

definitiva del 05/06/2019

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE VIII CIVILE
DOTT. LUIGI D'ALESSANDRO
RG n. 143/2018
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

████████████████████
████████████████████
v
████████████████████

C.T.U.

arch. Gianluca Lorenzale

Il sottoscritto, Arch. Gianluca Lorenzale, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici di ufficio del Tribunale di Roma, ed all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 10879, a seguito dell'incarico conferito dal Giudice Dott. Luigi D'Alessandro, ha redatto la seguente consulenza tecnica di ufficio. Il ctu ha inviato la relazione sotto forma di "bozza" alle parti il giorno 08/5/2019;

Oggetto:

verifica della legittimità urbanistica immobiliare previo accertamento dello stato dei luoghi;

Indice:

- 1) **Antefatti di causa rilevanti ai fini della presente relazione peritale**
- 2) **I sopralluoghi ed operazioni peritali**
- 3) **Documenti esaminati**
- 4) **I quesiti**
- 5) **Risposte ai quesiti**
- 6) **Conclusioni pag. 22**
- 7) **Allegati**

1) ANTEFATTI DI CAUSA RILEVANTI AI FINI DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE

Con atto di citazione la sig.ra ██████████ conveniva in giudizio il sig. ██████████ per richiedere lo scioglimento della comunione e la divisione giudiziale dell'appartamento sito in



Roma, Via Piana degli Albanesi n. 52, int. 1, piano terra. Chiedeva pertanto al Tribunale l'attribuzione a ciascuno dei compartecipi, della parte corrispondente alla quota del 50%, a seguito di un progetto divisionale predisposto dal C.T.U.

L'attrice produceva in giudizio, tra gli altri documenti, la perizia tecnica di stima dell'immobile, a firma dell'architetto [REDACTED], redatta nel corso di un tentato procedimento di mediazione.

Il sig. [REDACTED] si costituiva, riconoscendo conforme e pregevole la suddetta perizia, ritenendo tuttavia che l'immobile dovesse essere deprezzato in quanto gravante di un diritto di godimento, da parte dei genitori dei condividenti.

Il convenuto allegava alla comparsa di costituzione una scrittura privata a conferma di quanto sostenuto.

2) I SOPRALLUOGHI

Il giorno 19 febbraio 2019 alle ore 10,30 in via Piana degli Albanesi n. 52 nell'appartamento distinto con il n. int.1, erano presenti: [REDACTED]

Il sottoscritto dava lettura dei quesiti proposti dal Giudice e proseguiva le operazioni peritali eseguendo rilievo metrico e fotografico dell'appartamento sulla base delle risultanze catastali.

Si chiudeva il verbale alle ore 11,00

3) DOCUMENTI ESAMINATI

- Atto di compravendita a rogito del notaio Paola Macrì, rep. 8414 del 28/7/1992;
- Atto di divisione del notaio Paola Macrì rep. 8415 fascicolo n. 835 del 28/7/1992;
- Domanda di sanatoria prot. n.10485 progressivo n. 0531104108/1 presentata ai sensi della L. 47/85 del 21/3/1986;
- Licenza edilizia in sanatoria n. 212872 del 19/01/2000;
- Planimetria, visura ed elaborato planimetrico catastale dell'immobile identificato al foglio 1033, part. 830, sub 3, via Piana degli Albanesi n. 52, piano T, int. 1;
- Perizia tecnica – stima immobiliare dell'arch. [REDACTED]

4) I QUESITI

A seguito di ammissione della C.T.U, il sottoscritto, all'udienza del 12.02.2019 ha accettato l'incarico peritale.

Il giudice, dott. Luigi D'Alessandro, esaminate le richieste istruttorie, ha conferito al Ctu, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:



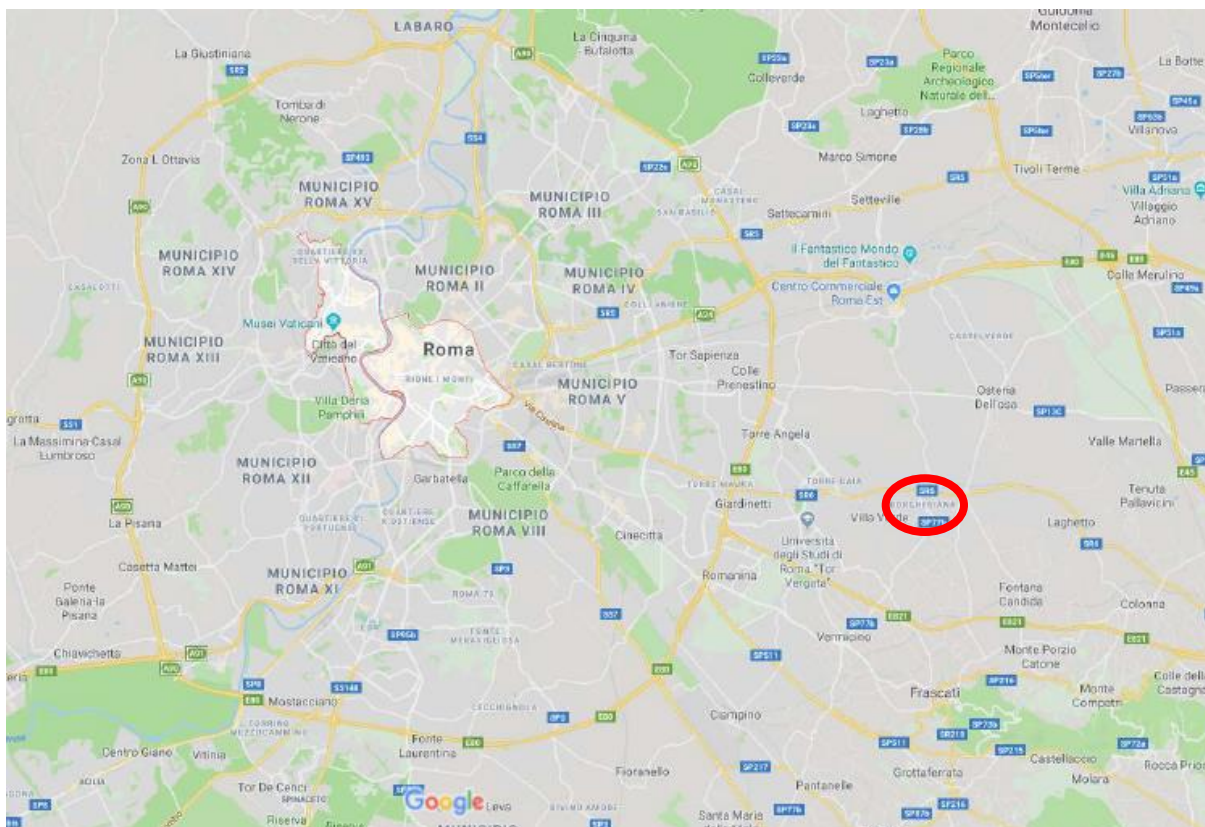
il Ctu, esaminati i documenti causa, effettuati gli opportuni accertamenti nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune:

- 1) Descriva il bene da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica;*
- 2) Verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile;*
- 3) Rilevi se l'immobile di causa presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;*

5) RISPOSTE AI QUESITI

5.1) Descriva il bene da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica;

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni sito in Roma, **via Piana degli Albanesi n. 52**, zona Borghesiana, facente parte del Municipio VI, nella periferia est della città, a sud della via Casilina, al di fuori del raccordo anulare. La frazione confina con la Borgata Finocchio, Colle del Sole, Rocca Cencia, Fontana Candida, Vermicino.



La zona è collegata alla città attraverso la via Casilina; la stazione della Metropolitana Borghesiana, si trova a circa 1 chilometro di distanza.





il fabbricato

L'edificio residenziale si compone di quattro piani fuori terra realizzati con struttura mista. Le facciate sono rifinite con intonaco tinteggiato. La copertura è costituita da tetto a due falde ricoperto in tegole. Al piano strada il muro di recinzione della corte sulla quale insiste il fabbricato è realizzato in blocchetti di tufo. Il tutto è in buono stato manutentivo.

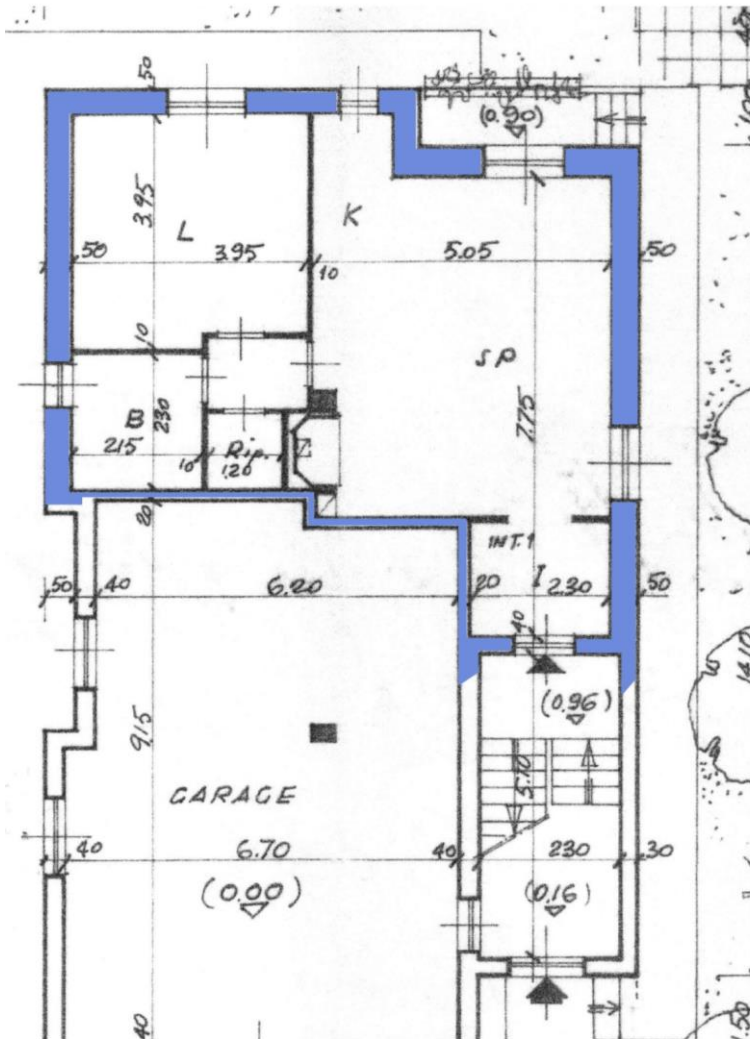
Si accede allo stabile dall'ingresso posto al numero civico 52 della via Piana degli Albanesi. L'atrio d'ingresso mostra una buona manutenzione ed un modesto valore dei materiali di finitura. Il corpo scala conduce ad un appartamento per ogni piano ed è privo di ascensore.

Il fabbricato è allacciato alla rete di approvvigionamento idrico comunale, alla rete fognante, alla rete elettrica.

Appartamento int.1

Al piano terra, distinto dall'interno n. 1, è posto l'accesso all'appartamento in questione, che si compone da: ingresso, dal quale si accede al soggiorno con caminetto/zona pranzo/angolo cottura;/ un disimpegno conduce alla zona letto composta da camera, bagno e ripostiglio. Un piccolo pianerottolo esterno con accesso dal soggiorno conduce alla corte comune. L'immobile confina con l'autorimessa e con la corte comune.





L'immobile presenta finiture di medio pregio ed in buono stato manutentivo. I pavimenti e battiscopa sono in piastrelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate; nei bagni e nella cucina sono presenti rivestimenti in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno naturale.

Le finestre sono realizzate con infissi in legno naturale.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori disposti in ogni ambiente.

L'impianto elettrico, idrico ed igienico risultano ben funzionanti.





Fotografie del soggiorno con angolo cottura, della camera da letto e del bagno



Il piccolo pianerottolo con gradini permette l'accesso, all'appartamento dalla corte comune

5.2) Verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile;

Individuazione dell'immobile al N.C.E.U

Appartamento - Roma, via Piana degli albanesi n. 52

Proprietà: [REDACTED]

Indirizzo	Descrizione	Foglio	Part.	Sub	Z.C	Cat.	Clas.	Cons.	Superf. catastale	Rendita
ROMA, via Piana degli albanesi n. 52, piano terra, interno 1.	Appartamento	1033	830	3	3	A/2	4	Vani 3,5	Tot. mq 76 Escluse aree scoperte mq 75	€ 415,75



Nel corso delle operazioni peritali è stato possibile eseguire il rilievo metrico del bene, individuandone la consistenza; il rilievo eseguito è stato trasferito su supporto informatico ed è stata verificata la superficie dell'immobile.

È stata misurata la superficie catastale comprensiva di murature perimetrali (fino ad uno spessore di cm 50), del 50% delle murature di confine, dello spessore dei tramezzi interni.

Totale **superficie catastale**: mq 75 escluse le aree scoperte

Il sottoscritto ha estratto i documenti depositati in Catasto: planimetria, elaborato planimetrico.

Lo stato effettivo dell'immobile rilevato è stato messo in relazione con la planimetria estratta dall'Ufficio Catastale.

Non risultano difformità; la planimetria depositata in catasto corrisponde allo stato di fatto rilevato;

5.3) *Rilevi se l'immobile di causa presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;*

al fine di verificare la legittimità urbanistica, ovvero la regolarità dello stato attuale dei luoghi, che possa garantire per l'immobile la possibilità di essere compravenduto, è stata verificata la documentazione che possa attestare che la costruzione dell'immobile sia stata autorizzata attraverso gli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della sua realizzazione. È stato poi controllato, non solo, che l'immobile sia stato legittimamente costruito, ma anche che le eventuali successive modifiche apportate all'immobile, siano state autorizzate con strumenti urbanistici.

L'immobile in questione è stato realizzato, dopo l'anno 1967, **in assenza di licenza edilizia**.

Pertanto è stata presentata domanda di **Condono Edilizio** ai sensi della L. 47/85.

Sono stati esaminati in particolare i seguenti documenti in atti:

- Domanda di sanatoria prot. n.10485 del 21/3/1986, progressivo n. 0531104108/1 presentata a nome di [REDACTED] ai sensi della L. 47/85 del 21/3/1986;
- Licenza edilizia in sanatoria n. 212872 del 19/01/2000;
- Planimetria dell'accatastamento originale depositato part. 460032

Nel corso delle operazioni peritali è stato possibile eseguire il rilievo metrico del bene, al fine di calcolarne la consistenza relativamente al calcolo della superficie oggetto di condono. (come da art. 51 della legge 47/85) *

**ai sensi della L. 47/85 il calcolo dell'oblazione dovuta per sanare la superficie costruita in assenza di licenza edilizia, veniva eseguito moltiplicando la "superficie complessiva residenziale" (Sc) per il costo (L.*



/mq). La (Sc) era computata distinguendo la superficie abitabile (Su) da quella non residenziale (Snr). La superficie abitabile che doveva essere indicata nel modello di condono era appunto quella "calpestabile" dei singoli ambienti della abitazione, compresi gli accessori interni alle abitazioni (ripostigli, bagni, ecc.), esclusi i vani scale, le parti comuni, i balconi, le logge e i volumi tecnici.

È stata quindi verificata la Licenza edilizia in sanatoria rilasciata per l'immobile, con la relativa domanda di condono ed è stata messa in relazione con lo stato dei luoghi, computato come stabilito dalla L. 47/85.

Le **superfici interne nette** (Su) di ogni ambiente **compresi gli accessori interni alla abitazione** sono di seguito riportate:

ingresso: mq 4,3
soggiorno/pranzo/angolo cottura: mq 29,3
disimpegno: mq 1,9
bagno: mq 4,9
camera da letto: mq: 15,0
ripostiglio: mq 1,5

Totale superficie utile residenziale netta: (Sc) = mq 56,9

Confronto tra quanto rilevato e quanto indicato nella concessione in sanatoria

L'istanza è stata presentata per l'immobile int.1, il 21/3/1986 a nome della sig.ra [REDACTED], la superficie (SU) per la quale si richiedeva la sanatoria, specificata nella *sezione seconda del mod. 47/85*, è indicata in mq 56,60; il pagamento dell'oblazione è stato calcolato in misura di lire 25.000 x mq 56,60; di conseguenza la Concessione n. 212872, rilasciata il 1901/2000, autorizza per l'immobile in oggetto, la realizzazione in sanatoria di **mq 56,60** di superficie a destinazione d'uso residenziale, vale a dire la superficie indicata nella domanda di Sanatoria presentata.

Non risultano in essere ulteriori istanze per condonare/autorizzare con strumenti urbanistici, eventuali successive modifiche e/o l'ulteriore aumento di superficie.

Si evidenzia quindi una incongruità tra la superficie netta rilevata pari a **mq 56,90** e la superficie dichiarata nella domanda di condono e riportata nella concessione in sanatoria pari a **mq 56,60**.

La differenza è irrilevante ai fini della vendibilità dell'appartamento in quanto la superficie coperta misurata non eccede il 2% della misura indicata nel titolo abilitativo.

L'immobile si può considerare vendibile.

CONCLUSIONI

Individuazione dell'immobile al N.C.E.U



Appartamento - Roma, via Piana degli albanesi n. 52

Foglio	Part.	Sub	Z.C	Cat.	Clas.	Cons.	Superficie catastale	Rendita
1033	830	3	3	A/2	4	Vani 3,5	Tot. mq 76 Escluse aree scoperte mq 75	€ 415,75

Proprietà: [REDACTED]

Sussistenza di difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile;

Il sottoscritto ha estratto i documenti depositati in Catasto: planimetria, visura, elaborato planimetrico.

Lo stato effettivo dell'immobile rilevato è stato messo in relazione con la planimetria catastale;

non risultano difformità; la planimetria depositata in catasto corrisponde allo stato di fatto rilevato;

Sussistenza dei requisiti che garantiscano la legittimità urbanistica dell'immobile e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85

la Concessione n. 212872, rilasciata il 1901/2000, autorizza la realizzazione in sanatoria dell'immobile in oggetto; l'immobile non ha subito modifiche a partire dalla data di richiesta di licenza in sanatoria.

L'immobile di causa presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;

Allegati

1. Verbale delle operazioni peritali
2. planimetria catastale,
3. visura catastale
4. Domanda di sanatoria prot. n.10485 del 21/3/1986, progressivo n. 0531104108/1 presentata a nome di [REDACTED] ai sensi della L. 47/85 del 21/3/1986;
5. Licenza edilizia in sanatoria n. 212872 del 19/01/2000;

Con osservanza 5 giugno 2019

il Ctu Arch. Gianluca Lorenzale

