolo non è contenuto alcun documento.

Conseguentemente, lo scrivente ha richiesto alle Parti di verificare se fossero in possesso di ulteriori documenti che potessero aiutare nella verifica della conformità catastale del bene.

Tutta la documentazione fornita sarebbe stata veicolata dallo scrivente alle Parti nel rispetto del principio del contraddittorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

***

A tal proposito, espressamente autorizzato da Controparte, _____ ha consegnato copia della abitabilità del fabbricato che, esaminata nell'immediato dai presenti, è stata allegata al relativo Verbale che, letto, confermato e sottoscritto dai presenti risulta accluso alla presente relazione come allegato 01.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

04. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato ospitante gli immobili in esame è sito in Roma alla Via Cassia n. 640, nel tratto compreso fra Via di Due Ponti e Via Marcetelli, posto nel XV (ex XX) Municipio del Comune di Roma all'interno della LIII – "Tomba di Nerone" – delle Zone che costituiscono il quarto e ultimo livello di suddivisione toponomastica di Roma Capitale, istituite con delibera del Commissario Straordinario n. 2453 del 13 settembre 1961 e tracciate all'interno dell'area dell'Agro romano (all. 04 – Figura 01 02 03).

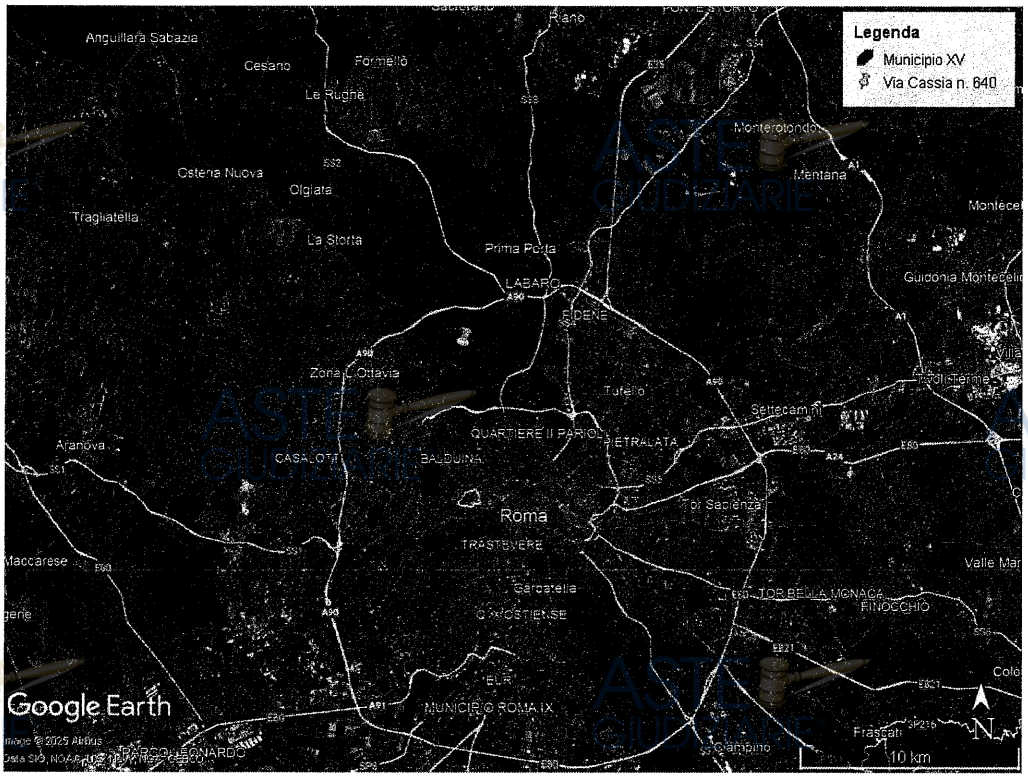


Figura 1 - Inquadramento geografico Via Cassia n. 640

La zona è servita sia esclusivamente dai mezzi pubblici su gomma, con la fermata più vicina a poche decine di metri lungo la stessa Via Cassia (all. 04 – Figura 06).

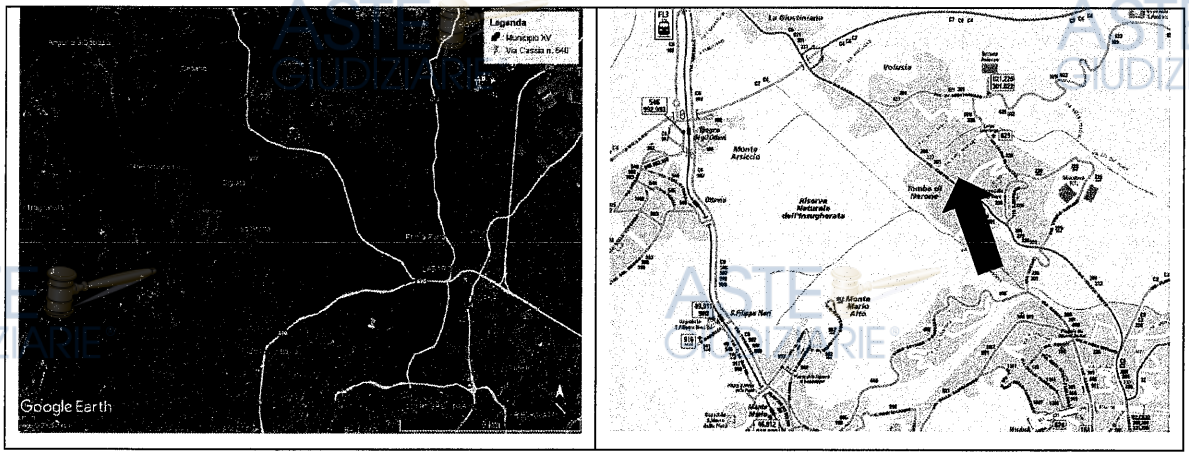


Figura 2 – Il XV Municipio di Roma e i relativi collegamenti urbani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

L'edificio, edificato nei primi anni '60 del secolo scorso con struttura portante in cemento armato travi/pilastri, è costituito da n. 5 piani fuori terra oltre ad un piano interrato in cui sono ubicati i box auto e le cantine.

Figura 3 – Fabbricato di Via Cassia n. 640

Il piano terra dell'edificio, nella zona fronte strada, ha destinazione commerciale, mentre i piani superiori ospitano appartamenti ad uso prettamente residenziale; i prospetti esterni sono parte rivestiti in cortina, quello principale e parte dei laterali, mentre quello retrostante è intonacato e tinteggiato (cfr. Figura 3).

Il condominio dispone di un'area parcheggio interposta fra il fabbricato e Via Cassia, alla quale si accede mediante un cancello metallico carrabile motorizzato e un cancelletto, anch'esso metallico, pedonale (cfr. Figura 4).

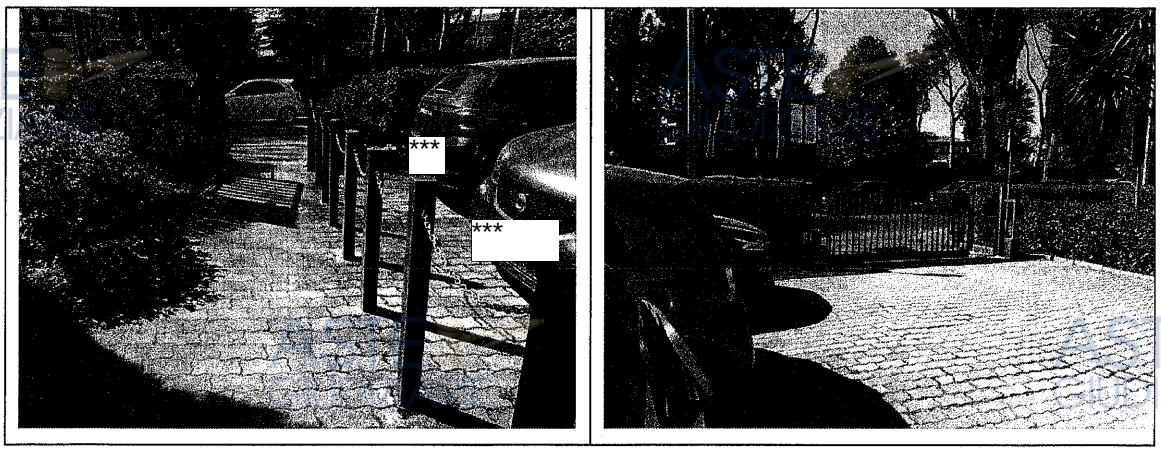


Figura 4 – Ingressi all'area condominiale

Entrati nell'area condominiale dal cancello pedonale, mediante un breve camminamento si giunge all'ingresso dell'edificio identificato dal civico n. 640 protetto da un portoncino vetrato in alluminio.

Una volta varcato l'accesso del fabbricato si è immessi in un atrio, con le pareti rivestite con boiserie in legno e pavimenti in marmo, che termina con il vano scala e l'ascensore di collegamento ai piani dell'edificio (cfr. all. 04 – Figura 13 14 15).

L'appartamento in esame, identificato dall'interno n. 1, è ubicato al Piano Primo con affaccio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

sul retro del fabbricato, prospetto NE, e sul lato NO; l'accesso all'immobile è consentito mediante un portoncino di sicurezza rivestito con pannelli di legno (cfr. all. 04 – Figura 16 17).

Figura 5 – Atrio di ingresso e vano scala

Superato il portoncino si è immessi in un locale di ingresso di circa 6,60 mq netti in pianta, sul quale si apre la porta di accesso ad una zona soggiorno e all'originario corridoio di collegamento a tutti gli altri ambienti.

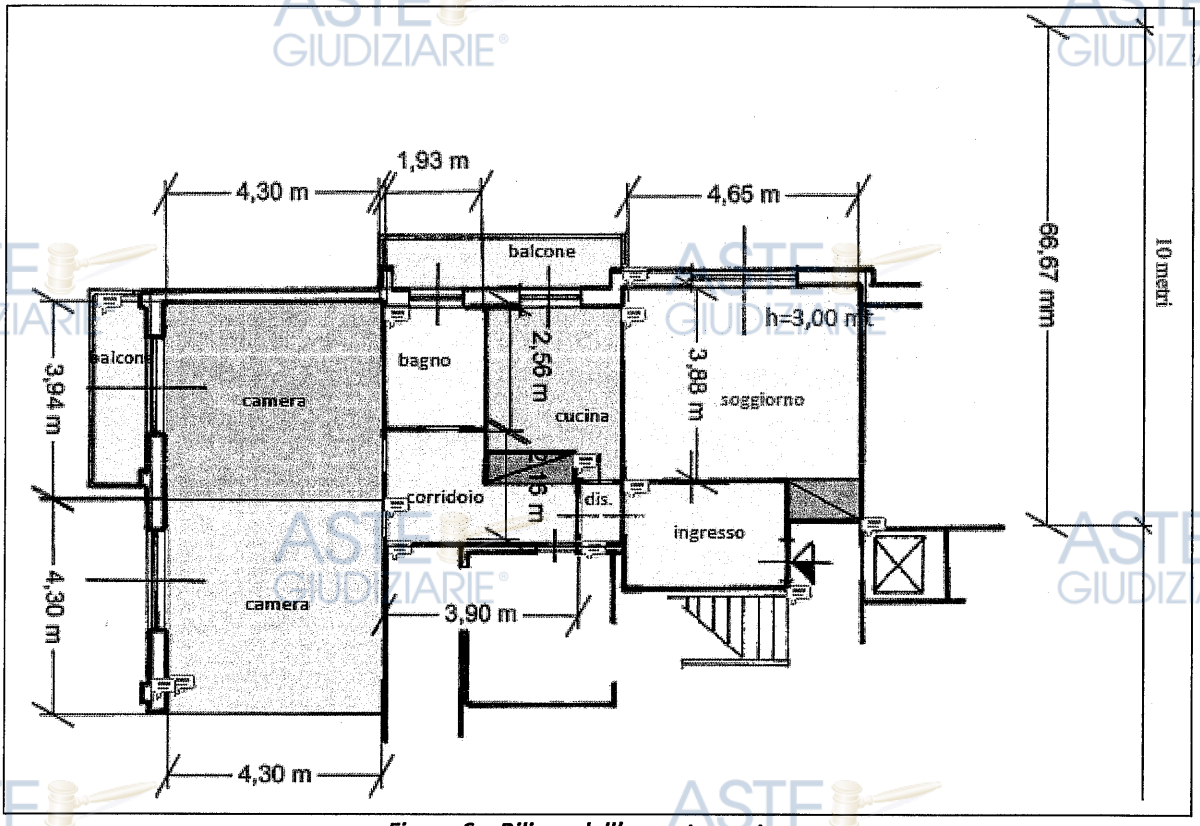


Figura 6 – Rilievo dell'appartamento

Nell'allegato 05 sub. 01 è riportato il rilievo e la rappresentazione grafica della suddivisione logistica dell'immobile in cui sono evidenziate:

- con il colore arancione il locale ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

- con il colore rosso la cucina;
- con il colore giallo il locale adibito a soggiorno;
- con il colore celeste il bagno;
- con il colore verde il disimpegno;
- con il colore aranciato il corridoio;
- con il colore marrone i locali adibiti a ripostigli;
- con il colore blu le camere;
- con il colore grigio i balconi.

L'immobile è costituito, quindi, da:

- il detto locale ingresso di circa 6,60 mq netti in pianta (all. 04 Figura 17 18);
- un soggiorno di circa 18,30 mq netti in pianta (all. 04 Figura 19 20);

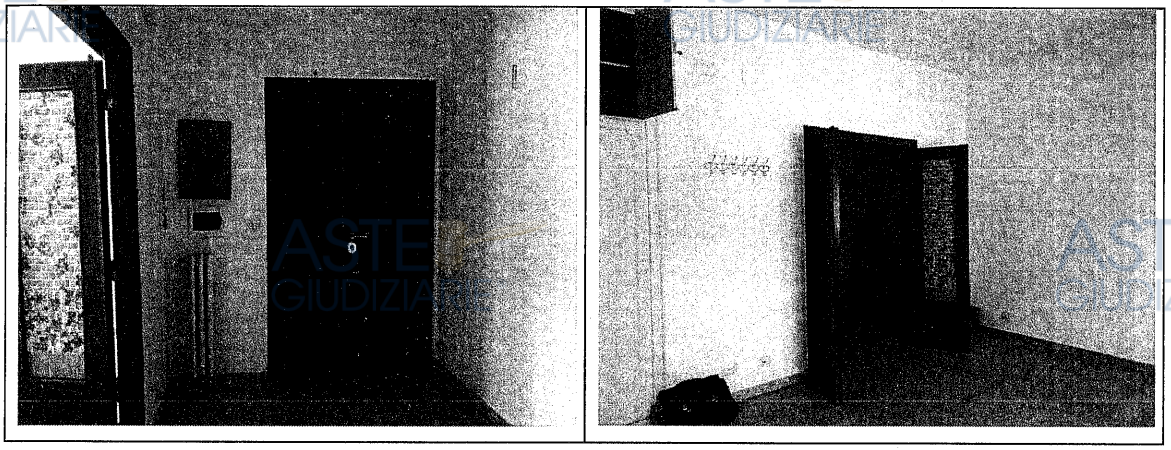


Figura 7 – Ingresso e soggiorno

- un piccolo disimpegno, di circa 1,00 mq netti in pianta, ottenuto interponendo una porta lungo l'originario corridoio (all. 04 Figura 21 22);
- un locale con la predisposizione per l'utilizzo quale cucina di circa 8,10 mq netti in pianta, con accesso dal suddetto disimpegno e uscita su uno dei due balconi (all. 04 Figura 23 24);

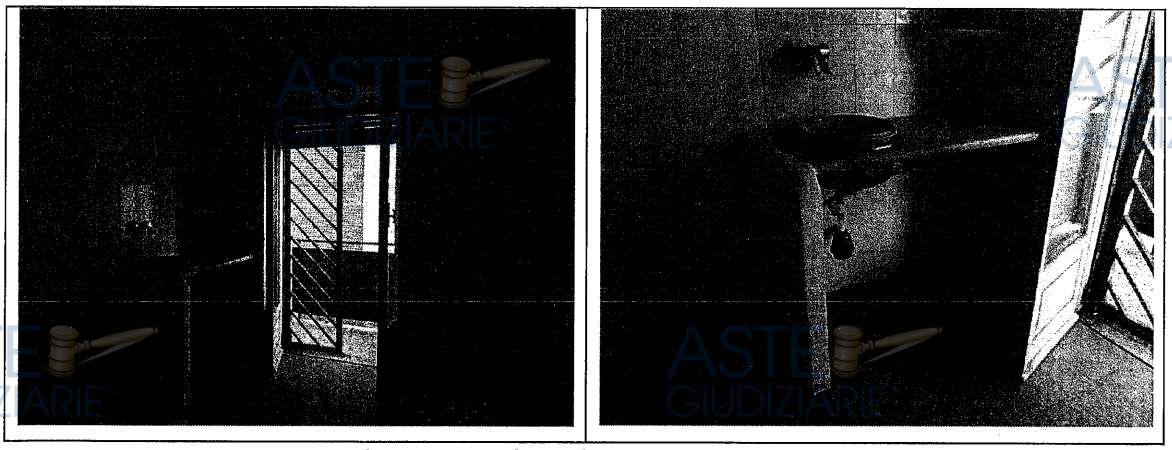


Figura 8 – Locale predisposto per uso cucina

- un corridoio di collegamento di circa 6,40 mq netti in pianta, con accesso dal suddetto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

disimpegno e dal quale si accede a tutti gli altri locali dell'appartamento (all. 04 Figura 25 26);

- una prima camera doppia di circa 17,00 mq netti in pianta (all. 04 Figura 29 30);

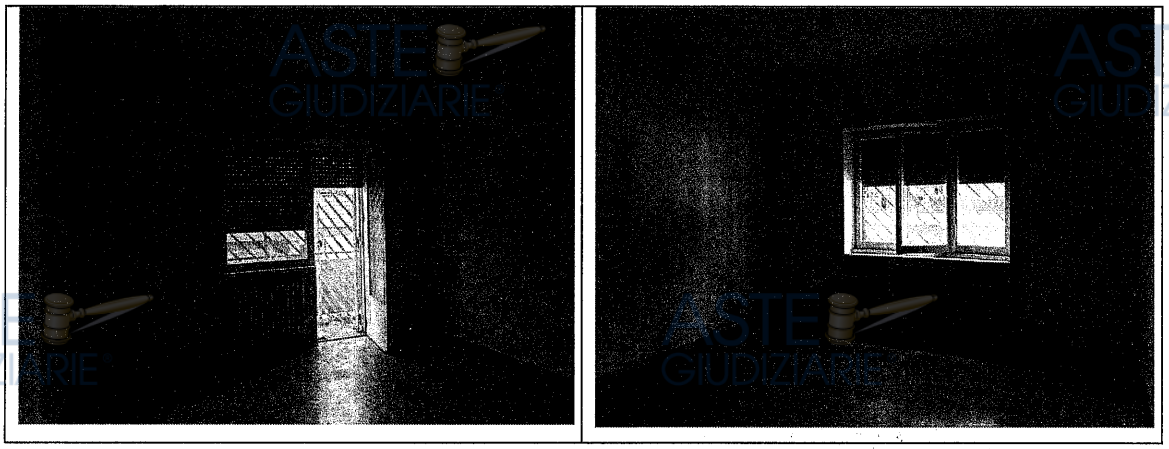


Figura 9 –Le camere doppie

- una seconda camera doppia di circa 18,50 mq netti in pianta (all. 04 Figura 31 32);
- un bagno dalla superficie netta in pianto di circa 4,60 mq (cfr. all. 04 – Figura 27 28);

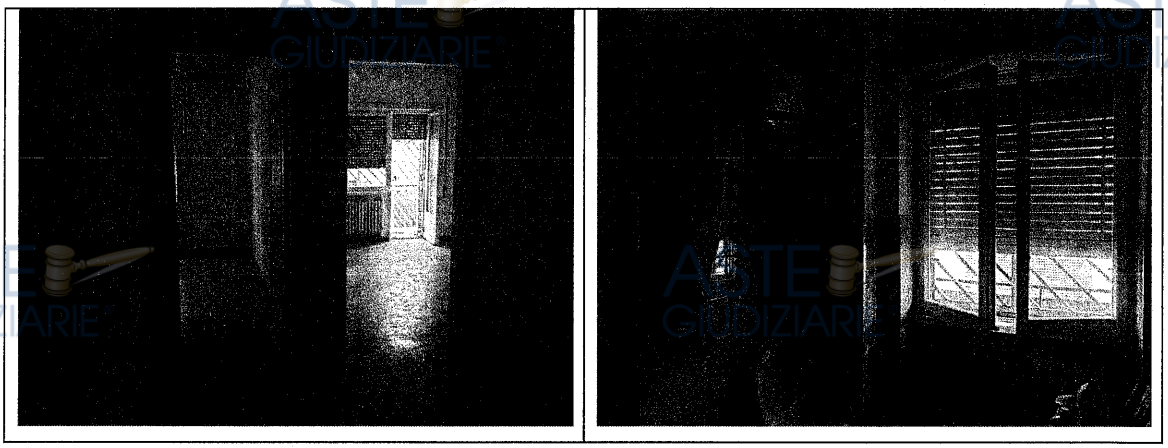


Figura 10 – Il corridoio e il bagno

- un primo ripostiglio ricavato all'interno del locale soggiorno, dalla proiezione in pianta di circa 1,10 mq;
- un secondo ripostiglio, dalla proiezione in pianta di circa 1,00 mq, ricavato in una risega della cucina, con apertura lungo il corridoio;

per una complessiva superficie netta calpestabile di circa 82,60 mq corrispondente ad una superficie lorda coperta di circa 94,00 mq.

Completano l'appartamento:

- un balcone con accesso dalla cucina e affaccio dal bagno (all. 04 – Figura 45);
- un balcone con accesso dalla camera doppia di dimensioni inferiori (all. 04 – Figura 46).

I pavimenti dell'appartamento sono vari:

- in marmo, quelli dell'ingresso e del soggiorno (cfr. all. 04 Figura 34);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

- in parquet prefinito, quelli del locale ad uso cucina (all. 04 – Figura 35);
- in marmette quelli di tutti gli altri locali (all. 04 – Figura 33).

Le pareti sono tutte intonacate e semplicemente tinteggiate di bianco, così come i soffitti, ad eccezione di quelle del bagno che sono parzialmente rivestite in maiolica.

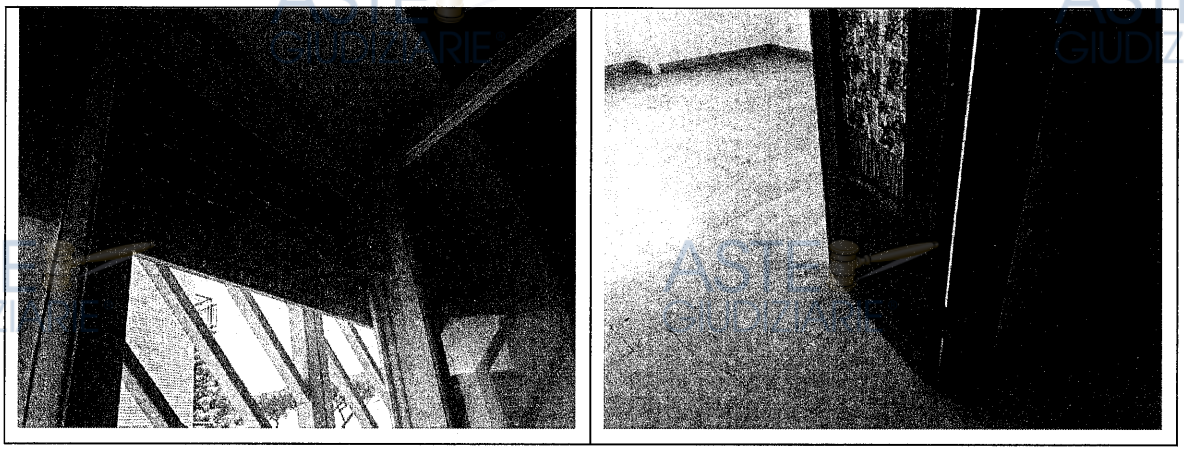


Figura 11 –Infissi

Gli infissi esterni, protetti da grate metalliche a maglie geometriche e dotati di serrande oscuranti in legno, sono in legno con vetro singolo; le porte interne sono in legno tamburato impiallacciato, alcune delle quali vetrate.

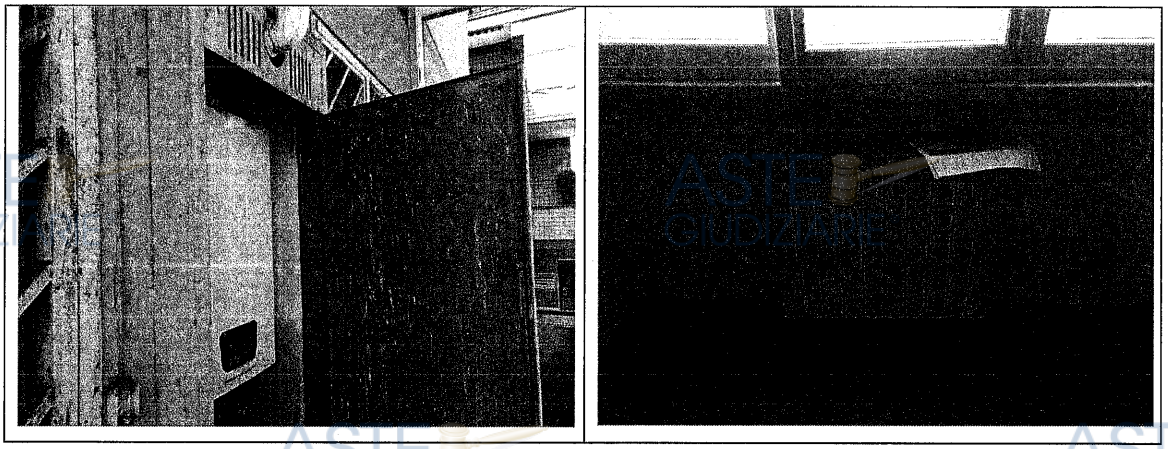


Figura 12 – Impianto riscaldamento

L'impianto di riscaldamento è autonomo la cui caldaia, che produce anche l'Acqua Calda Sanitaria, è posizionata in una nicchia ricavata sul balcone della cucina, mentre gli elementi radianti sono in acciaio (cfr. Figura 12).

Tutti i locali sono dotati di condizionatori a parete, anche se di non recente fabbricazione, ivi inclusa la stanza predisposta per l'utilizzo quale cucina; altrettanto datato è il sistema di regolazione della temperatura dei locali.

Le unità esterne dei condizionatori sono ubicate nei due balconi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debaceefd62555bb2f

Figura 13 – I condizionatori

L'impianto elettrico ha origine da un quadretto di appartamento ubicato nell'ingresso e collegato al contatore elettrico 220V monofase.

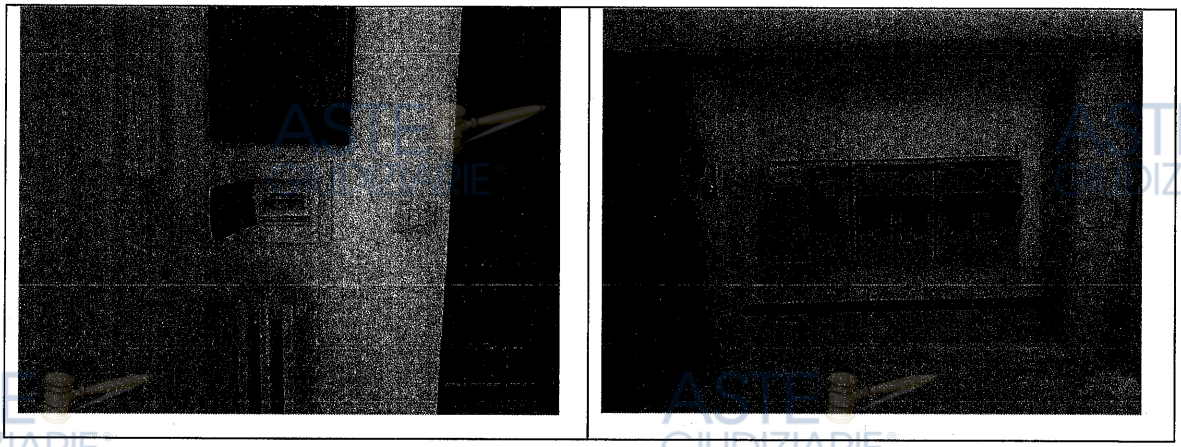


Figura 14 – Alimentazione elettrica

Il quadro è costituito da un interruttore differenziale da 25 A I_d=30 mA, con abbinati due interruttori magnetotermici da 10 A e 16 A; non è stato rinvenuto lo schema di impianto ne è stato possibile verificare l'esistenza della Dichiarazione di Conformità.

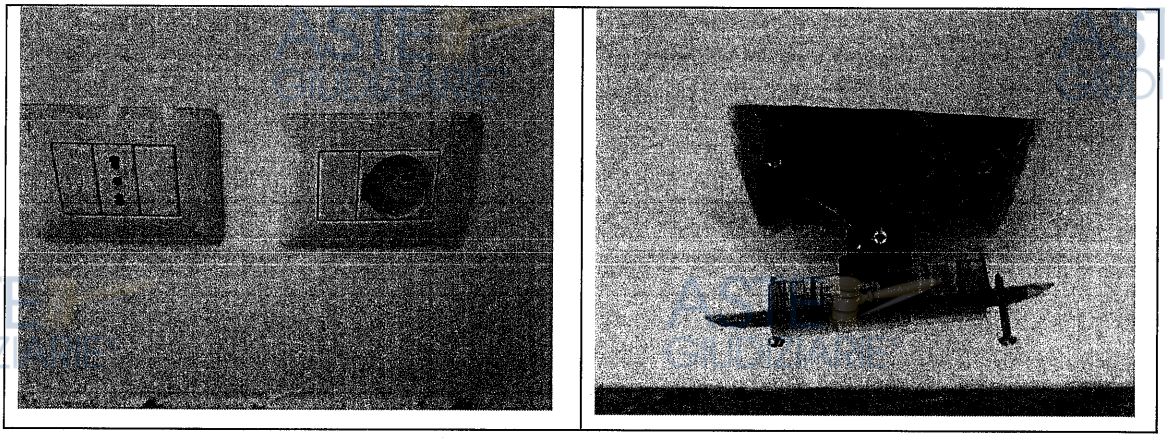


Figura 15 – Impianto elettrico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

Al momento del sopralluogo, l'appartamento è risultato completamente libero e privo di mobilio; lo stesso è in buono stato di conservazione, ma necessita di interventi manutentivi, in special modo il bagno e il locale predisposto per uso cucina, in quanto presenta caratteristiche legate ad un precedente uso non residenziale.

Mediante la scala interna è possibile raggiungere il Piano interrato in cui sono ubicati i box auto e le cantine collegati tra di loro mediante un articolato corridoio (all. 04 – Figura 47 48).

La cantina pertinenziale l'appartamento, di cui non era disponibile la chiave nel corso del sopralluogo del 18/03/2025, ha una superficie netta in pianta di circa 5,30 mq e risulta protetta da una porta in ferro dotata di serratura di sicurezza e di una grata nella parte sommitale attraverso la quale è stato possibile osservare il suo interno (all. 04 – Figura 49÷52).

Figura 16 – La cantina pertinenziale

Dal lato opposto del corridoio, invece, si raggiunge il box auto doppio pertinenziale, ottenuto dall'accorpamento di due posti auto di dimensioni inferiori.

Esso è provvisto, oltreché del suddetto ingresso pedonale, protetto da porta in ferro con serratura di sicurezza (all. 04 – Figura 53 54):

- di due serrande metalliche ad apertura manuale verticale lungo la rampa carrabile (all. 04 – Figura 56);
- di un portone metallico a scorrimento, anch'esso ad apertura manuale, che si apre verso lo spazio di manovra coperto (all. 04 – Figura 55).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

Figura 17 – Il box auto

Detto locale ha pianta a forma rettangolare dalla superficie netta calpestabile di circa 21,80 mq ed una altezza di circa 2,50 mt.

L'interno del locale è quasi interamente occupato da scaffalature sulle quali sono accatastati faldoni ripieni di documenti cartacei; solo nella parte vicina all'apertura scorrevole sono custoditi dei motocicli.

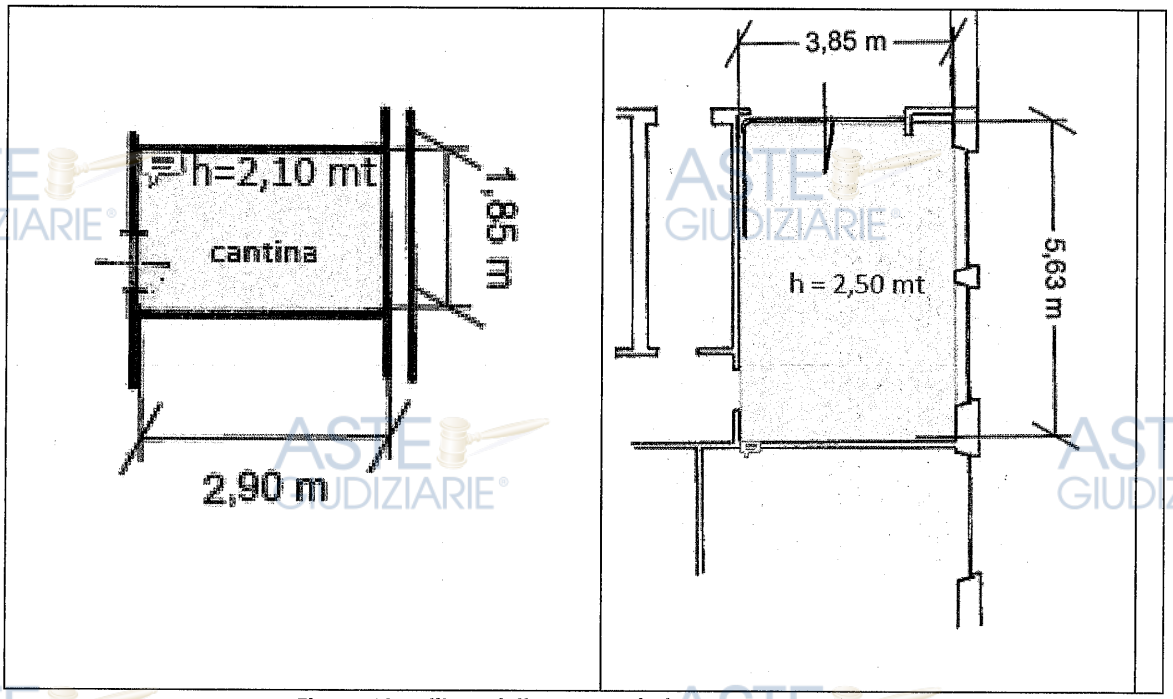


Figura 18 –Rilievo della cantina (sx) e del box auto (dx)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

05. REGOLARITA' CATASTALE E URBANISTICA DEI FABBRICATI

Come precedentemente indicato, gli immobili oggetto della presente Relazione sono:

a) Appartamento nel Comune di **Roma,** al **civico n. 640 di Via Cassia** ubicato al Piano Primo ed identificato dall'interno n. 1, con annessa cantina pertinenziale ubicata al piano interrato;

b) Box auto nel Comune di **Roma,** al **civico n. 640 di Via Cassia** ubicato al Piano interrato, ottenuto dall'accorpamento degli originari box n. 9 e n. 10.

05.1. Regolarità catastale

05.1.1. Appartamento e cantina annessa

Nell'allegato 02 (sub. 01) sono riportate le risultanze catastali relative all'immobile contraddistinto al Foglio 209 Particella 1164 Subalterno 17 del NCEU di Roma, corrispondente all'indirizzo di Via Cassia n. 640 Interno 1; P1-S1.

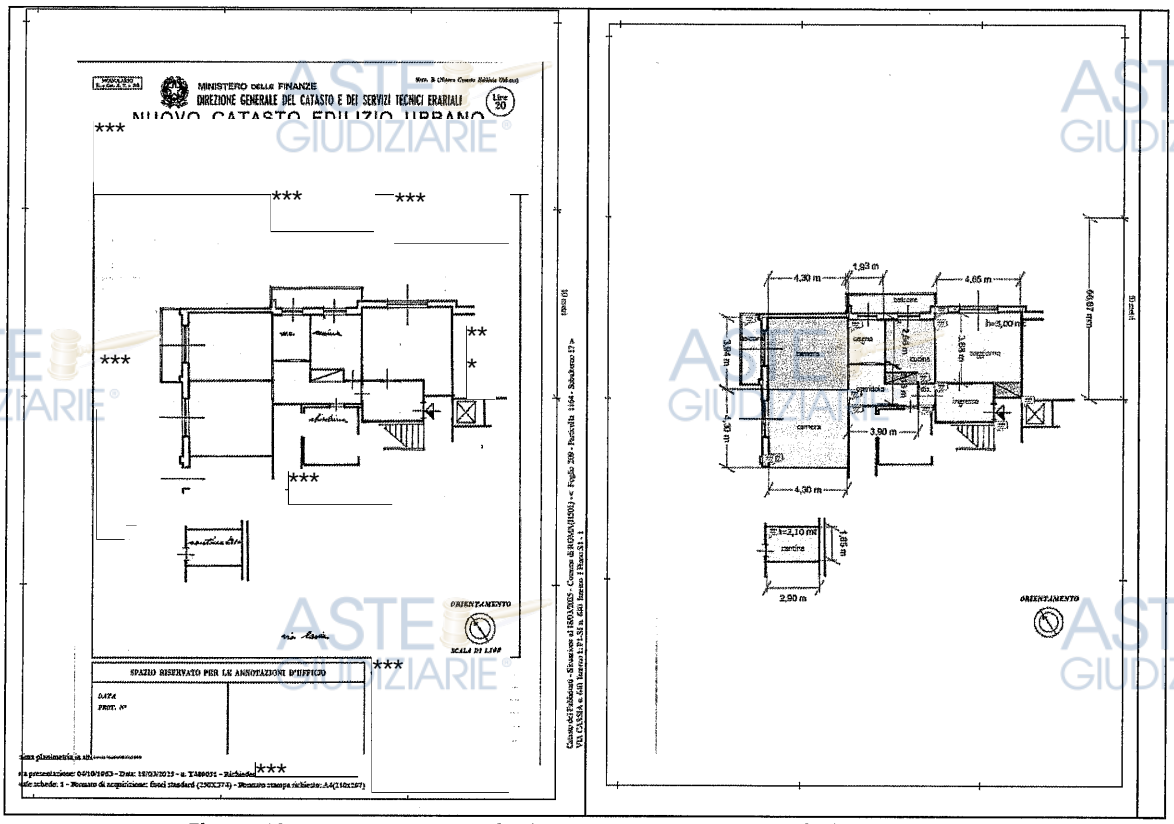


Figura 19 – Appartamento: Planimetria catastale vigente (sx) vs rilievo (dx)

Il classamento prevede:

- Rendita: Euro 839,24
- Zona censuaria 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd625555bb2f

- Categoria A/7[1]
- Classe 4[2]
- Consistenza 5 vani
- Superficie 94,00 mq coperti[3]
- Superficie Totale: 97,00 mq.

***

La relativa planimetria d'impianto è stata presentata in data 04/10/1963 dal geometra Egidio Giampà iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma.

Nell'Allegato 02 (sub. 03) è riportata la planimetria catastale vigente, corrispondente a quella d'impianto del 04/10/1963, di cui è stata constatata, nel corso del sopralluogo svolto in data 16/01/2025, la **sostanziale conformità rispetto all'attuale stato di fatto** a meno di più che modeste tolleranze costruttive e l'inserimento di una porta lungo il corridoio per segregare il locale cucina dagli altri locali dell'appartamento (cfr. Figura 19).

[1] A/7: Abitazioni in villini

[2] La classe catastale è il parametro con cui viene identificato il livello di produttività delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei Gruppi A, B, C che viene indicata con numeri crescenti da "1" a "n" in base alla redditività, in senso crescente dagli immobili di reddito più basso (indicati dal numero 1) fino a quelli a reddito più alto.

[3] Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"- - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

05.1.2. Box auto

Nell'allegato 02 (sub. 02) sono riportate le risultanze catastali relative all'immobile contraddistinto al Foglio 209 Particella 1164 Subalterno 501 del NCEU di Roma, corrispondente all'indirizzo di Via Cassia n. 436 Interno 1; Piano - S1.

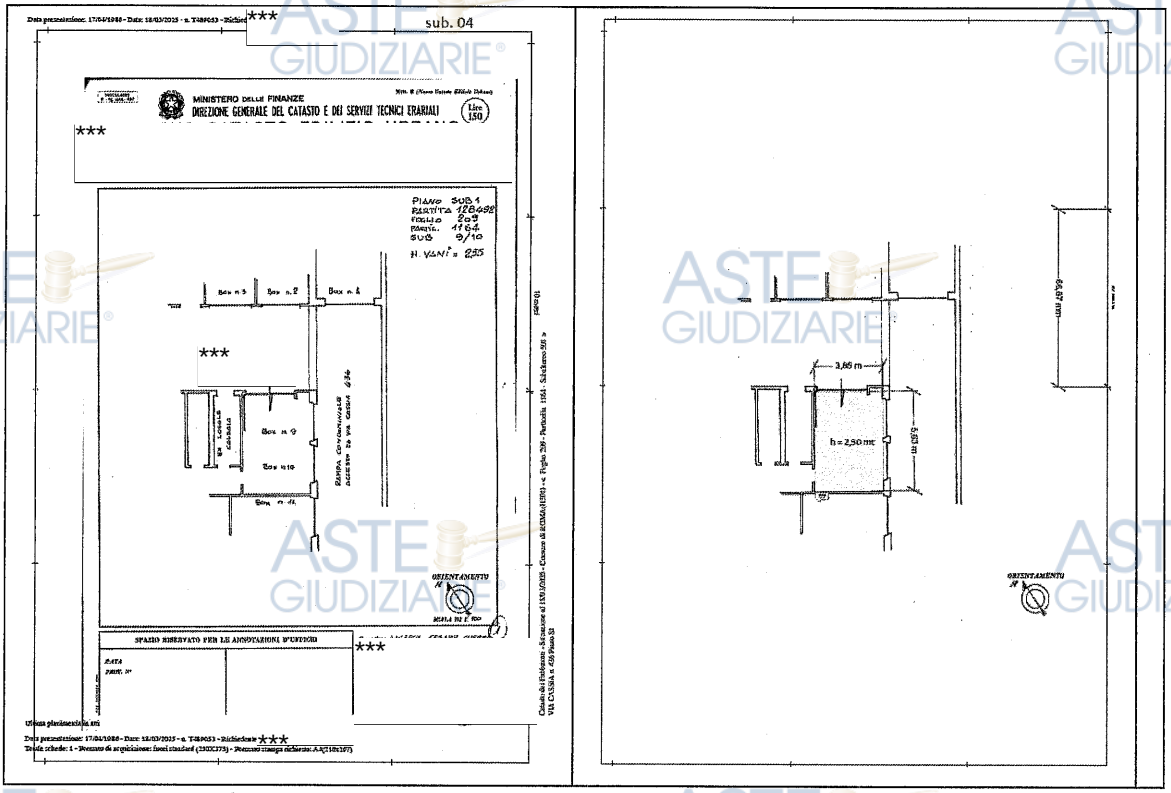


Figura 20 – Box auto: Planimetria catastale vigente (sx) vs rilievo (dx)

Il classamento prevede:

- Rendita: Euro 192,22
- Zona censuaria 5
- Categoria C/6[4]
- Classe 7[2]
- Consistenza 5 vani
- Superficie 18,00 mq coperti[3]
- Superficie Totale: 25,00 mq.

Gli intestatari attuali risultano:

***

[4] C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

36559.1/1993 - Pratica n. 87158 in atti dal 31/01/2002.

Precedentemente, con atto del 17/04/1986 in atti dal 17/04/1999 (n. 4874.2/1986), era avvenuta la fusione dei due originari box sub. 09 e sub. 10 che, uniti, hanno dato luogo all'odierno sub. 501.

La relativa planimetria d'impianto è stata presentata in data 10/04/1986 dall'architetto Cesare Guerra iscritto al Collegio degli Architetti della Provincia di Roma (cfr. allegato 02 sub. 04).

Nell'Allegato 02 (sub. 05) è riportata la planimetria catastale vigente, corrispondente a quella d'impianto del 10/04/1986, di cui è stata constatata, nel corso del sopralluogo svolto in data 16/01/2025, la **completa conformità rispetto all'attuale stato di fatto** (cfr. Figura 19).

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

05.2. Regolarità urbanistica

05.2.1. Generalità

La regolarità urbanistica è la corrispondenza tra l'effettivo stato dei luoghi o di quanto edificato con le abilitazioni edilizie necessarie.

Se non c'è corrispondenza, si parla di difformità urbanistica, e quindi si è in presenza di un abuso edilizio da sanare o rimuovere, a seconda delle ampie casistiche possibili.

La legge "Fondamentale" n. 1150/42 (entrata in vigore il 31 ottobre 1942) è stata quella che per prima ha stabilito l'obbligo di licenza edilizia obbligatorio, circoscrivendolo:

- ai soli centri abitati
- alle zone espansione dei PRG, raramente previste nelle grandi città che si erano dotate del PRG, e in quelle pochissime città di medie e piccole dimensioni.

Con la legge "Ponte" n. 765/1967 promulgata il 6 agosto 1967 ed entrata in vigore il 31 agosto 1967, l'obbligo di licenza edilizia fu esteso a tutto il territorio comunale per tutti i comuni d'Italia; pertanto dal 1° settembre 1967 in ogni territorio comunale è necessario dotarsi della prescritta licenza edilizia per nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modifiche delle strutture, secondo quanto disposto da quella versione dell'articolo 31 della L. 1150/42, appunto modificato dalla Legge Ponte.

Il Regolamento Edilizio comunale di Roma, invece, fu approvato con delibera 18 agosto 1934 n. 5261, evolutosi nel tempo con una serie di integrazioni e innovazioni, ma sin dalla prima stesura statuiva l'obbligo di ottenere l'autorizzazione del sindaco per una vasta categoria di interventi edilizi da effettuarsi nella parte centrale e parte periferica della città.

Conseguentemente, per il Comune di Roma la preesistenza di legittimità non è sufficiente se dimostrata al 1942, bensì ancor più risalente al 1934 per tutte quelle zone relative alla parte centrale e parte periferica della città.

Stante la difficoltà nel reperire la documentazione mediante la quale poter verificare la legittimità o meno dei beni edificati, sin dall'inizio delle operazioni peritali lo scrivente ha invitato le Parti a verificare l'esistenza di atti che potessero indicare i titoli edilizi che avrebbero legittimamente consentito la realizzazione degli immobili in causa e la loro eventuale trasformazione nella configurazione attuale.

In particolare, per quanto riguarda il Comune di Roma gli elementi oggettivamente efficaci per reperire il fascicolo di progetto depositato sono:

- il numero/anno di progetto;
- il numero/anno di domanda e/o il numero/anno della certificazione di Agibilità;
- il numero/anno di Licenza edilizia;

risultando tutti gli altri elementi, quali ad esempio l'indirizzo e/o l'identificativo catastale, sono solo parzialmente utili.

La conversione in Legge n. 105/2024 del cosiddetto D.L. Salva Casa n. 69/2024 ha inserito nel Testo Unico Edilizia una disposizione all'art.34-ter comma 4 del Testo Unico Edilizia che collega il certificato di agibilità alle parziali difformità dal titolo abilitativo, inserendole tra gli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

scostamenti soggetti alla disciplina delle tolleranze costruttive, assegnando al certificato di agibilità una valenza edilizia ovvero una dimostrazione di stato legittimo.

In particolare, l'art.34-ter comma 4 dispone che "*Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis*".

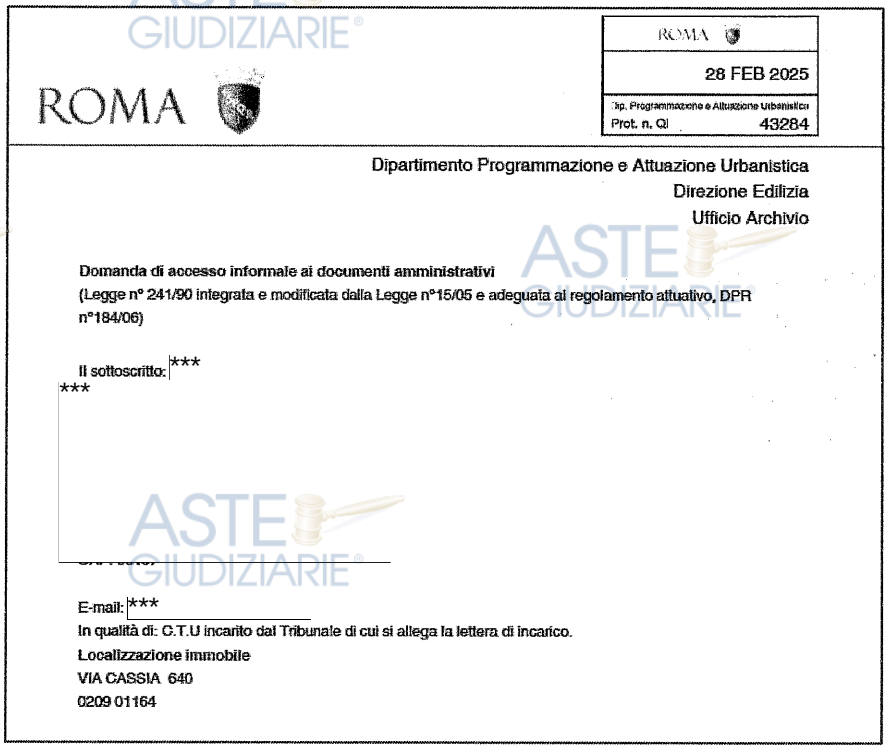
In merito al sopralluogo dell'ufficiale sanitario o dell'ingegnere delegato, diretto a riscontrare la conformità dell'opera, la sussistenza di muri prosciugati e l'assenza di causa di insalubrità (cfr. articolo 221 del R.D. n. 1265 del1934), si osserva che non è indispensabile che il certificato richiami il sopralluogo o l'ispezione, nei casi in cui dalla documentazione relativa al procedimento possa, comunque, evincersi che il certificato sia stato redatto tenendo conto dell'esito di tale accertamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

05.2.2. Appartamento e cantina pertinenziale

In data 28/02/2025 lo scrivente ha svolto una indagine sul portale SUET[5] del Comune di Roma al fine di reperire la documentazione che ha legittimamente consentito la realizzazione degli immobili in causa.



ROMA

ROMA
28 FEB 2025
Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica
Prot. n. QI 43284

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Archivio

Domanda di accesso informale ai documenti amministrativi
(Legge n° 241/90 integrata e modificata dalla Legge n°15/05 e adeguata al regolamento attuativo, DPR n°184/06)

Il sottoscritto: ***
***

E-mail: ***
In qualità di: C.T.U incarito dal Tribunale di cui si allega la lettera di incarico.
Localizzazione immobile
VIA CASSIA 640
0209 01164

Figura 21 - Domanda visione del progetto del fabbricato di Via Cassia n. 640

La ricerca ha permesso di identificare gli estremi del progetto presentato identificato dal n. 28527/1962, in variante rispetto all'originario n. 111/1961, di cui è stata fatta immediata richiesta (cfr. allegato 03 sub. 01).

Tali dati risultano confermati dalla visura effettuata sul medesimo portale riguardante l'eventuale rilascio della abitabilità/agibilità del fabbricato.

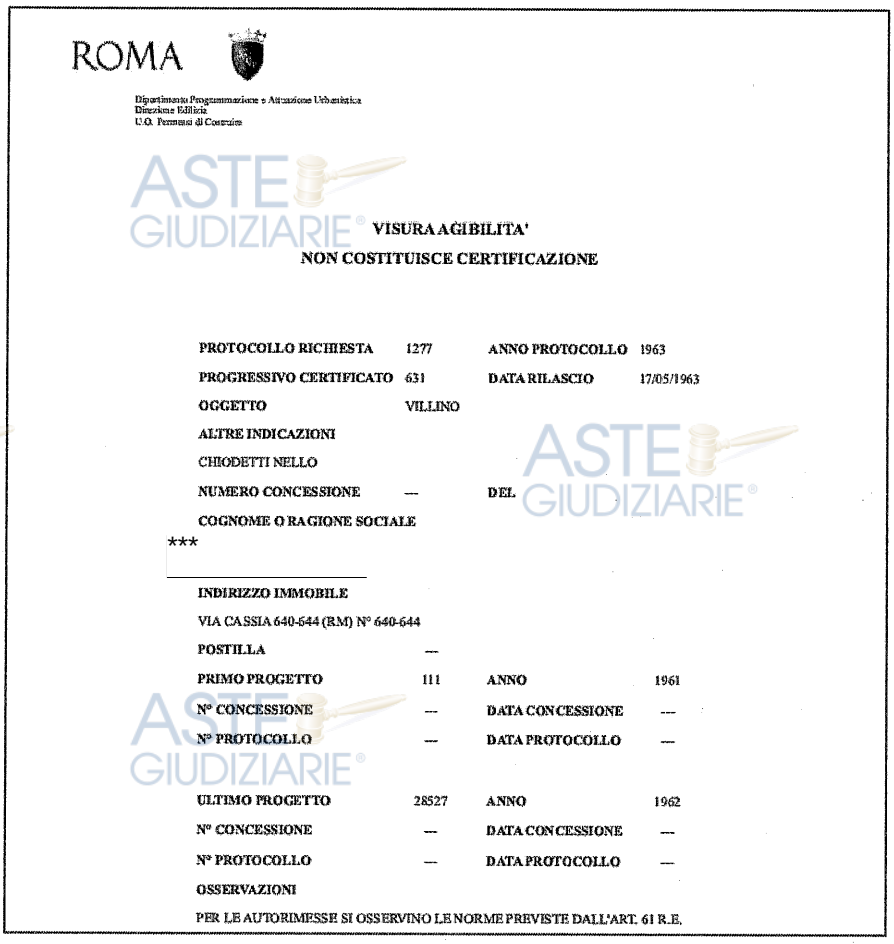
Anche in tale documento, accluso come sub. 04 dell'allegato 03 alla presente relazione, viene indicato che il fabbricato ubicato in Roma alla Via Cassia n. 640/644 è dotato di Licenza di Abitabilità n. 631, rilasciata in data 17/05/1963 a seguito di domanda n. 1277 de medesimo anno, ottenuta dopo verifica dell'eseguito rispetto al progetto in variante n. 28527/1962 all'iniziale progetto n. 111 del 1963.

[5] Il SUET è uno sportello telematico di Roma Capitale a disposizione dei cittadini e dei tecnici professionisti progettato per semplificare la presentazione delle comunicazioni e delle istanze necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, agevolarne l'istruttoria da parte degli uffici competenti, monitorarne lo stato d'avanzamento da parte di tutti i soggetti interessati sino alla conclusione dell'intervento edilizio.

Tramite il portale è possibile verificare l'esistenza dei progetti edilizi presentati, delle relative autorizzazioni concesse e presentare apposita domanda di accesso agli atti per la relativa visura e copia mediante il sistema di Prenotazione Online Archivio Progetti - SIPRE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f



ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U.O. Permessi di Costruire

VISURA AGIBILITA'
NON COSTITUISCE CERTIFICAZIONE

PROTOCOLLO RICHIESTA	1277	ANNO PROTOCOLLO	1963
PROGRESSIVO CERTIFICATO	631	DATA RILASCIO	17/05/1963
OGGETTO	VILLINO		
ALTRE INDICAZIONI			
CHIODETTI NELLO			
NUMERO CONCESSIONE	---	DEL	
COGNOME O RAGIONE SOCIALE			

***

INDIRIZZO IMMOBILE			
VIA CASSIA 640-644 (RM) N° 640-644			
POSTILLA	---		
PRIMO PROGETTO	111	ANNO	1961
N° CONCESSIONE	---	DATA CONCESSIONE	---
N° PROTOCOLLO	---	DATA PROTOCOLLO	---
ULTIMO PROGETTO	28527	ANNO	1962
N° CONCESSIONE	---	DATA CONCESSIONE	---
N° PROTOCOLLO	---	DATA PROTOCOLLO	---
OSSERVAZIONI			

PER LE AUTORIMESSE SI OSSERVINO LE NORME PREVISTE DALL'ART. 61 R.E.

Figura 22 - Visura agibilità

A seguito della presentazione di accesso agli atti presentata, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Edilizia/Ufficio Archivio del Comune di Roma ha messo a disposizione dello scrivente la seguente documentazione riportata come sub. 02 e sub. 03 nell'allegato 03 alla presente Relazione e consistente esclusivamente in:

- Frontespizio del fascicolo relativo al progetto n. 111/1962 e n. 28527/1963;
- Frontespizio della cartellina documentale.

Oltre a tali inutili documenti, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Edilizia/Ufficio Archivio del Comune di Roma non ha reperito nessun altro atto e/o elaborato progettuale.

***

Durante il sopralluogo svolto in data 19/03/2025, però delle Ricorrenti, previa autorizzazione esplicita di Controparte ha consegnato allo scrivente copia della Abitabilità del fabbricato.

Detta abitabilità, come indicato nella suddetta visura, è stata rilasciata in data 17/05/1963 a seguito di domanda n. 1277/1963 e relativa visita di ispezione al villino edificato in base al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

progetto autorizzato n. 111/61 e n. 28527/62[6].

Si rileva altresì, come indicato nel paragrafo 05.1.1, che la planimetria catastale d'impianto è stata depositata in data 04/10/1963 ed è **sostanzialmente conforme rispetto all'attuale stato di fatto.**

In base a quanto previso all'art. art.34-ter comma 4 della Legge n. 105/2024, pertanto, è possibile affermare che **l'appartamento ubicato al Piano Primo, interno n. 1 del fabbricato sito a Roma in Via Cassia n. 640, identificato al NCEU di Roma al foglio 209 particella 1164 subalterno 17, con annessa cantina pertinenziale, dispone di completa conformità urbanistica**.

05.2.3. Box auto

Tutte le considerazioni in merito all'appartamento interno n. 1 sito al Piano Primo del fabbricato di Via Cassia n. 640, esplicitate nel precedente paragrafo, sono totalmente ripetibili anche per il box auto ubicato al Piano Interrato.

Conseguentemente, in base a quanto previso all'art. art.34-ter comma 4 della Legge n. 105/2024, è possibile affermare che **il box auto ubicato al Piano Interrato, interno n. 9/10 del fabbricato sito a Roma in Via Cassia n. 640, identificato al NCEU di Roma al foglio 209 particella 1164 subalterno 501 dispone di completa conformità urbanistica**.

[6] Gli anni dei progetti risultano scalati di una unità rispetto a quanto riportato nella visura e nei frontespizi messi a disposizione dal Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica/Direzione Edilizia/Ufficio Archivio del Comune di Roma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

07. CRITERI DI STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI

07.1. Metodi di stima del valore dei fabbricati

I criteri di stima degli immobili sono molteplici, tra questi il criterio analogico, quello del costo di riacquisto o ricostruzione e del costo di riproduzione; tuttavia, nella pratica professionale, i metodi valutativi più utilizzati in ambito residenziale, possono essere sostanzialmente ricondotti alle due seguenti principali metodologie:

- Metodo della stima comparativa
  Con il metodo di stima comparativa il valore dell'immobile viene a determinarsi prendendo a riferimento le quotazioni medie (al metro quadro) delle compravendite immobiliari, eseguite in una determinata zona territoriale e in un dato lasso temporale. Ai dati così rilevati vengono, poi, applicati dei moltiplicatori; essi hanno lo scopo di "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto.
- Metodo della capitalizzazione delle entrate nette esigibili e di attualizzazione dei flussi di cassa.
  Essa è rappresentata, in particolare, dai canoni determinabili sulla base di situazioni note di mercato, oppure facendo riferimento alle entrate effettivamente conseguite e conteggiate sulla base dei contratti concretamente stipulati.
  Nel caso si possa presumere, con l'ausilio di opportune ricerche di mercato, il valore di locazione annua per un dato fabbricato, sarà possibile stimare il valore di detto immobile procedendo alla capitalizzazione delle entrate nette determinate sulla base del reddito potenziale.
  Il valore del saggio di capitalizzazione da introdurre può ritenersi congruo nella misura convenzionale del 4% con oscillazioni tra i valori del 6% e 2%. L'oscillazione tiene conto delle variabili che possono essere attribuite al cespite e tengono conto di vari fattori. L'analisi dei vari fattori determina un valore percentuale d'incremento o diminuzione del saggio di capitalizzazione convenzionale inversamente proporzionale al valore di mercato.
  Partendo dal "Valore locativo annuo netto" V_{In}, il "Valore di mercato" V_m è legato al "Saggio di capitalizzazione" S_c dalla seguente relazione:

$$V_m = V_{In} : S_c$$

  Il "Valore locativo annuo netto" V_{In} è dato dal corrispondente importo lordo detratto di tutte le spese legate direttamente alla proprietà del bene nell'arco dell'anno quali tasse, imposte, manutenzioni (ove a carico del Conduttore), ecc, ma anche probabili come ad esempio il mancato pagamento del canone di locazione.
  Il "Valore Locativo Lordo" V_{ll} può essere rappresentato, nel caso di effettiva locazione, dal reale valore del canone di affitto oppure, più generalmente, deducendolo dalla conoscenza dei canoni in essere per altre unità immobiliari affittate nella medesima zona ed esprimendolo per unità di superficie (€/mq) V_{lu}. Pertanto conoscendo la superficie commerciale dell'immobile da valutare S_c il "Valore Locativo Lordo" sarà dato, nell'arco delle 12 mensilità, da:

$$V_{ll} = Vl_u \times S_c \times 12$$

  da cui detraendo i Costi C legati alla proprietà, il "Valore locativo annuo netto" sarà dato da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

$$V_{In} = V_{II} - C$$

In entrambi i casi esposti, la consistenza dell'immobile da stimare è resa in funzione della superficie commerciale, da indicarsi in mq, che rappresenta un valore convenzionale ottenuto tramite opportune correzioni ai valori di misura reali.

Ogni area in esame è valutata in maniera diversa al fine di omogeneizzare i valori e fornire il dato di superficie commerciale che sarà data dalla somma delle superfici coperte, delle quote percentuali delle pertinenze (cantine, locali tecnici, garage, posti auto, ecc) e delle superfici esterne a uso esclusivo quali, ad esempio, spazi verdi, di manovra, terrazze, parametrate con l'ausilio di opportuni coefficienti correttivi di seguito riportati:

- Terrazze a livello fino a 25 mq: 30%
- Terrazze a livello oltre a 25 mq: 10%
- Terrazze fuori livello: 5%
- Aree esterne a verde fino alla concorrenza della superficie coperta: 10%
- Aree esterne a verde oltre la concorrenza della superficie coperta: 2 %
- Locali tecnici, di servizio, cantine, ecc.: 25%
- Posto auto coperto: 50% - 60%
- Posto auto scoperto: 25 %

Nel caso di immobili a destinazione terziaria (uffici e uffici strutturati), per l'omogenizzazione delle superfici esclusive accessorie (archivi, depositi, cantine, soffitte e similari, posti auto coperti o scoperti e similari) vengono utilizzati i seguenti coefficienti:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.

Con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007, in attuazione della Legge Finanziaria, si è stabilito di determinare attraverso un'esatta elaborazione di calcolo, basata su parametri e coefficienti prefissati, uno strumento numerico certo nel quale inserire l'elemento variabile costituito dai valori minimi e massimi di mercato attribuibile a immobili di simili caratteristiche e posizione geografica sia per quanto riguarda il valore stesso che per quanto riguarda il Valore locativo unitario. Tali valorizzazioni sono rilevate periodicamente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e rese note attraverso il sito internet dell'Agenzia del Territorio.

Una volta determinata la superficie commerciale (data dalla somma delle superfici coperte, delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze e delle superfici esterne a uso esclusivo opportunamente dimensionate attraverso la correzione tramite opportuni coefficienti correttivi) la stessa moltiplicata per la valorizzazione al metro quadrato commerciale desunto dalle rilevazioni periodiche dell'Agenzia del Territorio (nel caso di valutazione con il metodo diretto) ovvero utilizzata per il calcolo indiretto, eventualmente confrontate con ulteriori dati reperibili dalle maggiori agenzie immobiliari, fornisce una stima dell'immobile estremamente attendibile.

I diversi listini o osservatori immobiliari, sono pubblicati sulla base dei dati forniti dagli operatori del settore e costituiscono in pratica il valore ordinario medio dato dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi di mercato e la superficie di fabbricati simili. Le quotazioni immobiliari sono espresse con valori commerciali unitari a metro quadrato di superficie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

Per la determinazione del valore di compravendita dell'immobile, i dati medi sopra trovati sono corretti in funzione delle differenze che il bene oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati dei quali sono stati sopra riportati i relativi valori.

In particolare si tiene conto, per ciò che concerne i caratteri dell'intero immobile, sia del tessuto territoriale in cui è inserito il fabbricato, tenendo presente l'assetto urbanistico della zona con i suoi servizi e collegamenti, sia del tipo e della vetustà di questo.

Una volta determinato il valore unitario medio di vendita al mq, quindi, occorre applicare opportuni moltiplicatori tali da "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto in modo da determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato e/o locatizio.

Il prodotto di tali coefficienti, determinerà il cosiddetto coefficiente globale che andrà a modificare il dato corrispondente alla consistenza tramite la caratura specifica dell'immobile in esame.

Occorre distinguere tra parametri propri dell'unità abitativa (intrinseci) e quelli che caratterizzano lo stabile in cui essa è collocata (estrinseci); nel seguito si elencano i valori delle diverse caratteristiche, frutto dell'esperienza di numerose stime effettuate nella pratica professionale.

Tra i parametri intrinseci rientrano:

- il piano: da 0,70 a 1,10
- lo stato conservativo: da 0,90 a 1,10
- l'affaccio: da 0,93 a 1,00
- l'esposizione: da 0,93 a 1,00
- l'altezza dei soffitti: da 0,95 a 1,05
- la vista: da 0,95 a 1,05
- la disponibilità del bene: da 0,75 a 1,00.

Tra i parametri estrinseci si segnalano:

- la tipologia: da 0,95 a 1,10
- lo stato conservativo: 0,95 a 1,10
- la presenza di spazi condominiali: da 1,00 a 1,02

la presenza dell'appartamento di servizio destinato al portiere: da 1,00 a 1,03.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni forma di ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

08. LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN COMUNIONE

08.1. Metodologia di stima applicata

Il primo passo del metodo prescelto ha riguardato la determinazione della superficie ragguagliata e commerciale degli immobili in esame, a cui applicare il valore al mq rinvenibile mediante analisi dei dati di comparazione con immobili similari.

La migliore metodologia applicabile per tutti e due i casi è rappresentata dal metodo di stima diretto utilizzando, ovviamente, elementi di paragone congruenti.

Il primo passo, quindi, è stato quello di verificare sui portali dei maggiori operatori immobiliari, gli attuali annunci economici di immobili, terreni e fabbricati, analoghi a quelli in esame ed ubicati in vicinanza di ciascuno singoli immobili.

La ricerca è proseguita con l'estrazione dal portale dell'Agenzia delle Entrate dei valori rilevati e messi a disposizione dall'OMI relativamente agli immobili ricadenti nelle specifiche zone.

Tutti i valori sono stati confrontati fra loro per avere un dato di riferimento quanto più aderente alla realtà per procedere alle ulteriori valutazioni legate alla peculiarità dei beni in esame.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

08.2. La determinazione del coefficiente globale di ragguaglio

Come rappresentato nel Paragrafo 07.1, una volta determinato il valore unitario medio di vendita al mq, occorre applicare opportuni moltiplicatori tali da "correggere" il valore medio riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche peculiari che riguardano il caso concreto in modo da determinare con maggiore approssimazione il più probabile valore di mercato e/o locatizio.

Il prodotto di tali coefficienti, determinerà il cosiddetto coefficiente globale che andrà a modificare il dato corrispondente alla consistenza tramite la caratura specifica dell'immobile in esame.

In funzione di quanto sopra indicato, dall'esame dello specifico caso si ritiene, per l'**appartamento ubicato a Roma in Via Cassia n. 640 posto al Piano Primo e identificato dall'interno n. 1**, di poter assegnare ai vari coefficienti di ragguaglio, per le rispettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i valori indicati nella Tabella 1 il cui prodotto è pari a **0,88**.

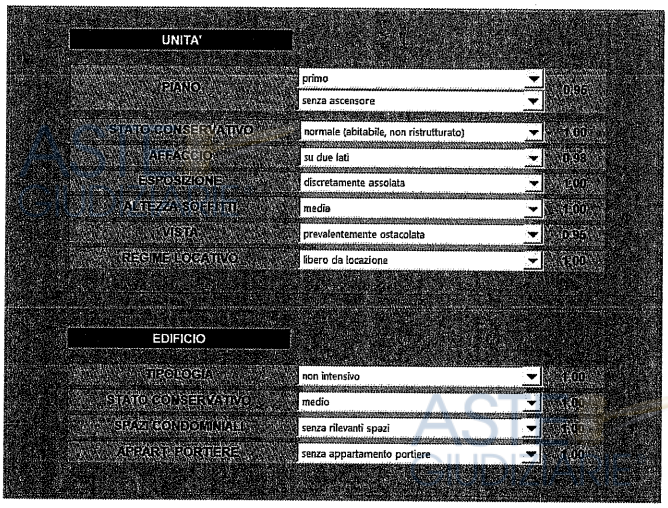


Tabella 1 - Coefficienti di ragguaglio dell'appartamento

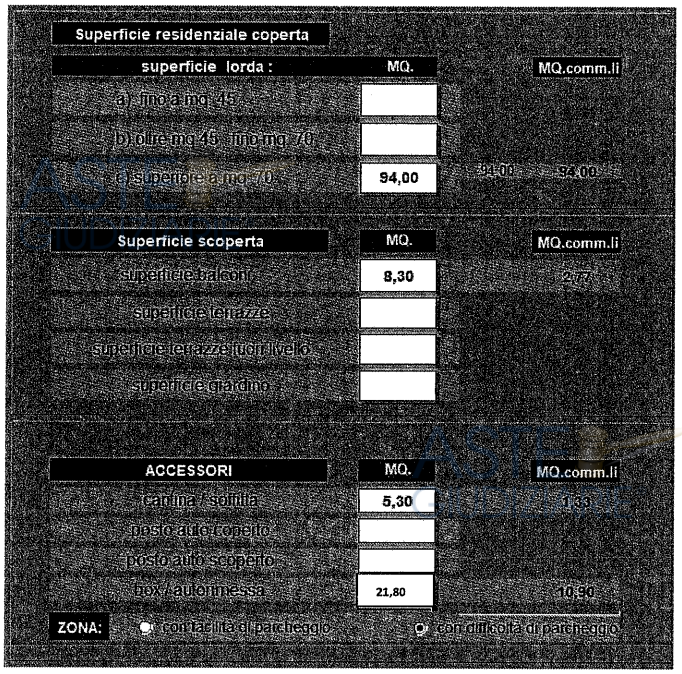
Per quanto riguarda la superficie commerciale dei beni in esame, si riepilogano i dati rappresentati nel precedente Capitolo 04:

- superficie residenziale lorda coperta: 94,00 mq circa;
- superficie dei balconi: 8,30 mq circa, compresa la piccola veranda collegata alla cucina;
- superficie della cantina: 5,30 mq circa
- superficie del box auto doppio: 21.80 mq circa.

Applicando i criteri enunciati nel paragrafo 07.1 ai valori superficiari sopra indicati, si ottiene una complessiva superficie commerciale dell'immobile pari a circa 98,10 mq, come dettagliatamente indicato nella successiva Tabella 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f



Superficie residenziale coperta		
superficie lorda :	MQ.	MQ.comm.li
a) fino a mq. 45		
b) oltre mq.45 fino mq.70		
c) superiore a mq.70	94,00	94,00
Superficie scoperta	**MQ.**	**MQ.comm.li**
superficie balconi	8,30	2,77
superficie terrazze		
superficie terrazze (oltre il livello)		
superficie giardino		
ACCESSORI	**MQ.**	**MQ.comm.li**
cantina / soffitta	5,30	1,33
posto auto coperto		
posto auto scoperto		
box / autorimessa	21,80	10,90

ZONA: ○ con facilità di parcheggio ● con difficoltà di parcheggio

Tabella 2 – Superficie commerciale dell'appartamento e relativi accessori

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacafd62555bb2f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

08.3. I valori OMI reperiti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate

Nella banca data dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - del portale dell'Agenzia delle Entrate, sono disponibili le quotazioni immobiliari semestrali, per ogni delimitata zona territoriale omogenea[7] (zona OMI) di ciascun comune.

Esse sono sintetizzate in un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione; nel caso in cui per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Gli immobili in esame ricadono nella Zona OMI del Comune di Roma Periferica/Cassia – Due Ponti (Via Oriolo Romano), zona D31 microzona 92.

Nell'allegato 07 sub. 01 sono riportati i valori estratti per tale Zona nel II semestre del 2024, riportati anche in Tabella 3, in cui sono evidenziate le varie tipologie di immobili ricadenti nella categoria residenziale di cui sono stati registrate le oscillazioni dei prezzi di vendita.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2400	3400	L	11	15,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2700	L	9,5	13,5	L
Box	Normale	1100	1600	L	6,5	9,3	L
Posti auto coperti	Normale	850	1200	L	5,3	7,5	L
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	Normale	2200	3300	L	9	13,3	L

Tabella 3 – Prezzi di vendita rilevati dall'OMI nella zona di D31 di Roma

Il range delle quotazioni rilevate dall'OMI nella zona è estremamente vasto oscillando, infatti, tra un minimo di 1.900,00 €/mq per le abitazioni di tipo economico, ad un massimo di 3.400 €/mq per le abitazioni civili.

In particolare, si osserva che gli immobili ricadenti nella tipologia delle "Abitazioni civili" hanno un prezzo di vendita che oscilla fra 2.400,00 €/mq e 3.400,00 €/mq, per un valore medio di 2.900,00 €/mq; mentre quelli che ricadono nella tipologia delle Abitazioni di tipo economico hanno un prezzo di vendita che oscilla fra 1.900,00 €/mq e 2.700,00 €/mq, per un valore medio di 2.300,00 €/mq.

[7] La Zona OMI rappresenta una porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

08.4. Gli attuali annunci immobiliari di vendita nella zona

L'indagine degli attuali annunci di vendita di immobili comparabili è stata ristretta ad una zona ricompresa nel quadrilatero Via Cassia – Via Due Ponti – Via S. Felice Circeo – Via Vibo Mariano (cfr. Figura 24).

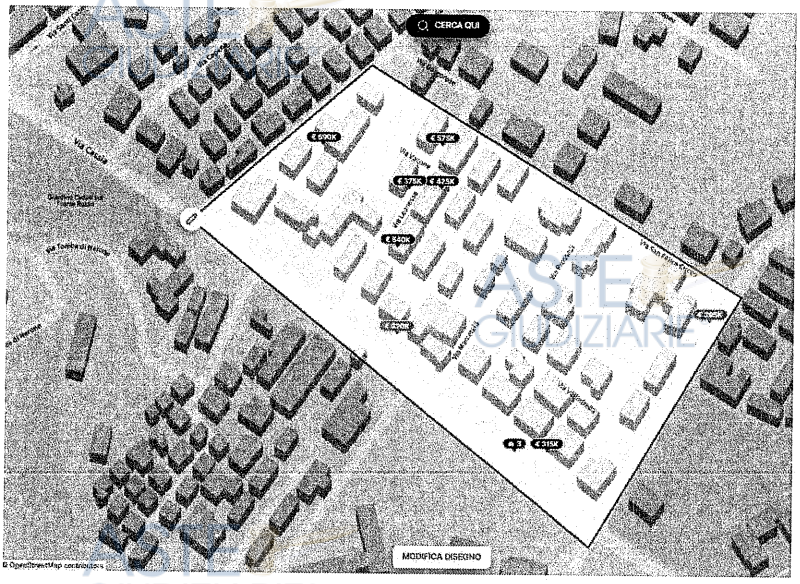


Figura 24 - Zona di indagine di immobili comparabili

In tale area sono stati reperiti 8 annunci di appartamenti proposti in vendita, riportati nell'allegato 08, appartenenti ad una fascia media di mercato.

Rif.	Indirizzo	Piano	Bagni	Superficie commerciale	Richiesta		note
					importo	al mq	
C01	Via Cassia 640	4	2,00	160,00	570.000,00	3.562,50	Panoramico
C02	Via dei Due Ponti 248	1	2,00	140,00	395.000,00	2.821,43	Box auto
C03	Via Leonessa 28	2	2,00	128,00	425.000,00	3.320,31	Posto auto
C04	Via Leonessa	2	3,00	180,00	540.000,00	3.000,00	Box auto
C05	Via Leonessa 25	2	3,00	145,00	375.000,00	2.586,21	Posto auto
C06	Via Cassia 640	3	1,00	110,00	315.000,00	2.863,64	Posto auto
C07	Via Leonessa 31	3 e 4	2,00	231,00	575.000,00	2.489,18	2 box e 2 posti auto
C08	Via Cassia 700	T 1 2	4,00	300,00	820.000,00	2.733,33	2 poti auto

Tabella 4 - Prospetto di riepilogo di comparabili in vendita nella zona

Tutti gli immobili presi in considerazione, al pari di quello in esame, dispongono di posto auto e/o box la cui presenza è essenziale per la loro buona commerciabilità, stante la difficoltà di parcheggio in zona.

La Banca d'Italia, trimestralmente, pubblica il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia basato sui risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni presso oltre 1.500 agenzie immobiliari sparse sul territorio nazionale.

Fra i tanti aspetti analizzati, nel report viene indicato il divario registrato fra prezzi di vendita offerti e domandati, spesso con ripartizione geografica per macro aree (Nord Ovest, Nord Est, Centro, Sud e Isole) e densità abitativa (aree urbane e non).

Nel report del 27/02/2025 (cfr. allegato 09), riferito al IV trimestre 2024, nella Tabella di pagina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

6 è riportato il Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore che evidenzia negli ultimi trimestri una riduzione media intorno all'8,0% (cfr. Tabella 5).

Principali risultati dell'indagine (1)
(valori percentuali dove non diversamente indicato)

	Totale				
	2023 4° trim.	*2024 1° trim.*	*2024 2° trim.*	*2024 3° trim.*	*2024 4° trim.*
Compravendite					
Quota di agenzie che hanno venduto almeno un immobile	86,9	83,8	86,6	82,4	88,9
Sconto medio	8,6	8,3	8,5	7,8	7,9
Tempi di vendita (mesi)	6,0	5,7	5,7	5,7	5,7
Quota di acquisti finanziati con mutuo	56,9	62,5	61,5	63,7	65,2
Rapporto tra prestito e valore dell'immobile	77,6	77,2	77,1	77,9	77,6

Tabella 5 - Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Nella Tabella 6 è, pertanto, riportato il prospetto riepilogativo dell'effettivo valore al mq rinvenibile dalla vendita di detti immobili il cui valore è ricompreso tra 2.290,00 €/mq circa e 3.280,00 €/mq circa, per un valore medio di circa 2.690,00 €/mq.

Annuncio				Probabile realizzo	
Rif.	Sup. commerciale	Richiesta	al mq	Sconto 8,0%	€/mq
C01	160,00	570.000,00	3.562,50	524.400,00	3.277,50
C02	140,00	395.000,00	2.821,43	363.400,00	2.595,71
C03	128,00	425.000,00	3.320,31	391.000,00	3.054,69
C04	180,00	540.000,00	3.000,00	496.800,00	2.760,00
C05	145,00	375.000,00	2.586,21	345.000,00	2.379,31
C06	110,00	315.000,00	2.863,64	289.800,00	2.634,55
C07	231,00	575.000,00	2.489,18	529.000,00	2.290,04
C08	300,00	820.000,00	2.733,33	754.400,00	2.514,67
Valore medio			2.922,07		2.688,31

Tabella 6 - Stima del prezzo al mq effettivamente rinvenibile in zona

Tali importi, rientrano sostanzialmente nella fascia fra il minimo e massimo del valore di vendita al mq registrate dall'OMI nel IV semestre 2024, confermando l'attendibilità dei dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate, in particolare quello del valore medio per le "Abitazioni civili".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

08.5. Determinazione dei valori immobiliari più probabili

In base a quanto rappresentato nei precedenti paragrafi 08.3 e 08.4, si deduce come il valore medio del prezzo unitario per le "Abitazioni civili" ricavabile dall'interrogazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, possa adeguatamente rappresentare il valore di riferimento per la stima del valore più probabile degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, riepilogando quanto rappresentato nei precedenti paragrafi, è possibile affermare con estrema ragionevolezza che il valore più probabile degli immobili oggetto di verifica sia rappresentato dal prodotto di detto valore medio del prezzo unitario rilevato dall'OMI moltiplicato per i mq commerciali di ciascun bene e corretto in base al coefficiente globale di ragguaglio.

A questo punto è possibile pervenire alla stima del più probabile valore immobiliare all'attualità degli appartamenti utilizzando:

- il valore di riferimento medio del prezzo unitario per le "Abitazioni civili", riferito alla specifica zona e rilevato nel II semestre 2024, determinato in 4.100,00 €/mq nel paragrafo 08.3 e verificato per raffronto con i comparabili nel paragrafo 08.4;
- i coefficienti di ragguaglio, determinati nel paragrafo 08.2;
- i valori delle superfici commerciali, determinati nel paragrafo 08.2.

Nella Tabella 7 è rappresentato lo sviluppo del calcolo del più probabile valore immobiliare all'attualità degli immobili in esame che può essere ragionevolmente stimato complessivamente in 278.200,00 € in cifra tonda suddiviso in:

- appartamento: 247.000,00 € in cifra tonda;
- cantina: 3.400,00 € in cifra tonda;
- box auto doppio: 27.800,00 € in cifra tonda.

Immobili Foglio 209 part. 1164		Superficie commerciale	Valore (€/mq) unitario	Coeff.te di ragguaglio	
Tipo	sub.				
appartamento	17	96,77	2.900,00	0,88	**246.957,04**
cantina	17	1,33	2.900,00	0,88	**3.394,16**
box auto doppio	501	10,90	2.900,00	0,88	**27.816,80**
Importo complessivo					**278.168,00**

Tabella 7 - Determinazione del più probabile valore all'attualità degli immobili

L'appartamento è completamente vuoto, mentre la cantina e il posto auto devono essere completamente liberati del materiale ivi riposto, prima di procedere alla loro eventuale dismissione; il costo di tale attività è comunque irrisorio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd625555bb2f

09. DIVISIBILITA' DEI BENI

In primo luogo si rammenta che in caso di divisione di beni caduti in eredità occorre verificare se 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.

Mentre il frazionamento dei terreni prevede il solo frazionamento catastale, che consiste nella registrazione - presso gli uffici del Catasto - della suddivisione di un'unità immobiliare in due o più parti indipendenti e nell'assegnazione sulla mappa catastale di un nuovo subalterno per ciascuna nuova entità, per l'eventuale frazionamento dei fabbricati occorre tener conto della fattibilità urbanistica volta a modificare la pianta originaria depositata in Comune.

Per l'intervento sui fabbricati, pertanto, occorre presentare preventivamente al competente ufficio del Comune il progetto di intervento e, una volta ottenuto il permesso ed eseguito il frazionamento, depositare in Catasto le planimetrie aggiornate; solo in tale modo sarà possibile ottenere i relativi certificati di conformità urbanistica e catastale, certificati che sono fondamentali per attestare la corrispondenza tra mappe urbanistiche e catastali e stato reale dell'immobile.

La procedura da seguire sarebbe pertanto:

1. Comunicazione al Comune di competenza attraverso la presentazione di una "Comunicazione di inizio lavori asseverata" (CILA) che, nel caso di cambio di destinazione d'uso o interventi strutturali su solai e/o muri portanti, diventa una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).
2. Presentazione al Genio Civile del progetto relativo ad eventuali opere strutturali necessarie (ad esempio l'apertura o chiusura di vani porta su muratura portante)
3. All'ottenimento delle indispensabili autorizzazioni, anche per il decorrere dei termini temporali legati al silenzio assenso, eseguire le opere edilizie necessarie per il frazionamento immobiliare, così come autorizzate.
4. Aggiornamento planimetrie al Catasto.
5. Presentazione del certificato di collaudo a conclusione dei lavori.

Nel caso in esame, per quanto diffusamente indicato nei precedenti paragrafi, i beni immobiliari di cui valutare la possibile divisibilità sono:

- l'appartamento ubicato a Roma in Via Cassia n. 640;
- la cantina annessa all'appartamento;
- il box auto doppio pertinenziale all'appartamento.

Ciascun bene della comunione ereditaria, quindi, dovrebbe essere frazionato, per quanto possibile, in tre quote di pari valore e medesime caratteristiche.

Per quanto riguarda l'appartamento, il vigente Regolamento edilizio del Comune di Roma[8] all'art. 40 comma d) prevede che l'alloggio monostanza deve avere una superficie minima,

[8] Approvato con Delibera n. 5261 del 18/08/1934 e successivamente aggiornato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd625555bb2f

comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq se per una persona e non inferiore a 38 mq se per due persone.

Considerando che la complessiva superficie calpestabile dell'immobile in causa è di 82,60 mq e che sarebbe necessario utilizzare non meno di 6/7 mq quale disimpegno per l'ingresso alle eventuali nuove unità immobiliari ricavate dal frazionamento, ne discende l'impossibilità di conseguire tre alloggi autonomi che possano godere delle necessarie minime caratteristiche previste dalla vigente normativa, tali da ottenere l'autorizzazione alla loro realizzazione.

Per quanto riguarda il box doppio, esso sarebbe facilmente suddivisibile in due box singoli, ritornando alla loro originaria configurazione, ma sarebbe impossibile realizzare tre locali dalla minima superficie per la custodia di altrettanti autoveicoli; il frazionamento in tre parti sarebbe fattibile, ma comporterebbe la realizzazione di tre locali di dimensioni ridotte da adibire a mero deposito/cantina, con una enorme diminuzione del loro valore.

Per quanto sopra complessivamente esposto, lo scrivente ritiene che sia impossibile giungere ad un frazionamento dei beni che consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e che non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 11/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

10. PROGETTO DIVISIONALE

10.1. Le spese sostenute dai condividenti

Nella documentazione versata in atti si rinvengono documenti contabili riferibili ad interventi manutentivi eseguiti all'interno dell'appartamento di Via Cassia n. 640/644 interno n. 1, ***

Non risultano essere stati depositati in atti, invece, documenti contabili riferibili a spese sostenute nell'appartamento da parte delle Ricorrenti

Di tutti i documenti depositati, sono attribuibili alla sola Convenuta quelli riportati nella Tabella 8 nella quale sono indicati, oltre ai dati contabili, anche i riferimenti al fascicolo processuale.

n.	Data	Fornitore	Descrizione	Imponibile	IVA	Totale	Rif.
172	31/05/2019	*** *********	Ricerca e riparazione tubazione innesto WC e scarico bagno all'interno della colonna condominiale con relative opere murarie, sostituzione tubazione e sostituzione marmi della pavimentazione. Ricerca e riparazione tubazione con sostituzione di parte della stessa dalla vaschetta di scarico al WC	1.500,00	150,00	1.650,00	doc. 07 allegato alla comparsa di costituzione
15	30/01/2020	*********	Sostituzione rubnerro e fornitura del nuovo rubinetto della vasca con rottura e ripristino opere	550,00	55,00	605,00	doc. 05 allegato alla comparsa di costituzione
515	22/09/2021	*********	Intervento idraulico per la ricerca e la riparazione della perdita presente sulla caldaia	350,00	77,00	427,00	doc. 06 allegato alla comparsa di costituzione
421	15/07/2021	***	Controllo generale della caldaia, effettuata prova dei fumi, rilasciato bollino e nuovo libretto di climatizzazione	163,64	16,36	180,00	doc. 08 allegato alla comparsa di costituzione
12	03/12/202	***	Opere di tinteggiatura bagno e cucina presso appartamento sito in via Cassia n. 644	500,00	50,00	550,00	doc. 09 allegato alla comparsa di costituzione
17	31/03/2022	** * *	Pronto intervento per riparazione temporanea perdita tubo vecchia caldaia, con relativa ostituzione subito 1 dopo della stessa con caldaia nodello baxi duotec compact a condensazione e elative raccorderie e accessori per il montaggio, presso il vostro appartamento sito in Via Cassia 640 RM	1.900,00	418,00	2.318,00	doc. 08 allegato alla Memoria n. 2 ex art. 183 co. 6, c.p.c.
			Totale	**4.963,64**	**766,36**	**5.730,00**	

Tabella 8 - Le spese manutentive sostenute dalla sig.r ***

L'importo complessivo delle spese sostenute dalla sig. *** attribuibili ad interventi manutentivi eseguiti nell'appartamento in parola, nel periodo ricompreso fra il 31/05/2019 e il 31/03/2022, sono complessivamente pari a 5.730,00 €.

10.2. Progetto divisionale

Come indicato nel precedente paragrafo 09 non è possibile procedere al materiale frazionamento degli immobili oggetto di contenzioso.

Lo scioglimento della comunione, pertanto, potrà avvenire solo attraverso la vendita degli immobili e la conseguente ripartizione del ricavato tra le condividenti.

Al complessivo importo di realizzo sarà da detrarre, prima della divisione, il complessivo importo sostenuto dalla *** per le spese sostenute in favore della comunione per le attività manutentive resesi necessarie al mantenimento del bene.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

Conseguentemente, il complessivo importo che le condividenti potrebbero ripartirsi in parti uguali dalla vendita degli immobili in causa risulterebbe pari a:

278.200,00 – 5.730,00 € = 272.470,00 €

corrispondenti ad una quota di 90.800,00 € per ciascuna delle tre condividenti.

Il complessivo importo rinveniente dalla possibile vendita, stimato nel paragrafo 08.5 in 278.200,00 €, potrà essere diviso fra le condividenti nella seguente misura:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

11. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

11.1. Metodologia di stima applicata

Il quesito posto dal Giudice prevede la determinazione del valore locativo del bene a partire dal novembre 2018, sino alla data di deposito dell'elaborato peritale.

La metodologia applicata è quella del metodo di stima diretto, analoga a quella svolta per la determinazione del valore immobiliare dei beni.

Mentre è agevole reperire sui portali dei maggiori operatori immobiliari gli attuali annunci economici di immobili analoghi a quello in esame, ben più complicato è riuscire a risalire ad analoghe offerte a ritroso nel tempo.

Conseguentemente, per dare compiuta risposta al quesito è stato ritenuto opportuno utilizzare i dati minimi e massimi del valore al mq di locazione così come rilevati dall'OMI relativamente agli immobili con destinazione residenziale ricadenti nella Zona Periferica/Cassia – Due Ponti (Via Oriolo Romano), zona D31 microzona 92 (cfr. allegato 07 sub. 02).

I valori relativi all'ultimo trimestre rilevato dall'OMI, corrispondente al II semestre 2024, sono stati poi confrontati con gli annunci attualmente disponibili sui portali dei maggiori operatori immobiliari, al fine di avere una oggettiva comparazione dei dati e restringere il grado di incertezza.

Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio e la superficie commerciale, sono stati utilizzati i dati ricavati nel precedente paragrafo 08.2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

11.2. I valori OMI reperiti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate

Nella banca data dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - del portale dell'Agenzia delle Entrate, sono disponibili oltre che le quotazioni immobiliari semestrali, per ogni delimitata zona territoriale omogenea[9] (zona OMI) di ciascun comune, anche quelle riferite ai canoni di locazione, sintetizzate in un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq.

L'immobile oggetto della presente Relazione è ricadente nella Zona OMI del Comune di Roma Periferica/Cassia – Due Ponti (Via Oriolo Romano), zona D31 microzona 92.

Nell'allegato 07 sub. 02 sono riportati i valori estratti per tale Zona nel periodo ricompreso fra il II semestre del 2018 e il II semestre del 2024 con cadenza semestrale e nella Tabella 9 sono sintetizzati i valori relativi alle abitazioni di tipo civile le quali, come già evidenziato nel precedente paragrafo 08.3, rappresentano la casistica più prossima all'immobile oggetto di stima.

Anno	semestre	min	max	medio
2018	I	9,80	13,80	11,80
2018	II	9,00	12,50	10,75
2019	I	9,30	13,00	11,15
2019	II	9,30	13,00	11,15
2020	I	9,50	13,50	11,50
2020	II	9,80	13,80	11,80
2021	I	10,00	14,00	12,00
2021	II	10,00	14,00	12,00
2022	I	9,30	13,50	11,40
2022	II	10,00	14,00	12,00
2023	I	9,80	13,80	11,80
2023	II	10,00	14,00	12,00
2024	I	10,80	15,00	12,90
2024	II	11,00	15,50	13,25
2025	I	11,00	15,50	13,25

Tabella 9 - Prezzi locativi rilevati dall'OMI per abitazioni di tipo civile

11.3. Gli attuali valori di locazione della zona

L'indagine degli attuali valori di locazione di immobili comparabili è stata ristretta alla medesima zona indagata per la ricerca degli annunci di vendita, ricompresa nel quadrilatero Via Cassia – Via Due Ponti – Via S. Felice Circeo – Via Vibo Mariano (cfr. Figura 24).

In tale area sono stati reperiti 4 annunci di appartamenti proposti in affitto, riportati nell'allegato 10, arredati e/o parzialmente arredati.

[9] La Zona OMI rappresenta una porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

Indirizzo	Piano	Bagni	Superficie commerciale	Richiesta		note
				importo	al mq	
Via Vallinfreda	5	1,00	50,00	1.050,00	21,00	Parzialmente arredato
Via S. Felice Circeo	4	2,00	130,00	1.900,00	14,62	Arredato
Via Leonessa 30	1	3,00	160,00	2.400,00	15,00	Parzialmente arredato
Via Leonessa	1	1,00	93,00	1.260,00	13,55	Parzialmente arredato

Tabella 10 - Prospetto di riepilogo annunci economici di appartamenti in locazione

Nella Tabella 10 è riportato il prospetto riepilogativo dei dati salienti tali offerte, dalle quali emerge come gli immobili ricadano nella fascia rilevata dall'OMI per le abitazioni di tipo civile, ad esclusione del primo annuncio, riferito ad un alloggio superattico panoramico, chiaramente destinato ad una utenza particolare e, quindi, non significativo.

Anche in questo caso è opportuno tener conto del divario, registrato dalla Banca d'Italia, fra prezzi proposti e quelli effettivamente realizzati.

Detto dato può ragionevolmente essere ritenuto valido anche per il rapporto tra prezzi di locazione effettivamente concordati e quelli inizialmente richiesti dal proprietario.

Nella Tabella 11 è, pertanto, riportato il prospetto riepilogativo dell'effettivo canone unitario al mq rinvenibile dalla locazione di detti immobili il cui valore è ricompreso, tra 12,50 €/mq circa e 13,80 €/mq; tali importi, rientrano sostanzialmente nella fascia fra il minimo e massimo del valore di locazione al mq registrate dall'OMI nel II semestre 2024 per abitazioni di tipo civile, confermando l'attendibilità dei dati rilevati dall'Agenzia delle Entrate.

Annuncio				Probabile realizzo	
Rif.	Sup. commerciale	Richiesta	al mq	Sconto 8,0%	€/mq
A01					
A02	130,00	1.900,00	14,62	1.748,00	13,45
A03	160,00	2.400,00	15,00	2.208,00	13,80
A04	93,00	1.260,00	13,55	1.159,20	12,46
Valore medio			**14,39**		**13,24**

Tabella 11 - Stima dei canoni locatizi all'attualità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

11.4. Determinazione del canone locatizio più probabile

Riepilogando quanto rappresentato nei precedenti paragrafi, è possibile affermare con estrema ragionevolezza che il canone di locazione più probabile degli immobili oggetto di verifica sia rappresentato dal prodotto del valore medio del canone locatizio unitario moltiplicato per i mq commerciali e corretto in base al coefficiente globale di ragguaglio.

Nella Tabella 12 è rappresentato il calcolo svolto per la determinazione del canone locatizio mensile più probabile relativo al periodo intercorrente fra il 01/11/2018 al 30/06/2025, precisando che il valore determinato per i primi sei mesi dell'anno 2025, non essendo ancora disponibili dati aggiornati dall'OMI, è stato considerato pari a quello del II semestre 2024.

Periodo di riferimento		Rilevazione OMI			Valore locativo al mq/mese			Superficie	Coeff.	Canone mensile
Anno	semestre	min	max	medio	min	max	medio	commerciale	Globale	in cifra tonda
2018	II	9,00	12,50	10,75	981,00	1.362,50	1.171,75	109,00	0,88	**1.030,00**
2019	I	9,30	13,00	11,15	1.013,70	1.417,00	1.215,35	109,00	0,88	**1.070,00**
2019	II	9,30	13,00	11,15	1.013,70	1.417,00	1.215,35	109,00	0,88	**1.070,00**
2020	I	9,50	13,50	11,50	1.035,50	1.471,50	1.253,50	109,00	0,88	**1.100,00**
2020	II	9,80	13,80	11,80	1.068,20	1.504,20	1.286,20	109,00	0,88	**1.130,00**
2021	I	10,00	14,00	12,00	1.090,00	1.526,00	1.308,00	109,00	0,88	**1.150,00**
2021	II	10,00	14,00	12,00	1.090,00	1.526,00	1.308,00	109,00	0,88	**1.150,00**
2022	I	9,30	13,50	11,40	1.013,70	1.471,50	1.242,60	109,00	0,88	**1.090,00**
2022	II	10,00	14,00	12,00	1.090,00	1.526,00	1.308,00	109,00	0,88	**1.150,00**
2023	I	9,80	13,80	11,80	1.068,20	1.504,20	1.286,20	109,00	0,88	**1.130,00**
2023	II	10,00	14,00	12,00	1.090,00	1.526,00	1.308,00	109,00	0,88	**1.150,00**
2024	I	10,80	15,00	12,90	1.177,20	1.635,00	1.406,10	109,00	0,88	**1.240,00**
2024	II	11,00	15,50	13,25	1.199,00	1.689,50	1.444,25	109,00	0,88	**1.270,00**
2025	I	11,00	15,50	13,25	1.199,00	1.689,50	1.444,25	109,00	0,88	**1.270,00**

Tabella 12 - Determinazione del più probabile canone mensile di locazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f

13. CONCLUSIONI

A seguito delle attività svolte relativamente al quesito formulato, esaminati gli atti di causa, sentite le parti ed i rispettivi consulenti tecnici, effettuati tutti i necessari sopralluoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine, il sottoscritto conclude che:

- i beni immobili oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione, come elencati in atto di citazione, sono stati dettagliatamente descritti nel Capitolo 04;
- il rilievo planimetrico è riportato nell'Allegato 05, mentre nell'Allegato 04 è riportata un'ampia ripresa fotografica;
- è stata accertata la sostanziale conformità catastale degli immobili (cfr. Paragrafo 05.1) e la relativa regolarità edilizio/urbanistica degli stessi (cfr. Paragrafo 05.2);
- a seguito di visura telematiche presso la Conservatoria di Roma 1 è stata accertata l'assenza di iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda (cfr. allegato 06);
- il valore degli immobili è stato complessivamente stato stimato in **278.200,00 €** in cifra tonda suddiviso in:
  - appartamento: 247.000,00 € in cifra tonda;
  - cantina: 3.400,00 € in cifra tonda;
  - box auto doppio: 27.800,00 € in cifra tonda.
- i beni non sono gravati da cause legittime di prelazione o di godimento;
- i beni oggetto di divisione non sono comodamente divisibili in natura e, soprattutto, sul piano urbanistico; l'eventuale frazionamento, inoltre, comporterebbe 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 atti sono state documentate le sole spese in favore della massa ereditaria sostenute dalla *** complessivamente pari a 5.730,00 €;
- il valore locativo dell'immobile a far data dal novembre 2018 all'attualità oscilla tra un minimo di 1.030,00 €/mese ad un massimo di 1.270,00 €/mese, con un valore medio di 1.150,00 €/mese, come dettagliatamente indicato semestralmente nella Tabella 12.

Con la stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto dall'ill.mo Sig. Giudice.

Roma, 03/10/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Piero Ruspicioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PIERO RUSPICIONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b2d6ee9f3e6d7debacefd62555bb2f