

Ingegnere

Lorenzo Breda

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE V CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RG 8245/2020

G.I. Dott.ssa Maria Lavinia Fanelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. Ing. Lorenzo Breda

ASTE
GIUDIZIARIE®***

ASTE
GIUDIZIARIE®

Parte attrice:

Avvocato parte attrice:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Parte convenuta:

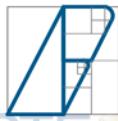
Avvocato parte convenuta:

CTP parte convenuta:

ASTE
GIUDIZIARIE®

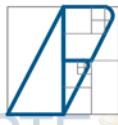
ASTE
GIUDIZIARIE®





1	Quesiti e termini assegnati	4
2	Operazioni peritali – accesso ai luoghi	5
2.1	<i>Sopralluogo del 10/01/2025</i>	5
3	Sintesi della controversia	5
4	Descrizione dei luoghi	7
4.1	<i>Villetta a schiera</i>	7
5	Caratteristiche posizionali e dati di consistenza	10
5.1	<i>Dati Catastali - Abitazione</i>	10
5.2	<i>Dati Catastali - Posto auto</i>	10
5.3	<i>Conformità alla normativa urbanistico edilizia</i>	11
6	Descrizione dello stato attuale dei luoghi	12
7	Accertamento indivisibilità pro quota tra le parti in giudizio dell'immobile di via di Valle Muricana 56 int 3 e autorimessa	13
8	Valore di mercato	13
8.1	<i>Metodo di stima per l'immobile</i>	13
8.2	<i>Criteri per la determinazione della superficie commerciale</i>	14
8.3	<i>Consistenza immobili</i>	15
8.3.1	<i>Posto Auto</i>	15
8.3.2	<i>Abitazione – Piano T-S1</i>	15
9	Stima immobile	16
9.1	<i>Metodo sintetico-comparativo</i>	16
9.1.1	<i>Valore di Mercato O.M.I. (All. 2) (Osservatorio del mercato immobiliare)</i>	16
9.1.2	<i>Coefficiente di merito K - (tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)</i>	17
9.1.3	<i>Calcolo del valore di mercato metodo Sintetico-comparativo</i>	17
9.2	<i>Metodo di capitalizzazione del reddito</i>	18
9.3	<i>Calcolo del valore di mercato con il metodo capitalizzazione del reddito dei beni</i>	18
9.3.1	<i>Valore di Locazione O.M.I. (All. 2) (Osservatorio del mercato immobiliare)</i>	18
9.3.2	<i>Canone d'affitto sulla base della consistenza dell'immobile così come calcolati nei paragrafi precedenti</i>	19
9.3.3	<i>Calcolo del valore di mercato metodo di capitalizzazione del reddito</i>	19





Ingegnere

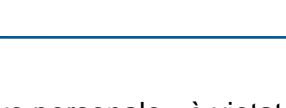
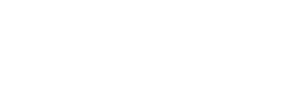
Lorenzo Breda

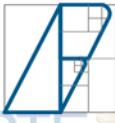
Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com



10	Riconciliazione dei valori	19
11	Deprezzamento per CILA in sanatoria	19
11.1	<i>Valore del bene deprezzato</i>	20
12	Risposte alle osservazioni di parte	20
12.1	Risposte alle osservazioni del CTP di parte Attrice Ing.***	20
12.2	Risposte alle osservazioni del CTP di parte Convenuta Ing.***	22
13	Elenco allegati	24





1 Quesiti e termini assegnati

Con Ordinanza del 21/10/2024, la Giudice a scioglimento della riserva del 17/10/2024, letti gli atti del procedimento, lette le note depositate dalle parti stabilisce di nominare CTU il sottoscritto Dott. ing. Lorenzo Breda nato a Roma il 17/05/1965, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A18332.

Nella stessa ordinanza, la Giudice chiede al CTU di inviare telematicamente una nota contenente:

- l'impegno di cui all'art. 193 c.c. ("Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidate al solo scopo di far conoscere al giudice la verità");
- espressa indicazione che non sussistono cause di astensione;
- la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- eventuale richiesta di acconto e la sua quantificazione;
- impegno a rispettare ogni misura di tutela della salute del periziando e dei CCTTPP eventualmente presenti alle operazioni peritali, nel rispetto delle disposizioni normative in essere;

Sempre nella stessa ordinanza, la Giudice, pone al CTU i seguenti quesiti:

"Il CTU, esaminati soltanto gli atti ed i documenti prodotti in udienza o depositati in Cancelleria prima della scadenza del termine previsto dall'art. 183 c.p.c., previo sopralluogo:

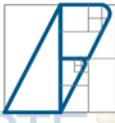
"dica se l'immobile di via di Valle Muricana 56 int 3 e autorimessa sia indivisibile pro quota tra le parti in giudizio;

"ne accerti il valore di mercato ai fini di eventuale vendita, tenuto conto della posizione dell'immobile, delle sue condizioni manutentive etc... secondo riviste specializzate e Observatorio del mercato Immobiliare Ader";

Il CTU in data 25/10/2024 ha inviato telematicamente l'accettazione dell'incarico con la dichiarazione di Giuramento.

Nell'ordinanza del 19/12/2024, la Giudice, a scioglimento della riserva assunta il 18/12/2024 fissava i seguenti termini:

- 10/01/2025 inizio operazioni peritali;
- 10/04/2025 per la trasmissione della relazione alle parti;
- 10/05/2025 per la trasmissione delle osservazioni al CTU;
- 10/06/2025 per il deposito della relazione definitiva.



Ingegnere

Lorenzo Breda

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com



2 Operazioni peritali - accesso ai luoghi

2.1 Sopralluogo del 10/01/2025

Il giorno 10/01/2025 alle ore 10:08 sono iniziate le operazioni peritali presso la proprietà oggetto del presente procedimento, in Via Di Valle Muricana 56, a Roma.

Sono presenti oltre al sottoscritto CTU l'Arch. Dora La Rocca collaboratrice del CTU,***
*** , l'Ing. *** ; la Sig.ra *** .

Il CTU ha dato lettura dei quesiti posti dalla Giudice nell'Ordinanza del 21/10/2024 ed ha rilevato i luoghi oggetto dei quesiti, sia metricamente che tramite la ripresa di fotografie. Nel corso del sopralluogo non si è potuto accedere ad una stanza del piano terra in quanto è stato riferito dalla Sig.ra *** che le chiavi di tale stanza sono in possesso del Sig. ***

Il CTP*** evidenzia che l'accesso viario è difficoltoso e che vi è la presenza di un elettrodotto nelle vicinanze dell'unità immobiliare in questione. Il CTP*** evidenzia che vi è un vespaio accessibile al di sotto del fabbricato che ha un'altezza media paria circa 1,41 m.

Alle ore 11:40 terminano le operazioni di sopralluogo.

3 Sintesi della controversia

I Sig.ri *** , parti attrici nel presente procedimento, sono insieme alla Sig.ra *** , parte convenuta, comproprietari dei seguenti beni: abitazione posta su due piani in Via Di Valle Muricana 56, e dell'autorimessa.

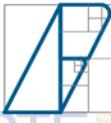
Gli attori dichiarano che il bene non è divisibile tra le parti per soddisfare le quote di proprietà.

Gli attori chiedono al Tribunale Civile di Roma, previa CTU per quantificare il valore dell'immobile, e sciogliere la comunione tra gli attori e la convenuta della civile abitazione e dell'autorimessa, e accertata l'indivisibilità dei beni, ordinare la vendita dei beni ai sensi dell'art. 788 c.p.c. con ripartizione della somma ricavata in proporzione delle rispettive quote, dedotte le eventuali rispettive spese.

in via istruttoria

Si richiede che venga disposta CTU per la determinazione del valore dell'immobile ed accertare la sua indivisibilità.

Le parte convenuta, Sig.ra *** non si oppone alla divisione degli immobili oggetto di successione e, pertanto, aderisce alla domanda formulata da controparte, ma precisa che il valore degli immobili oggetto di divisione oscilla tra i 479.000,00 euro ed i 498.000,00.



Ingegnere

Lorenzo Breda

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com



La parte convenuta chiede al Tribunale:

nel merito

A) ... procedere...alla divisione dei beni mobili ed immobili in capo ai tre fratelli, formando -previa consulenza tecnica di stima ed apposito inventario per i beni mobili- un progetto di divisione dei beni secondo le quote di spettanza di ciascun condividente;

B) in via riconvenzionale:

*- accertare e dichiarare la proprietà esclusiva in capo alla sig.ra *** dei beni mobili che arredano l'immobile oggetto di divisione come meglio specificati in premessa e che, pertanto, non saranno oggetto di divisione.*

*- accertare e dichiarare che l'impianto fotovoltaico di pertinenza dell'immobile oggetto di divisione, così come il montascale e i tre condizionatori sono stati installati ad esclusiva cura e spese della sig.ra *** e per l'effetto condannare gli attori*** €****

**** a pagare alla sig.ra *** la somma di € 24.087,00, ovvero la maggior o minor somma ritenuta di giustizia, a titolo di migliorie apportate dalla stessa sull'immobile oggetto di divisione.*

*- accertare e dichiarare che sig.ra *** ha provveduto a pagare le spese funerarie ammontanti ad € 4.900,00 e gli oneri relativa alla dichiarazione di successione per un importo pari ad € 1.500,00 e per l'effetto condannare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 752 c.c., i sigg.ri *** a pagare alla sig.ra *** la quota di loro spettanza dei suindicati importi;*

*- accertare e dichiarare che la sig.ra *** ha speso la somma di € 1.250,00 a titolo di spese necessarie per la conservazione della cosa comune per la sostituzione della caldaia, per l'effetto condannare i sigg.ri *** *** a corrispondere alla sig.ra ****

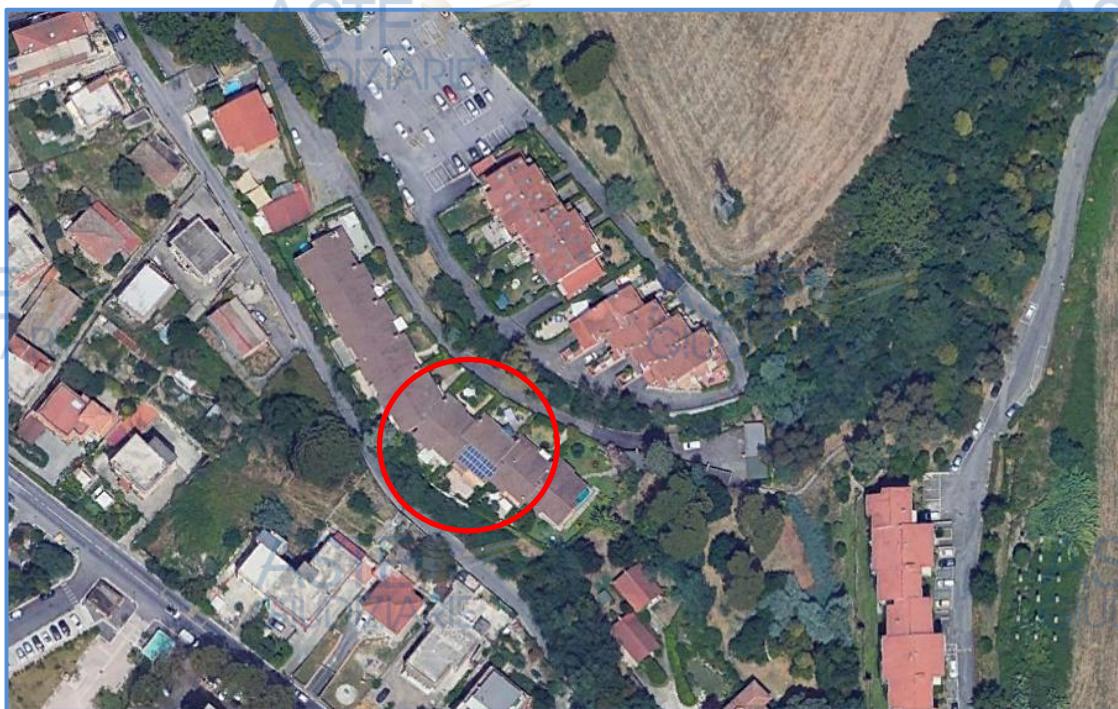
**** la suindicata somma, ovvero quella maggiore o minore ritenuta di giustizia.*





4 Descrizione dei luoghi

Il fabbricato, in cui insiste l'immobile oggetto del presente procedimento, è sito in Roma, in Via di Valle Muricana n. 56, nella zona LVIII – “Prima Porta”, ricadente nel XV Municipio, ricade nella zona Nord di Roma, località Prima Porta.



I beni oggetto del presente procedimento, si trovano nella parte alta di Prima Porta, nella frazione Valle Muricana.

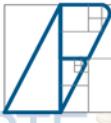
I beni sono costituiti da una villetta a schiera ed un posto auto che, negli atti viene indicato erroneamente, come autorimessa.

Le facciate dell'immobile sono rifinite ad intonaco e la copertura è a doppia falda e su una falda a Sud-Ovest è installato un impianto fotovoltaico.

4.1 Villetta a schiera

L'abitazione è una villetta a schiera su due livelli, terra e seminterrato, così composta:

- piano terra: ingresso, studio, 3camere, due bagni, balcone con accesso dalla camera 3, un giardino dal quale si accede all'abitazione, ed una scala interna dal quale si accede al piano interrato, il CTU evidenzia che non è stato possibile accedere ad una delle camere in quanto chiusa e non in uso della Sig.ra ***
- piano interrato: salone ampio con cucina a vista, una camera, un bagno, un sottoscala, un'intercapedine perimetrale, ed un terrazzo con accesso dalla cucina e dalla camera, inoltre al di sotto dell'immobile vi è un vespaio con altezza di circa 1,40 m, accessibile tramite una botola posta di fronte alla porta finestra della camera.



Ingegnere

Lorenzo Breda

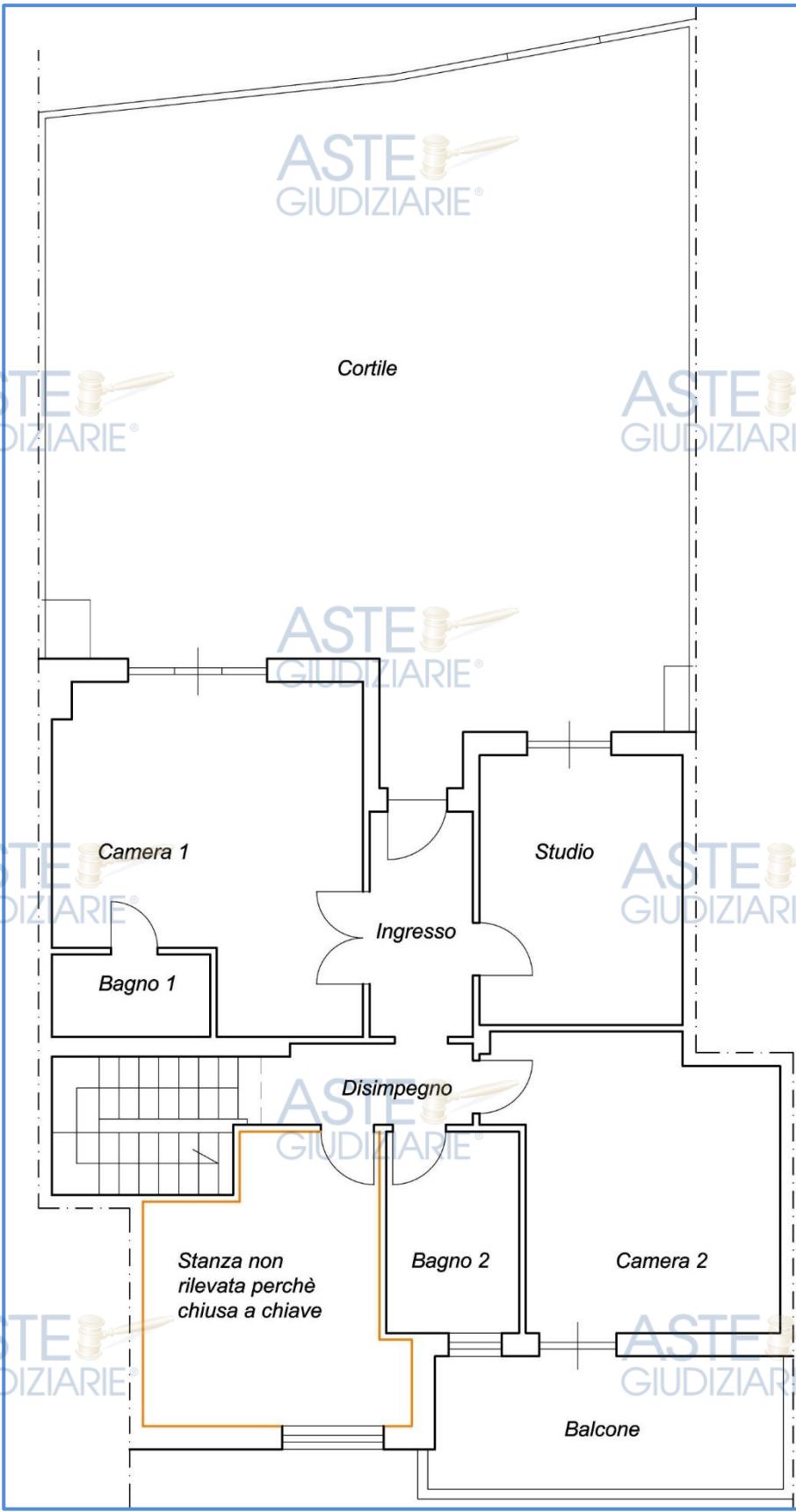
Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si riporta la planimetria dell'immobile allo stato attuale.



Posto auto

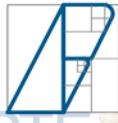
Tribunale Ordinario di Roma - Sez. V Civile - R.G. 8245/2020

Relazione di CTU

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

Pagina 8 di 24





Ingegnere

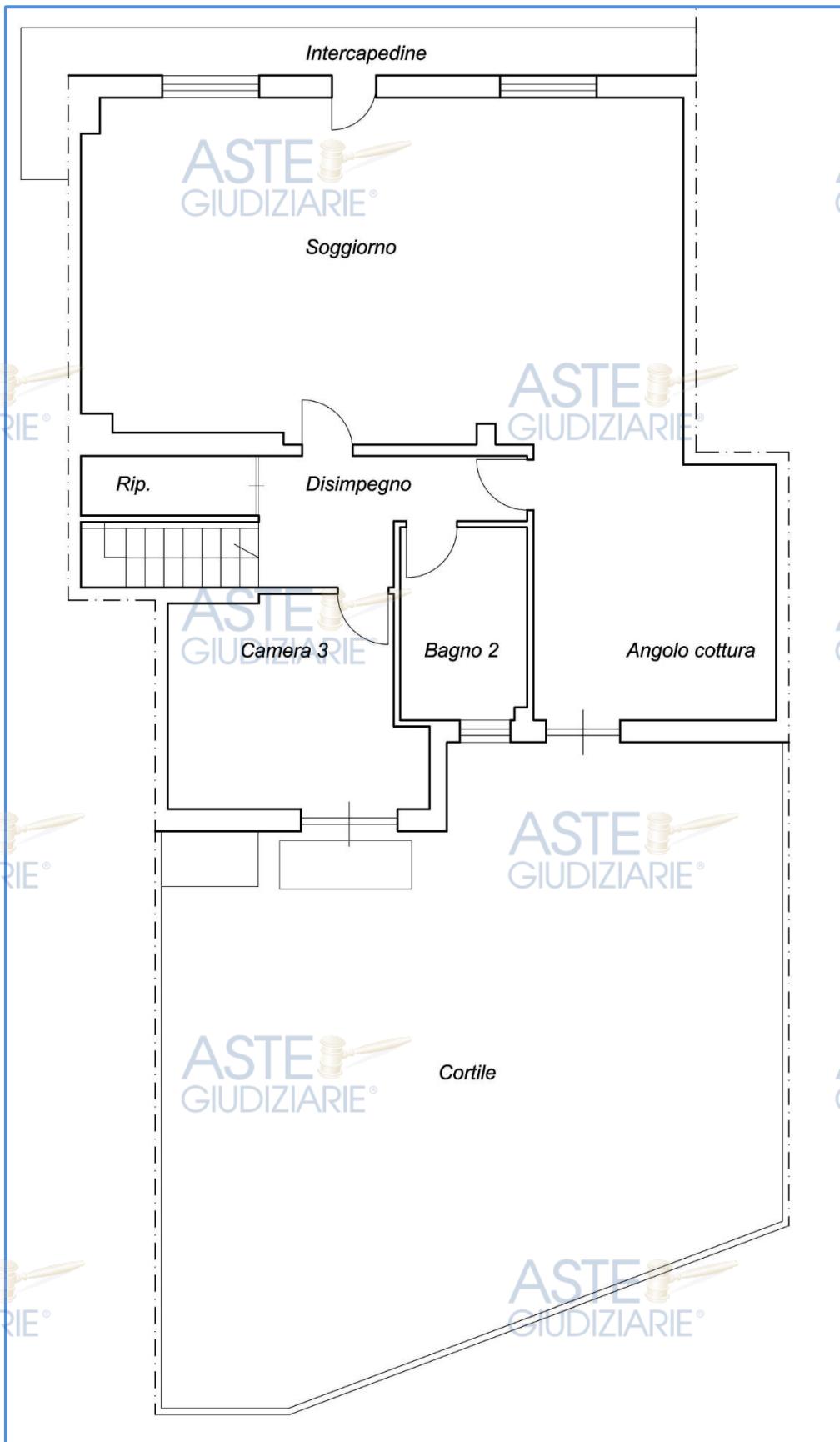
Lorenzo Breda

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano seminterrato, Scala 1:100

Tribunale Ordinario di Roma - Sez. V Civile - R.G. 8245/2020

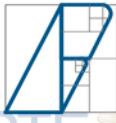
Relazione di CTU

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

Pagina 9 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®





Ingegnere

Lorenzo Breda

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com



5 Caratteristiche posizionali e dati di consistenza

5.1 Dati Catastali - Abitazione

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Roma, come segue:

- Indirizzo: Via di Valle Muricana n° 56;
- Piano: T- S1; int 3;
- Foglio 62;
- Particella 1956;
- Sub. 13;
- Zona Censuaria 3;
- Categoria catastale: A/2;
- Classe: 6;
- Consistenza: 10,5 vani;
- Superficie Catastale: 229 mq totale; escluse aree scoperte 209 mq;
- Rendita catastale: € 1'708,18.

Intestati catastali:

- ***
di: Proprietà per 15/36;
- ***
ritto di: Proprietà per 6/36;
- ***
di: Proprietà per 15/36.

5.2 Dati Catastali - Posto auto

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Roma, come segue:

- Indirizzo: Via di Valle Muricana n° 56;
- Piano: T int 3;
- Foglio 62;
- Particella 1956;
- Sub. 4;
- Zona Censuaria 3;
- Categoria catastale: C/6;
- Classe: 6;
- Consistenza: 15 mq
- Rendita catastale: € 32,54.

Intestati catastali:



Ingegnere

Lorenzo Breda

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

, Diritto

di: Proprietà per 15/36;

➤ ***

962, Di-

ritto di: Proprietà per 6/36;

➤ ***

, Diritto

di: Proprietà per 15/36.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati contenuti al N.C.E.U. del Comune di Roma.

5.3 Conformità alla normativa urbanistico edilizia

L'immobile è stato edificato con:

- concessione edilizia 261/C del 01/02/1989;
- variante n. 378/C 15/02/1992;
- variante n. 545/C 07/07/1993.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per difformità presenti nelle parti comuni è stata rilasciata una concessione in sanatoria n. 284794 del 27/08/2002

Inoltre, per l'immobile oggetto del presente procedimento è stata rilasciata la seguente concessione in sanatoria n. 260781 del 25/05/2001.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

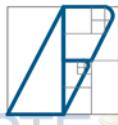
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



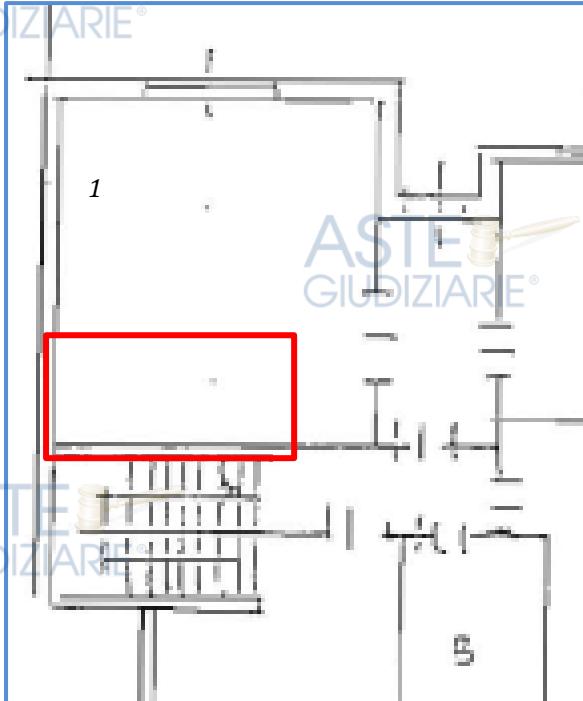


6 Descrizione dello stato attuale dei luoghi

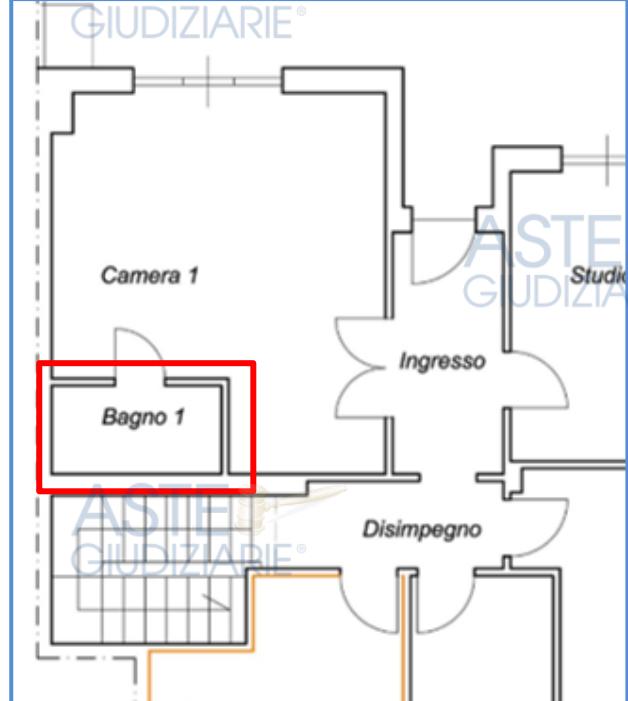
Il CTU, alla presenza dei CTP delle parti, ha visionato l'immobile di causa al fine di accettare lo stato dei luoghi.

Si ricorda che oltre all'appartamento vi è anche un posto auto contraddistinto nell'atto di acquisto con il numero 3.

Il CTU durante il sopralluogo, ha riscontrato che la planimetria presente agli atti è difforme dallo stato attuale; nello specifico, nella planimetria presente nel fascicolo di parte convenuta, al piano terra nella camera contraddistinta con il numero 1, entrando sulla destra era presente una camera, allo stato attuale all'interno della camera è stato realizzato un secondo bagno quindi di fatto è stato aggiunto un vano.



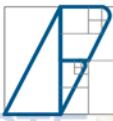
Planimetria presente nel fascicolo di parte convenuta (doc. 3) in rosso è stato evidenziato il vano dove è stato ricreato il secondo bagno



Stralcio planimetria dello stato attuale

Il CTU, analizzando i documenti presenti nei fascicoli delle parti, non ha trovato alcun riferimento a pratiche edilizie presentate al Comune per realizzare le modifiche riscontrate nell'immobile.

Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto visionato può affermare che allo stato attuale l'immobile si presenta in buono stato manutentivo e non necessita di interventi a breve termine.



7 Accertamento indivisibilità pro quota tra le parti in giudizio dell'immobile di via di Valle Muricana 56 int 3 e autorimessa

Come illustrato nei precedenti capitoli l'immobile oggetto di stima è una villetta a schiera, con un solo accesso da una strada privata al quale si accede dal civico 56 di Via di Valle Muricana 56.

I proprietari dell'immobile sono tre: ***
scuno la proprietà di 15/36; mentre ***

come già illustrato, posseggono ciascuno la proprietà del bene per 6/36.

Quindi l'immobile dovrebbe essere spartito tra le parti rispettando le quote di proprietà, ma durante il sopralluogo eseguito alla presenza dei consulenti delle parti, il CTU ha effettuato tutti i rilievi dell'immobile e successivamente ha analizzato le reali possibilità di divisione del bene.

Dall'analisi effettuata dal CTU, è emerso che l'immobile in questione non può essere diviso tra i comproprietari, senza compromettere il suo valore o la sua funzionalità.

8 Valore di mercato

Il presente paragrafo illustra i criteri adottati per la stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

8.1 *Metodo di stima per l'immobile*

La valutazione degli immobili è stata eseguita avvalendosi di due metodi:

- **metodo sintetico-comparativo**: fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita degli stessi, analoghi per caratteristiche e posizione, permettendo, quindi, di attribuire congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di una ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

La scelta del valore unitario più corretto, infatti, assume un'importanza fondamentale; pertanto, questo risulta essere il metodo più attendibile, perché strettamente collegato con il mercato reale.

Il valore da applicare ad ogni mq è quello pubblicato dall'Agenzia delle Entrate "O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari" anno 2024, II semestre;

- **metodo analitico di capitalizzazione del reddito netto**: il metodo considera l'immobile come un capitale in grado di produrre un reddito, considerando un congruo canone di locazione da moltiplicarsi per la superficie locativa, utilizzando come valore quello pubblicato dall'Agenzia delle Entrate "O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari" anno 2024, II semestre.

Una volta ottenuti valori dai due metodi si è poi proceduto alla riconciliazione degli stessi mediante la media aritmetica.



8.2 Criteri per la determinazione della superficie commerciale

Per la valutazione di beni immobili che presentano particolari caratteristiche architettoniche-edilizie, assume particolare rilievo la definizione della superficie commerciale vendibile (SCV).

Per il calcolo della superficie commerciale è necessario considerare la somma delle superfici interne e di quelle esterne, ragguagliate con opportuni coefficienti di omogenizzazione, così come di seguito specificato.

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso; pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: "Norma UNI 10750:2005" e "D.P.R. n. 138/98 (Criteri Catastali)" .

La Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è la superficie basata sulla somma delle superfici vendibili opportunamente computate, e comprende:

- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale;
- la somma delle superfici coperte, computate secondo convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc.).

Ai fini della stima riguardante il presente procedimento sono stati utilizzati i seguenti criteri per determinare la superficie catastale che è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

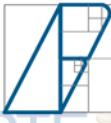
b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.



Ingegnere

Lorenzo Breda

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com



2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

8.3 Consistenza immobili

Al fine di garantire una lettura chiara si riportano di seguito gli immobili oggetto del presente procedimento.

8.3.1 Posto Auto

Immobile individuato presso il N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 62, particella 1956, sub 4, categoria catastale C/6, p. T.

La superficie commerciale così calcolata è pari a 15,00 mq.

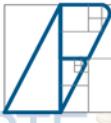
8.3.2 Abitazione – Piano T-S1

Immobile individuato presso il N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 62, particella 1956, sub 13, categoria catastale A/2, p. T. - S1.

Calcolo della superficie commerciale (Norma UNI 10750, D.P.R. n. 138/98)

Ambienti	mq	%	Tot mq
Superficie calpestabile + pareti divisorie + pareti perimetrali non condivise – P S1	114,92	100	114,92
Superficie intercapedine	9,25	50	4,62
Superficie terrazze e balconi (tot 88,36) fino a 25 mq x 30% – P S1	25,00	30	7,5
Superficie terrazze e balconi oltre 25 mq x 10% – P S1 88,36-25,00=63,36	63,36	10	6,34
Superficie calpestabile + pareti divisorie + pareti perimetrali non condivise – P T	102,74	100	102,74
Superficie balconi 11,83	11,83	30	3,55
Superficie terrazze e balconi (tot 94,49) fino a 25 mq x 30% – P S1	25,00	30	7,5
Superficie terrazze e balconi oltre 25 mq x 10% – P S1 94,49-25,00=69,49	69,49	10	6,95
Totale			254,12

La superficie commerciale così calcolata è pari a 254,12 mq.

**9 Stima immobile****9.1 Metodo sintetico-comparativo**

Il metodo fa riferimento alla superficie vendibile dell'immobile moltiplicata per i prezzi medi di compravendita di appartamenti analoghi per caratteristiche e posizione.

Il numero dei metri quadri commerciali totali calcolati deve essere moltiplicato, come detto, per il prezzo del metro quadro di zona che varia a seconda delle città e, all'interno della stessa città, in funzione del quartiere o di zone del quartiere più o meno richieste di altre.

Tale valore, come già detto al paragrafo 8.1, è quello pubblicato dall'Agenzia delle Entrate "O.M.I. Banca dati delle quotazioni Immobiliari" anno 2024, II semestre.

Su questa base di calcolo vanno poi innestati vari altri elementi (detti "valore di merito") che potranno produrre un aumento o una diminuzione del valore commerciale dell'immobile.

Tra questi, ad esempio, la vicinanza a trasporti e servizi pubblici, a servizi commerciali, aree verdi e parcheggi o a fonti di rumore o altro tipo di disturbo per la vita domestica; lo stato di conservazione dello stabile e il livello di manutenzione complessivo, in base al quale il prezzo può salire o scendere.

Per il calcolo del valore di merito potrà essere utile consultare la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Per il calcolo del valore di mercato si è utilizzata la formula:

$$Vr = Sc * Vm * (1 - K/100)$$

dove:

Vr = Valore reale stimato

Sc = Superficie commerciale;

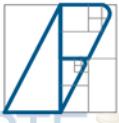
Vm = Valore di mercato;

K = Coefficiente di merito calcolato secondo la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008.

9.1.1 Valore di Mercato O.M.I. (All. 2) (Osservatorio del mercato immobiliare)

**Comune di Roma - Zona OMI "E25",
Fascia: Suburbana/Prima Porta**

Periodo	Tipologia	Valori di Mercato Euro/mq
---------	-----------	----------------------------------



Ingegnere

Lorenzo Breda

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com

		min	max
2 semestre 2024	Abitazioni	1'500	2'200
2 semestre 2024	Posti auto scoperti	350	500

Considerando che il bene sarà soggetto ad un deprezzamento in base al coefficiente di merito, i valori considerati sono quelli massimi: abitazioni €/mq 2'200; posto auto €/mq 500.

9.1.2 Coefficiente di merito K - (tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008)

Il coefficiente di merito risultante dalla tabella secondo le valutazioni del sottoscritto (All. 3) è pari a:

$$Cm = -25,70\%$$

9.1.3 Calcolo del valore di mercato metodo Sintetico-comparativo

Secondo la formula seguente e le valutazioni fatte nei paragrafi precedenti, tenendo conto delle condizioni dell'immobile verrà di seguito calcolato il valore di mercato.

$$Vr = Sc * Vm * (1 + Cm/100)$$

Valore di mercato Posto Auto

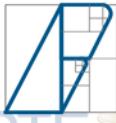
$$15,00 * 500,00 * 0,743 = € 5'572,50$$

Valore di mercato Abitazione

$$254,12 * 2'200,00 * 0,743 = € 415'384,55$$

Il valore di mercato dei beni con il metodo Sintetico Comparativo è pari a € 420'957,05.





9.2 Metodo di capitalizzazione del reddito

Il metodo di capitalizzazione del reddito considera l'immobile come un capitale in grado di produrre un reddito.

Il valore di mercato si ottiene dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio di capitalizzazione (r):

$$Vm=Rn/r$$

Il saggio di capitalizzazione per il segmento residenziale può variare fra il 0,03 ed il 0,05, si utilizza un saggio pari a 0,045.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto (Rn) è dato dal reddito lordo (Rl) dell'immobile al netto di tutte le spese (S) a carico della proprietà:

$$Rn=Rl-S$$

Il reddito lordo (Rl) è ottenuto considerando un congruo canone di locazione da moltiplicarsi per la superficie locativa.

Convenzionalmente le spese (S) gravanti sull'immobile e sulla sua rendita sono circa il 20% della rendita lorda.

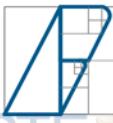
9.3 Calcolo del valore di mercato con il metodo di capitalizzazione del reddito dei beni

9.3.1 Valore di Locazione O.M.I. (All. 2) (Osservatorio del mercato immobiliare)

Comune di Roma - Zona OMI "E25",
Fascia: Suburbana/Prima Porta

Periodo	Tipologia	Valori di Locazione Euro/mq * mese	
		min	max
2 semestre 2024	Abitazioni	7,8	11,5
2 semestre 2024	Posti auto scoperti	2,5	3,5

Considerando che il bene non subirà deprezzamenti per le caratteristiche i valori considerati sono quelli minimi: abitazioni €/mq 7,80 posto auto €/mq 2,50.



9.3.2 *Canone d'affitto sulla base della consistenza dell'immobile così come calcolati nei paragrafi precedenti*

Nella tabella seguente si riporta il calcolo del valore di locativo degli immobili sia mensilmente che annualmente.

Immobile	Valore locativo			
	mq	€/mq	valore locativo mese	valore locativo anno
Appartamento	254,12	7,80	1'982,14	23'785,63
Posto Auto scoperto	15,00	2,50	37,50	450,00
Totale Valore locativo Via di Valle Muricana 56			24'235,63	

9.3.3 *Calcolo del valore di mercato metodo di capitalizzazione del reddito*

Dio seguito si procederà al calcolo del valore di mercato con il metodo di capitalizzazione del reddito, utilizzando la formula verrà di seguito calcolato il valore di mercato del bene.

$$(24'235,63 * 0,80) / 0,045 = € 430'855,68$$

Il valore di mercato dei beni con il metodo Sintetico di Capitalizzazione del reddito è pari a € 430'855,68.



10 Riconciliazione dei valori

La differenza tra i due valori ottenuti dai due metodi di stima non supera il 10%. Pertanto, si ritiene possano rientrare nell'ambito dell'alea estimabile di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima.

I valori ottenuti dai due metodi di stima per la determinazione del valore di mercato dei beni, di cui ai paragrafi precedenti, devono essere riconciliati.

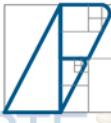
beni	Metodo Sintetico-Comparativo	Metodo Capitalizzazione del Reddito	Riconciliazione dei valori
Via Di Valle Muricana	420'957,05	430'855,68	425'906,37



11 Deprezzamento per CILA in sanatoria

Come dichiarato nei paragrafi precedenti, in una camera al piano terra è stato realizzato un bagno ed agli atti non vi sono documenti che legittimano i lavori.





Al fine di mettere in regola l'immobile si dovrà provvedere a presentare presso il Municipio competente una Cila in Sanatoria che ha un costo di:

- € 1'000,00 a titolo di oblazione;
- € 291,24 per diritti di segreteria;
- € 800,00 per professionista;
- € 500,00 per accatastamento (comprensivo di costi professionista e reversale).

Per valutare il deprezzamento per presentazione partica a sanatoria verrà sottratta la cifra di € 2'591,24.

11.1 Valore del bene deprezzato

Sulla base di quanto dichiarato in precedenza, il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni è pari a:

$$(425'906,37 - 2'591,24) = € 423'315,13$$

Il valore dell'immobile oggetto di stima, arrotondato, è pari a:

- **€ 420'000,00 (euroquattrocentoventimila/00).**

12 Risposte alle osservazioni di parte

La presente relazione, nella sua prima stesura, è stata trasmessa, tramite PEC, alle parti il giorno 09/04/2025.

Le parti oggetto del presente procedimento hanno inviato tramite PEC le osservazioni nei termini previsti dal Giudice.

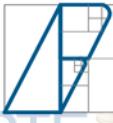
Il sottoscritto CTU, dopo aver letto, studiato ed analizzato le osservazioni delle parti presenta la propria relazione di consulenza tecnica definitiva.

Nel presente capitolo saranno riportate le risposte alle osservazioni trasmesse al sottoscritto dai CTP delle parti.

12.1 Risposte alle osservazioni del CTP di parte Attrice,***

Il CTP, Ing***, nelle sue controdeduzioni (All. 4), si presenta ed indica i dati catastali dei beni oggetto del presente procedimento.

Successivamente, il tecnico di parte espone le proprie osservazioni alla relazione tecnica del CTU con particolare riferimento ad alcune asserite incongruenze che ha riscontrato nella stima economica.



Per facilità di lettura si riporterà brevemente quanto dichiarato nell'osservazione e si risponderà di seguito qualora l'osservazione lo richieda.

Il CTP segnala che *“...nella documentazione allegata alla relazione del CTU non è presente la planimetria di un vano/ambiente esistente, pur se con altezza pari a circa 1,50 m. ...”*.

Il CTP afferma che il piano “S2” *“...pur non comportando computabilità ai fini della superficie utile lorda o catastale, rappresenta comunque lo stato di fatto dell’immobile, anche in funzione di una corretta valutazione della sua conformità edilizia. La normativa tecnica e i criteri generali di buona prassi richiedono che ogni parte accessibile dell’immobile, anche se non abitabile, venga comunque rilevata e riportata graficamente, se presente in loco. Tale porzione non è stata rilevata né tracciata ma allo stato è stata resa accessibile tramite una botola grigliata posta sul pavimento del porticato ed utilizzata come spazio accessorio a deposito.”*

Il CTP prosegue evidenziando che il CTU nella stima economica ha incluso anche l'intercapedine calcolandone la superficie al 50 % e afferma di non comprendere perché non è stata inserita nel calcolo la superficie del piano S2, quindi l'Ing. *** chiede che questa superficie venga ricompresa nella stima almeno per il 15% (15,75 m), e nelle conclusioni chiede di integrare tale superficie nel calcolo incrementando da 254,12 a 269,87 la superficie

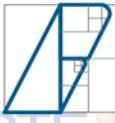
Risposta del CTU

Il CTU, non concorda con quanto dichiarato dal CTP, e precisa che al paragrafo 4.1 l'ambiente posto al di sotto del piano interrato è stato descritto ma non è stato rilevato in quanto, i locali con altezza inferiore a 1,50 m non sono considerati spazi abitabili secondo la normativa italiana (Agenzia delle Entrate - Circolare 6/T del 2006; UNI 10750: Stima del valore di mercato degli immobili; DPR 138/1998: superficie catastale), e non vengono considerati nella superficie commerciale dell'immobile ai fini della valutazione.

Tale ambiente, come ogni ambiente può essere utilizzato in modo promiscuo dagli abitanti dell'immobile; tuttavia, come già detto, ai fini valutativi non viene conteggiato nei mq commerciali perché è stato rilevato che accedere a tale ambiente è difficoltoso ed inoltre non essendoci l'altezza minima per gli ambienti abitabili l'unico modo per stazionare all'interno è rimanendo piegati; quindi, risulta essere un ambiente difficilmente accessibile e fruibile.

In merito al fatto che il sottoscritto CTU, ha inserito la superficie dell'intercapedine considerandola al 50 %, si evidenzia che tale ambiente è un vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali, ed è direttamente comunicante con essi e la sua altezza è paria a quella degli attigui spazi abitabili.





12.2 Risposte alle osservazioni del CTP di parte Convenuta, Ing.***

Il CTP, Ing.***, introduce le sue controdeduzioni (All. 5), presentandosi ed indicando la parte che gli ha conferito l'incarico.

Successivamente, il tecnico di parte espone le proprie osservazioni alla relazione tecnica e dichiara *di condividere sinteticamente quanto asserito dal CTU in relazione al quesito dica se l'immobile di via di Valle Muricana 56 int 3 è autorimessa sia indivisibile pro quota tra le parti in giudizio; nella parte ove il CTU afferma che ".... l'immobile in questione non può essere diviso tra i comproprietari, senza compromettere il suo valore o la sua funzionalità."*

Risposta del CTU

Il CTU, prende atto di quanto dichiarato dal CTP di parte convenuta e conferma quanto già detto al capitolo 7 della presente relazione e cioè che *"...Dall'analisi effettuata dal CTU, è emerso che l'immobile in questione non può essere diviso tra i comproprietari, senza compromettere il suo valore o la sua funzionalità..."*.

Il CTP, Ing.***, evidenzia di non condividere *quanto asserito dal CTU in risposta alla parte del quesito relativa a: ...ne accerti il valore di mercato ai fini di eventuale vendita, tenuto conto della posizione dell'immobile, delle sue condizioni manutentive etc... secondo riviste specializzate e Osservatorio del mercato Immobiliare Ader" relativamente ai seguenti punti della consulenza.*

Il CTU riporterà brevemente i punti non condivisi dal CTP, utilizzano lo stesso schema e risponderà di seguito qualora l'osservazione lo richieda.

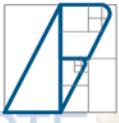
8.2 Criteri per la determinazione della superficie commerciale

Il CTP afferma che alla lettera d) del paragrafo 8.2, il CTU riporta correttamente i criteri utili a determinare la superficie dell'area scoperta, ma *** evidenzia che secondo lui, il CTU al paragrafo 8.3, "Consistenza degli immobili", assimila erroneamente *"...i giardini di pertinenza a monte ed a valle dell'unità immobiliare oggetto di stima come 'terrazze e balconi applicando coefficienti di riduzione parte al 10% e parte al 30%' invece di applicare solo il parametro del 10%..."*.

Successivamente il CTP esegue il calcolo della superficie catastale, applicando il criterio che lui ritiene debba essere utilizzato, ed inoltre ritiene che non debba essere contabilizzata la superficie dell'intercapedine perché non pavimentata e perché è presente solo la caldaia.

Risposta del CTU

Il CTU, in merito a quanto argomentato dal CTP, evidenzia che gli spazi esterni, che sono ad uso esclusivo della proprietà, sono assimilabili a terrazze a livello in quanto si estendono sullo stesso piano dell'immobile, e ne costituiscono una parte integrante; infatti, quella a piano terra è funzionale proprio all'accesso all'immobile, mentre quella a piano seminterrato è accessibile dall'appartamento; entrambe quindi costituiscono una naturale prosecuzione dell'immobile.



In merito alla superficie dell'intercapedine il CTU, come già detto anche nelle risposte alle osservazioni di parte attrice, precisa che tale ambiente è un vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali, ed è direttamente comunicante con essi ed è utilizzato come "ripostiglio".

Sulla base di quanto dichiarato il CTU non accoglie la richiesta del CTP, e non modifica la superficie commerciale dell'immobile.

Il CTP, Ing. *** i, per quanto riguarda il paragrafo 9 "Stima immobile" dichiara che "...sarebbe stato opportuno acquisire ulteriori fonti bibliografiche dei valori...", e che "...ritiene inoltre necessario tenere nel debito conto che l'immobile oggetto di stima è ubicato a breve distanza da elettrodotto; con unico accesso dalla via Valle Muricana, strada di ridotta carreggiata ed a senso unico con grossi problemi di traffico nelle ore di punta...".

Il CTP, sulla base di quanto dichiarato nelle sue osservazioni, prosegue la relazione eseguendo la stima dell'immobile, con i due metodi di stima utilizzati dal CTU, applicando le modifiche richieste nelle sue osservazioni e successivamente mette a confronto i valori ottenuti con i suoi calcoli con i valori eseguiti dal CTU, e conclude chiedendo che il CTU riveda il valore di stima tenendo in considerazione le sue osservazioni.

Risposta del CTU

Il CTU, dopo aver attentamente esaminato le osservazioni del CTP, ritiene di non poter accogliere le richieste avanzate.

La stima dell'immobile eseguita dal sottoscritto CTU è stata effettuata mediante l'applicazione di due diversi metodi: il metodo sintetico comparativo, che prevede l'utilizzo del coefficiente di merito, e il metodo di capitalizzazione del reddito.

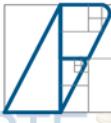
In entrambi i metodi è stata applicato un deprezzamento: nel primo metodo tramite l'applicazione del cosiddetto, coefficiente di merito, mentre nel secondo metodo sono stati utilizzati i valori minimi proposti dall'OMI.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato dell'immobile è stata ottenuta facendo la media dei risultati dei due metodi, garantendo una valutazione il più possibile vicina alla realtà.

In merito alla presenza dell'elettrodotto, la proiezione perpendicolare del suo asse non interessa la proprietà in argomento distante, in orizzontale, da esso di circa 20 metri. Per l'influenza del campo elettromagnetico dell'elettrodotto in questione, tale distanza deve essere rapportata a quella che il D.M.L.P. stabilisce per gli elettrodotti, in verticale, rispetto ai centri abitati (per gli elettrodotti di 380kV pari a 11.34 m).

Pertanto, essendo la distanza dai cavi dell'elettrodotto l'ipotenusa del triangolo rettangolo di base 20 metri, l'influenza del campo





Ingegnere

Lorenzo Breda

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Vincenzo Troya, 26 00135 Roma

06 89346297 - studiobreda@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

elettromagnetico deve considerarsi ampliamente entro i limiti di legge e dunque non può essere motivo di deprezzamento,

13 Elenco allegati

- Allegato _ 1 Verbale operazioni peritali;
Allegato _ 2 Valori OMI;
Allegato _ 3 Coefficiente di merito;
Allegato _ 4 Osservazioni di parte attrice*** ;
Allegato _ 5 Osservazioni di parte convenuta, ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roma, 10/06/2025

Il C.T.U. Ing. Lorenzo Breda

ASTE
GIUDIZIARIE®

