

Firmato da:

inviato.

Data: 20/02/2021 15:39:15

Tribunale Civile di Roma - Sezione 8°Civile

Giudice: Consigliere dott. Mario Coderoni

C.T.U. dott. ing.

Ubicazione dell'immobile: Roma Via Caccioppoli 272

Relazione tecnica del C.T.U.

Premessa

Con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Istruttore - Consigliere dott. Mario Coderoni, lo scrivente dott. Ing. _____ - iscritto al numero _____ nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma e nell'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Civile di Roma - è stato nominato quale Consulente Tecnico di Ufficio all'udienza del 06.12.2019 con rinvio all'udienza del 20.03.2020 ore 10,30 per il giuramento di rito. Successivamente e a seguito di due rinvii, all'udienza del 14.07.2020, in collegamento da remoto, lo scrivente ha declinato le proprie generalità e prestato giuramento secondo la formula di rito.

I quesiti cui rispondere con relazione scritta sono quello di seguito riportati.

" Il CTU, letti gli atti di causa ed effettuati gli opportuni sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, se nominati":

- 1) "Descriva il bene immobile in proprietà tra le parti; proceda alla sua individuazione, specificandone l'ubicazione, i confini, i dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata"
- 2) "Accerti il la conformità del bene in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti, verificando, in caso di riscontrate irregolarità, se le stesse siano o meno sanabili o condonabili"



3) "Dica se il bene immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei comproprietari; in caso di risposta affermativa, dica quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi"

4) "Nel caso di accertata divisibilità in natura, predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro"

5) "Accerti il valore di mercato del bene all'attualità, tenendo conto, nel caso di accertate irregolarità urbanistiche o edilizie, degli oneri e dei costi necessari alla loro sanatoria o condono, ovvero alla loro eliminazione, demolizione o riduzione a conformità".

Il Giudice dà atto che il consulente tecnico dichiara che le operazioni peritali avranno inizio il giorno 27 luglio 2020, alle ore 17:00, presso l'immobile per cui è causa. Ed, inoltre,

-assegna al CTU termine sino al 20 gennaio 2021 per trasmettere alle parti costituite la bozza di relazione scritta tramite posta elettronica certificata;

- assegna alle parti termine sino al 10 febbraio 2021 per rimettere, al CTU, le proprie eventuali osservazioni;

- assegna al CTU termine sino al 2 marzo 2021 per depositare la relazione di consulenza tecnica;

- autorizza il CTU ad avvalersi di mezzo proprio, di ausiliari e ad accedere presso istituti pubblici o privati al fine di acquisire, anche in originale ove non acquisibili in copia, documentazione utile all'esperimento dell'incarico;



- autorizza le parti alla nomina di CTP con termine sino al giorno antecedente la data d'inizio delle operazioni peritali, con nota da depositare, in via telematica, al fascicolo d'ufficio;
- dispone che il CTU dia conto della presenza dei CTP alle operazioni peritali avendo cura di redigere apposito verbale nel quale raccogliere le domande e le eccezioni di natura tecnica che dovranno essere esplicitate dai CTP prima di dare inizio alle indagini peritali;
- autorizza il CTU al ritiro dei fascicoli delle parti ed all'accesso al fascicolo telematico.
- rinvia all'udienza del giorno 9 marzo 2021, ore 11:00, per esame della CTU.

Verbali delle operazioni peritali

Verbale n. 1 del 27.07.2020

Il giorno 27 luglio 2020 alle ore 17.00 nell'immobile ubicato in Roma Via Caccioppoli 272, come stabilito nel verbale di udienza, sono iniziate le operazioni peritali, con riferimento al contenzioso in epigrafe. Sono presenti:

-Il CTU: dott. Ing.

- La parte attrice, che consente l'accesso presso l'immobile oggetto di contenzioso.

All'inizio delle operazioni peritali il CTU effettua una ricognizione degli ambienti di cui si compone l'immobile con pertinenze (terrazzo/giardino e posto auto) in questione, rilevando per ognuno di essi le caratteristiche dimensionali, tecnico strutturali, di completamento e di rifinitura. Viene effettuata una serie di elaborati fotografici sui citati ambienti. Il CTU chiede



alla _____ di fornire eventuale documentazione tecnico catastale in suo possesso. Alle ore 17.45 ha termine il sopralluogo e il CTU dichiara concluse le operazioni peritali, con riserva, qualora se ne ravvisasse la necessità, di un ulteriore accesso presso l'immobile.

- **Appartamento sito in Roma alla Via Caccioppoli 272 7274**

Primo quesito

1) Descriva il CTU il bene immobile in comproprietà tra le parti; proceda alla sua individuazione, specificandone l'ubicazione, i confini, i dati catastali, acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;

Risposta

La porzione immobiliare, oggetto di contenzioso, è ubicata nel comune di Roma e fa parte del fabbricato sito in Via Caccioppoli 272.

Dall'esame dell'atto di compravendita si evince:

- che la società _____, è risultata assegnataria da parte del Comune di Roma del diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per un periodo non superiore ad altri 99 dell'area in Comune di Roma Casale Fattoria in piano di zona C 20 Comparto D/p della superficie catastale di mq. 9.079, censita nel NCT al foglio 1160, particella 952(ex 899/b) di are 90,79, giusto frazionamento n. 9977/97, effettuato su estratto di mappa 58832 del 01.12.1997;

- che in data 3 aprile 2002 il sig _____, nella qualità di procuratore speciale delle _____ ha venduto alla _____

l'usufrutto per anni 30 e ai signori _____ e _____, in parti



uguali pro indiviso, la nuda proprietà in diritto di superficie per 99 anni rinnovabili per un periodo non superiore ad altri 99 di un appartamento ad uso ufficio, posto al piano terra della scala A, distinto con il numero interno 1, composto di due camere, servizi e annesso giardino e posto auto al piano interrato distinto con il n. 7;

- che in data 28 dicembre 2010, a rogito Notaio dott. _____, si è sciolta la società in accomandita semplice _____, con conseguente assegnazione dei beni sociali ai soci.

Dal sopralluogo effettuato nel corso dell'accesso in data 27 luglio 2020 è stato riscontrato che l'immobile è sito al piano terra, Scala A ed è contraddistinto con il numero interno 1 (uno). Ad esso si può accedere anche dal giardino - terrazzo di pertinenza.

Sempre dal medesimo sopralluogo si è riscontrato che il posto auto è sito al piano interrato sottostrada ed è contraddistinto con il numero 7 (sette). Ad esso si può accedere sia internamente tramite ascensore, sia da Via Caccioppoli 274.

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicata la unità immobiliare in argomento, è composto da n. 4 palazzine, realizzate nella seconda metà degli anni novanta, ognuna delle quali si articola su tre piani fuori terra, oltre ad un piano interrato adibito a garage condominiale.

L'unità immobiliare in oggetto è rivestita esternamente in cortina e presenta una copertura del tipo a falda.

La struttura portante sia in fondazione (plinti e cordoli di collegamento) che in elevazione (pilastri e travi di collegamento) è in cemento armato. I solai



di piano e di copertura sono in laterocemento. Le murature di tamponatura sono del tipo a doppia fila di forati con interposta intercapedine, mentre quelle di tramezzatura sono del tipo ad una sola fila di forati.

L'appartamento in questione confina con:androne,vano scala, appartamento interno 2 stessa scala, piazzale condominiale, salvo altri,

Sempre nel corso del sopralluogo del 27.07.2020 si è riscontrato che l'appartamento oggetto di esecuzione si compone di:

- 1) ingresso
- 2) camera in destra rispetto all'ingresso, affacciantesi sul giardino
- 3) piccolo corridoio
- 4) cucina abitabile in destra del corridoio, affacciantesi sul giardino
- 5) bagno in sinistra del corridoio e armadio a muro
- 6) stanza da letto

Esistono, inoltre, quali pertinenze, un terrazzo- giardino, dal quale pure è possibile accedere all'immobile, ed un posto auto.

Quanto alle caratteristiche di completamento, di rifinitura interna e dimensionali, nel corso del sopralluogo effettuato in data 27.07.2020, sono state riscontrate le situazioni di fatto, come in prosieguo riportate.

La porta di accesso all'appartamento è del tipo blindato, le porte interne sono in legno, gli infissi sono sprovvisti di grate. L'altezza utile in tutti gli ambienti è pari a m. 2,72.

1) Ingresso

La pavimentazione è in mattonelle da cm. 30 x 30. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le dimensioni in pianta e la relativa superficie utile sono di:



m. 3,10 x 3,50 mq.10,85

2) camera in destra rispetto all'ingresso.

La pavimentazione è in mattonelle da cm. 30 x 30. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. La camera si affaccia sul giardino-terrazzo.

Le dimensioni in pianta e la relativa superficie utile sono di:

m. (3,00 x 3,60). A tali misure va detratta la superficie del pilastro pari a (0,53 x 0,43). Pertanto la superficie utile della stanza è pari a mq.10,80 - mq. 0,23 = mq 10,57

3) Piccolo corridoio

La pavimentazione è in mattonelle da cm. 30 x 30. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le dimensioni in pianta e la relativa superficie utile sono di:

m. (2,90 x 0,90) = mq 2,61.

In fondo al corridoio è ubicato un armadio a muro della profondità di m. 0,55 e della lunghezza di m 0,75

4) Cucina

La pavimentazione è in mattonelle da cm. 30 x 30. Le pareti sono intonacate e tinteggiate . Su un lato è presente un rivestimento di mattonelle da cm 10 x 10 fino all'altezza di cm 140. La cucina è del tipo abitabile e si affaccia sul giardino-terrazzo.

Le dimensioni in pianta e la relativa superficie utile sono di:

m. (3,60 x 2,55). = mq 9,18

5) Bagno in sinistra del corridoio



La pavimentazione è in mattonelle da cm. 20 x 20. Le pareti sono rivestite di mattonelle fino all'altezza di metri 2,00 e, oltre, sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno è dotato sia di doccia che di vasca.

Le dimensioni in pianta e la relativa superficie utile sono di:

$$m. (2,50 \times 1,60) = mq. 4,00$$

6) Stanza da letto in fondo al corridoio

La pavimentazione è in mattonelle da cm. 30 x 30. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le dimensioni in pianta e la relativa superficie utile sono di:

$$m. (5,00 \times 3,10) = mq. 15,50.$$

Sulla base dei sopraindicati conteggi la superficie utile dell'immobile è pari a mq. 52,71.

Per ottenere, poi, la superficie coperta, occorre considerare e computare l'incidenza delle murature interne (tramezzi) ed esterne (di tamponatura), che nella fattispecie incidono nella misura del 12% - cioè per mq. 7,19 - sulla superficie coperta, dati gli spessori delle murature.

Pertanto, la superficie coperta dell'appartamento è pari a mq. 59,90 mq. (52,71 + 7,19)

Terrazzo-giardino

Trattasi di giardino-terrazzo recintato con muretto e sovrastante ringhiera coperta da una siepe nel quale è stata riscontrata la presenza di alcune piante. Da esso è possibile pure l'accesso all'appartamento. La superficie del terrazzo è pari a :

$$m. (4,40 \times 5,90) + (3,60 \times 4,35) - (0,77 \times 2,50) = mq. 25,96 + 15,66 - 1,92 = mq. 39,70.$$



Posto auto

Come già detto, esiste un posto auto ubicato al piano interrato che è contrassegnato con il numero 7 e confinante con posto auto n. 6, posto auto n.8, spazio comune di manovra, salvo altri. La pavimentazione è con lastre di cemento e le pareti sono tinteggiate.

Le dimensioni reali in pianta e la relativa superficie sono
 $m.(5,20 \times 3,30) = mq.17,16$. L'altezza è di m. 2,50

Per calcolare, poi, la superficie commerciale vendibile, occorre considerare la superficie commerciale dell'appartamento, che è pari a quella coperta e computare la superficie commerciale equivalente del terrazzo e posto auto utilizzando i normali coefficienti riduttivi per le relative tipologie.

- Superficie coperta dell'appartamento pari a mq 59,70
- Superficie commerciale equivalente,
dato il rapporto di uno ad uno, pari a mq. 59,70
- Superficie reale del posto auto pari a mq. 17,16
- Superficie commerciale equivalente,
dato il rapporto di quattro ad uno, pari a mq. 4,29
- Superficie reale del terrazzo-giardino pari a mq. 39,70
- Superficie commerciale equivalente,
dato il rapporto di cinque ad uno, pari a mq.7,94

Pertanto, la superficie commerciale totale vendibile dell'appartamento è pari a $mq. 59,70 + mq. 4,29 + mq. 7,94 = mq. \underline{71,93}$



Dotazioni Impiantistiche

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche e sempre in forza degli accertamenti effettuati sul posto, si evidenzia che, con riferimento agli impianti interni e di servizio generale, l'unità immobiliare in argomento si trova nella seguente situazione:

- esistono gli impianti videocitofonico e telefonico
- esiste l'impianto elettrico a norma e dotato di interruttore magnetotermico differenziale
- esistono gli impianti idrico e fognante collegati con le reti comunali
- esistono i condizionatori
- non è stata riscontrata l'installazione del sistema di allarme

Stato di conservazione

Lo stato di conservazione generale è da ritenersi discreto nel complesso. È stata riscontrata, a causa della mancata manutenzione da tempo e dal momento che l'immobile è chiuso da tempo, la presenza di una piccola zona di muffa nel bagno sopra l'infisso e di una piccola macchia da infiltrazione per capillarità nella stanza da letto in fondo al corridoio, sotto il condizionatore. L'immobile, originariamente utilizzato come studio medico è chiuso da alcuni anni ed è libero da persone.

Dati catastali

L'unità immobiliare in oggetto è accatastata come A/10 ed era utilizzata come studio medico.

Gli identificativi catastali, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma - Catasto Urbano - sono i seguenti.



Appartamento : - Proprieta' superficiaria per
1/2- Comune di Roma - foglio 1160 - particella 980 sub 9 – graffato con
particella 982 sub 2 - Via Renato Caccioppoli 272 - piano terra - interno 1 -
zona 6- categoria A/10 - classe 1 - vani: 3,5 - rendita euro 2.566,79

Posto auto - Proprieta' superficiaria per 1/2-
Comune di Roma - foglio 1160 - particella 982 sub 44 - Via Renato
Caccioppoli 274 - piano S 1 interno n. 7 - zona 6 - categoria C/6 - classe 11
- vani mq 17,00 - superficie catastale totale: mq 18 - rendita euro 58,82.

I dati catastali sopra riportati sono quelli risultanti dalla visure catastali, che
si allegano alla presente relazione tecnica.

Si fa presente che nell'intestazione catastale non risulta, per entrambi gli
immobili, il Comune di Roma quale proprietario dell'area.

Secondo quesito

"Accerti il CTU la conformità del bene in comunione alle prescrizioni
urbanistiche ed edilizie vigenti, verificando, in caso di riscontrate
irregolarità, se le stesse siano o meno sanabili o condonabili;

Risposta

Dall'esame della documentazione tecnica, si è riscontrato quanto segue.

Con determinazione dirigenziale del 14 marzo 2002, vista la domanda
069664 presentata il 5 novembre 2001, dalla società immobiliare è
stata certificata l'abitabilità per gli edifici A con ingresso abitazioni in Via
Renato Caccioppoli n. 272, A1 con ingresso abitazioni in Via Renato
Caccioppoli n. 272, B con ingresso abitazioni in Via Renato Caccioppoli n.
284; ad uso: residenziale e commerciale; nella consistenza dichiarata che fa
parte integrante della certificazione.



La zona ove è ubicato l'immobile in questione ,ricade in Comune di Roma - Casale Fattoria - piano di zona C 20 Comparto D/p, della superficie catastale di mq. 9.079, censita nel NCT al foglio 1160, particella 952(ex 899/b) di are 90,79, giusto frazionamento n. 9977/97, effettuato su estratto di mappa 58832 del 01.12.1997; la società venditrice è risultata assegnataria da parte del Comune di Roma del diritto di superficie per 99 anni, rinnovabili per un periodo non superiore ad altri 99.

In casi come quello in oggetto, l'acquirente deve essere consapevole del diritto reale che grava sul bene medesimo e l'attuale proprietario o i successivi acquirenti devono procedere, qualora consentito dalle rispettive Convenzioni, all'affrancazione del diritto, sostenendone il relativo onere economico. Pertanto, in sede di risposta al quinto quesito, lo scrivente determinerà il valore di mercato, come richiesto dal Giudice e indicherà la procedura che dovrà essere seguita per affrancare il bene.

Terzo quesito

3) Dica il CTU se il bene immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei comproprietari; in caso di risposta affermativa, dica quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi;

Risposta

Data la situazione di fatto in cui si trova l'immobile ed in particolare con riferimento:

- a) alla esistenza di un unico ingresso
- b) all'esistenza di una unica cucina



- c) all'esistenza di un unico bagno
- d) alla dislocazione interna degli ambienti;

l'immobile in argomento non è comodamente divisibile né è possibile procedere al suo frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei comproprietari

Quarto quesito

"Nel caso di accertata divisibilità in natura, predisponga il CTU un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro"

Risposta

Accertata l'impossibilità di dividere l'immobile in natura non è possibile predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro"

Quinto quesito

"Accerti il CTU il valore di mercato del bene all'attualità, tenendo conto, nel caso di accertate irregolarità urbanistiche o edilizie, degli oneri e dei costi necessari alla loro sanatoria o condono, ovvero alla loro eliminazione, demolizione o riduzione a conformità".

Risposta

Come già accennato in sede di risposta al secondo quesito, lo scrivente procederà a:

- 1) Determinare il valore di mercato dell'immobile



2) Indicare la procedura che dovrà essere dagli attuali proprietari o dai successivi acquirenti per "affrancare" il bene dal diritto di superficie
Determinazione del Valore di mercato del bene ubicato in Via Cacciopoli 272 Scala A - interno 1 - ubicato al piano terra

Criteri dell'estimo

Tra i fattori intrinseci condizionanti la stima appare quanto mai utile citare la orientazione del fabbricato, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il complesso è destinato, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quelli normali per il tipo di fabbricato al quale appartengono quelli da valutare, la consistenza complessiva.

Tra i fattori estrinseci, invece, appare utile ricordare la prossimità ed il collegamento con il centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati e dei pubblici uffici, la salubrità della zona ove sorge il fabbricato, la sua particolare attitudine all'utilizzo in funzione di esigenze ed abitudini per l'esercizio delle professioni o di attività particolari.

Come unità di misura, secondo le consuetudini maggiormente seguite sul mercato immobiliare, viene adottato il metro quadrato "commerciale".

Quale criterio, poi, di valutazione viene adottato quello denominato "sintetico – comparativo", che consiste nell'individuare, attraverso un'indagine di mercato, un numero di dati certi riguardanti i prezzi di compravendita immobiliare di beni con caratteristiche similari e comparabili con quelle dell'immobile oggetto di valutazione.



In concreto, si tratta di individuare due valori, rispettivamente riguardanti la superficie commerciale ed il costo per metro quadrato, dalla cui moltiplicazione deriva il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima.

Quanto sopra premesso, si riportano qui di seguito, i dati relativi alla superficie commerciale dell'immobile, il costo per metro quadrato e la stima determinata.

Superficie commerciale

Come evidenziato nella risposta al primo quesito, la superficie commerciale da considerare è pari a mq. 71,93. Tale superficie comprende quella coperta dall'appartamento, nonché quella reale del posto auto e del terrazzo, ricondotta a commerciale mediante l'applicazione di opportuni coefficienti riduttivi, di cui si è già detto in precedenza.

Costo per metro quadro commerciale

Dagli elementi acquisiti presso le agenzie immobiliari della zona e con riferimento ad appartamenti simili per superfici e per caratteristiche interne di rifinitura, nonché dalla consultazione degli OMI per il primo semestre 2020 (unico disponibile), è emerso che il più probabile valore di mercato attribuibile al metro quadrato commerciale, oscilla tra euro 3.200,00 ed euro 3.800,00, a seconda delle esigenze personali dei soggetti interessati alla compravendita. Nel caso di specie si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere quantificato cautelativamente nel valore medio tra i due valori innanzi citati e, quindi, in 3.500,00/mq.



1) Valore di mercato attribuibile all'immobile

Tenuto presente che la superficie commerciale vendibile dell'appartamento con pertinenze è pari a mq. 71,93 e che il valore attribuibile al metro quadrato commerciale è di euro 3.500,00, la stima risultante dell'immobile è pari a euro 251.755 (mq.71,93 x euro/mq. 3.500,00) che si arrotonda a euro **250.000,00** (duecentocinquantamila/00).

Come già accennato, in sede di risposta al primo quesito, l'immobile oggetto di divisione risulta gravato dal diritto di superficie.

In caso di immobili PEEP (Piano Edilizia economica popolare) si procede, di norma alla stima del diritto di superficie, definendo lo stesso come un diritto reale minore di godimento, che consiste nell'edificare e mantenere una costruzione al di sopra (o al di sotto) di un fondo di proprietà altrui. In questo caso si può alienare la proprietà della costruzione già esistente separatamente dalla proprietà del fondo, vendendo il solo diritto di superficie. In caso di cessione a tempo determinato, una volta scaduto il termine, il diritto di superficie si estingue e riprende vigore il principio di accessione, con la conseguenza dell'acquisito della proprietà della costruzione da parte del proprietario del suolo. Per la costruzione di edificio in diritto temporaneo di superficie, il proprietario ha la possibilità di riscattare i diritti di superficie ed ottenere il pieno godimento della proprietà del bene, pagando un canone di affrancazione al proprietario del terreno.

Diversamente il diritto di superficie è prevalente rispetto ai diritti di proprietà di quanto costruitovi sopra.

2) Procedura di affrancazione



Come già accennato in sede di risposta al primo quesito, l'acquirente deve essere a conoscenza della presenza sul bene immobile del diritto di superficie e della procedura dell'affrancazione da seguire per "liberarlo".

Affrancazione – definizione e procedura

Per affrancazione si intende la rimozione del vincolo relativo al prezzo massimo di cessione e locazione degli immobili realizzati nei Piani di Zona, a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del proprietario dell'immobile a favore dell'Amministrazione Comunale. La casistica di applicazione della procedura di affrancazione è varia e ad avere titolo per richiederla sono tutti i proprietari degli alloggi realizzati su aree ricomprese nei piani di zona I e II P.E.E.P, sia concesse in diritto di superficie che cedute in diritto di proprietà, trascorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento (quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà che ha sottoscritto la convenzione con il Comune di Roma e l'assegnatario/acquirente).

Le condizioni vincolanti per fare la domanda di affrancazione sono le seguenti:

- 1) che il soggetto richiedente sia l'attuale proprietario dell'immobile;
- 2) che siano trascorsi cinque anni dal primo atto di trasferimento (quello cioè intervenuto tra concessionario/cessionario del diritto di superficie/proprietà che ha sottoscritto la convenzione con il Comune di Roma e l'assegnatario/acquirente).

La procedura per chiedere l'affrancazione consiste in una istanza che dovrà essere presentata dal proprietario dell'immobile, oggetto di affrancazione,



alla U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica, scaricando on line l'apposito modulo o ritirandolo di persona presso la U.O. stessa. All'istanza dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- Copia integrale del titolo di proprietà Immobile (atto d'acquisto o atto di assegnazione dell'immobile e nota di trascrizione)
- Visura catastale storica e planimetria catastale dell'immobile
- Copia integrale del Regolamento di Condominio e delle Tabelle millesimali di proprietà generale, la cui validità ed attualità anche in relazione ad eventuali modifiche sopravvenute dovrà essere attestata dall'Amministratore di condominio secondo apposito modello di Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio (mod. AFF - 02/16)
- Copia del documento di identità del proprietario o del legale rappresentante (se persona giuridica)
- Codice fiscale del proprietario o del legale rappresentante (se persona giuridica)
- Partita IVA (se persona giuridica)
- Dichiarazione in ordine alla capacità a contrarre con la pubblica amministrazione
- Ricevuta attestante l'avvenuto pagamento dei diritti di istruttoria (€ 100,00) previsti dalla deliberazione di Assemblea Capitolina, n. 116 del 23.10.2018

Al termine dell'istruttoria effettuata dagli uffici, verrà comunicato al richiedente l'ammontare del corrispettivo di affrancazione da corrispondere



a Roma Capitale, prima della stipula della convenzione, al fine di liberare l'immobile dal vincolo del prezzo massimo di cessione e immetterlo, quindi, sul libero mercato.

L'utente dovrà quindi trasmettere alla U.O. Edilizia Sociale del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica sia la documentazione attestante il pagamento effettuato, sia il nominativo del notaio di fiducia per la stipula dell'atto pubblico. Chi ha già presentato l'istanza deve controllare di aver consegnato tutta la documentazione richiesta ed eventualmente integrarla utilizzando il nuovo modulo di istanza segnalando nel riquadro in alto a destra la data di presentazione della stessa e il numero di protocollo. Il pagamento del corrispettivo di affrancazione non può essere rateizzato ma deve essere versato in un'unica soluzione, prima della stipula della convenzione. Si allega, alla presente relazione la Deliberazione n. 116/2018 dell'assemblea capitolina (all. n. 11) della quale si riportano, per comodità di lettura, alcuni stralci dei passaggi più importanti. Viene prevista una soglia minima di € 2.500,00 da versarsi a titolo di corrispettivo di trasformazione e/o affrancazione in tutti i casi in cui detto corrispettivo dovesse risultare inferiore a tale soglia, anche laddove siano già trascorsi 20 anni dalla stipula della Convenzione ed anche nel caso in cui la stessa risulti scaduta. Si da mandato alla Giunta Capitolina, con successivi propri atti, di rideterminare le fasi del procedimento amministrativo al fine di consentire, su richiesta di parte, la rateizzazione del corrispettivo sia di trasformazione che di affrancazione, secondo quanto previsto dal Regolamento Generale delle Entrate, tenuto conto che la stipula della convenzione potrà avvenire solo al saldo di quanto dovuto. Si stabilisce che le formule di calcolo sopra



individuare, dovranno essere applicate: a) alle domande di affrancazione e/o trasformazione protocollate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data successiva alla pubblicazione della presente Deliberazione; b) alle domande di affrancazione e/o trasformazione protocollate presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale in data anteriore alla pubblicazione della presente Deliberazione, per le quali non sia ancora intervenuta la stipula della relativa Convenzione integrativa.

Si prevede il versamento di € 100 per diritti di istruttoria, da corrispondersi all'atto della presentazione della domanda di trasformazione e/o affrancazione.

Si dà mandato agli Uffici del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica di procedere, con propria Determinazione Dirigenziale, all'adeguamento dello schema di convenzione integrativa per l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo di cessione, già approvato con deliberazione Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina, n. 33/2015, secondo i contenuti del presente provvedimento.

Si fa presente che i calcoli esatti del costo della procedura dovranno essere effettuati solo dagli uffici competenti, su presentazione di istanza da parte del proprietario.

Quanto sopra premesso e considerato che:

- il valore di mercato dell'immobile è stato stimato in euro 250.000,00;
- l'immobile è stato compravenduto a rogito del Notaio dott. Carlo Tuccari in data 3 aprile 2002 per l'importo complessivo di euro 63.524,20 di cui euro 37.353,07 per l'usufrutto ed euro 26.171,13 per la licenza di abitabilità;



- che tale compravendita è successiva alla convenzione a rogito del Notaio dott. Scuto;
- sono trascorsi n. 18 anni dalla prima compravendita e n. 20 anni dalla Convenzione con il Comune di Roma;
- che per 99 anni, rinnovabili di altri 99, a partire dal 2000 e quindi, per un numero di anni, a partire da oggi, almeno pari a 79, od oltre, il terreno rimane in proprietà del Comune, che al termine della durata della convenzione diventa proprietario, per accessione, anche di ciò che vi è sopra costruito, se non è nel frattempo intervenuta l'affrancazione;
- che in tale situazione l'acquirente di un immobile lo acquista nello stato di fatto e di diritto nel quale esso si trova, con i vincoli e le servitù esistenti, in tale caso costituiti dalla natura della proprietà che è di tipo superficiario, non includendo la proprietà del terreno;
- che non è possibile stabilire oggi il costo dell'affrancazione in quanto essa deve essere espressamente richiesta solo dal proprietario al Comune con apposita istanza ai competenti Uffici e solo in tale momento si potrà verificare la possibilità effettiva di affrancare il bene e il costo della procedura che, tra l'altro varia a seconda dei comuni e, nell'ambito del medesimo Comune, a seconda delle Convenzioni;
- che il successivo acquirente è consapevole che ciò che gli può essere compravenduto è quanto contenuto nell'atto di compravendita del 3 aprile 2002 e, cioè l'usufrutto (estintosi in capo alla società _____ e, attualmente, in capo ai comproprietari _____ e _____ e la licenza di abitabilità;



Tutto ciò premesso e considerato il valore di mercato dell'immobile oggetto di contenzioso, ubicato in Roma Caccioppoli 274. scala A e contraddistinto con l'interno 1 è pari ad euro **250.000,00 (duecentocinquantamila/00)**.

Tale valore coincide con il più probabile valore di mercato dato lo stato di fatto e di diritto riscontrato dall'esame della documentazione e dal sopralluogo effettuato.

Elaborati fotografici del 27.07.2020

Nel corso del sopralluogo sul posto in data 27.07.2020, lo scrivente, oltre ad acquisire i dati e gli elementi informativi per la redazione della perizia, ha effettuato una serie di n. 12 fotografie che, debitamente classificate e firmate, vengono inserite quale allegato alla presente relazione tecnica.

Foto n. 1 - Porta di accesso all'immobile, del tipo blindato

Foto n. 2 - Particolare dell'ingresso

Foto n. 3 - Particolare della prima stanza in destra del corridoio , con accesso sul terrazzo-giardino

Foto n. 4- Particolare del bagno

Foto n. 5 - Particolare della cucina di tipo abitabile, con accesso anche essa sul terrazzo-giardino

Foto n. 6 - Particolare della stanza in fondo al corridoio

Foto n. 7- Altro particolare della stanza in fondo al corridoio

Foto n. 8- Particolare del giardino -terrazzo zona di entrata

Foto n. 9 - Altro particolare del giardino - terrazzo con evidenziate alcune piante

Foto n. 10 - Altro particolare del giardino - terrazzo - zona antistante alla prima camera da letto



Foto n. 11 - Particolare del posto auto n. 7 al locale interrato

Foto n. 12- Veduta di insieme del fabbricato da Via Caccioppoli

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Dott. Ing.

Roma, li 15 gennaio 2021

Allegati alla presente relazione tecnica

- 1) N. 1 verbale delle operazioni peritali
- 2) Serie di n. 12 fotografie dei luoghi
- 3) N. 1 visura catastale per l'appartamento e il posto auto
- 4) Planimetria dell'appartamento
- 5) Planimetria del posto auto
- 6) Atto di compravendita a rogito del Notaio dott. _____ del
3 marzo 2002
- 7) Convenzione col comune di Roma a rogito dott. _____ – collaboratore del
Notaio dott. _____ del 29.12.2000 – rep 56003
- 8) Atto di assegnazione
- 9) certificazione notarile
- 10) Certificato di Abitabilità
- 11) deliberazione n. 116 /2018 dell'Assemblea Capitolina



A seguito dell'invio della bozza non sono pervenute osservazioni nel termine previsto dal signor Giudice con scadenza il 10 febbraio 2021. Pertanto, lo scrivente conferma quanto scritto nella bozza di CTU che, pertanto, è da intendersi quale CTU.

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Consapevole di avere compiutamente risposto ai quesiti formulati dal signor Giudice, lo scrivente porge deferenti ossequi.

Il CTU

Dott. ing.:

Roma li 19.02.2021

