

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

COMUNE DI ROMA

LOCALITA' : PRENESTINO – CENTOCELLE

via Delle Betulle civico n° 80.

CAUSA CIVILE R.G. N° 2788/2016

promossa dai Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

contro la Sig [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE : dott. GIUSEPPINA VENDEMIALE

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Redatta dall'Architetto Marzullo Michele Arcangelo

Il Tecnico

Architetto Marzullo Michele Arcangelo

Viale Guido Rossa 14

04100 LATINA

[REDACTED]

Data : 03.04.2024 15.06.2024 – 15.07.2024.



TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

Comune di Roma, località : “ Centocelle “ via delle Betulle n° 80.

Causa Civile R.G. n° 2788/2016.

promossa dai Sig. [REDACTED]

contro : le Sig. [REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

redatta dall' Arch. Michele Arcangelo Marzullo

- o -

All'udienza tenutasi il giorno 22.02.2024, il Giudice Istruttore Dott. Giuseppina Vendemiale, chiamata la Causa Civile n° 2788/2016, dopo il giuramento di rito, (04.03.2024) nominava C.T.U il sottoscritto Architetto Marzullo Michele Arcangelo, iscritto al N° 272 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Latina, al quale formulava i seguenti quesiti:

- 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dei Pubblici Registri Immobiliari individui il CTU i beni dell'asse ereditario di [REDACTED] considerando a tal fine l'immobile sito in Roma, via delle Betulle n 80, già in proprietà con i tre figli, e non anche l'immobile sito in Ponza, via Chiaia di Luna n° 23;**
- 2) Descriva dettagliatamente i beni stessi, mediante rappresentazione grafica e fotografica, e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini e dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistica edilizia;**
- 3) specifichi se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;**
- 4) effettui la stima del valore del compendio all'attualità;**
- 5) Predisponga quindi un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli in denaro;**



Il G.I. concede al CTU termine di giorni 90 dall’inizio delle operazioni per l’invio, tramite pec, della bozza dell’elaborato peritale alle parti costituite, le quali avranno ulteriore termine di giorni 20 per trasmettere, tramite pec, le loro osservazioni al CTU, il quale, entro gli ulteriori 20 giorni dovrà depositare la relazione definitiva.

Il sottoscritto C.T.U., al fine dell’espletamento dell’incarico conferitogli, ha redatto la presente relazione che per comodità di consultazione, ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

- **Paragrafo 1 : - Studio degli atti e sintesi cronologica dei fatti;**
- **Paragrafo 2 : - Accessi presso i vari Enti e Uffici Pubblici per richiesta atti, cartografie, e visure riguardanti gli immobili;**
- **Paragrafo 3 : - Sopralluogo, rilievo e descrizione dei beni oggetto di contenzioso;**
- **Paragrafo 4 : - Criterio di stima e valutazione degli immobili secondo i prezzi medi di mercato applicati;**
- **Paragrafo 5 : - Conclusioni e risposta ai quesiti;**

.....

- **Paragrafo 1 : - Studio degli atti e sintesi cronologica dei fatti;**

Il sottoscritto C.T.U., dopo il giuramento del 04.03.2024, estrapolava gli atti ai fascicoli telematici di parte. **Dal fascicolo di parte attrice** estrapolava : - la copia dell’atto di citazione del 31.03.2016; la copia del certificato di morte della Sig. [REDACTED]; la copia del Verbale di Pubblicazione di Testamento Olografo del Notaio Francesco Coppola in Napoli del 15.07.2015, Registrato a Napoli il 17.07.2015 al n° 2411 e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di ROMA 1 il 17.07.2015 ai numeri 73781/54077; la copia della Sentenza Parziale n° 502/2024 del 29.02.2024, registrata il 01.03.2024, con la quale si rigettava la richiesta di nullità dell’atto di compravendita stipulato in data 26.01.2014, notaio Luigi Coppola REP. n° 56622, in Napoli, per l’immobile di Ponza censito al foglio 21, mappale 657 Sub. 4; la copia delle evidenze contabili si conti correnti delle Sig. [REDACTED] e della nipote [REDACTED]



della Sig. [REDACTED]; le copie delle ricevute delle spese funebri, tecniche etcc, più la copia della procedura di Mediazione, la copia della Sentenza n°13197/2019 del 21.06.2019 e la relativa nota di Iscrizione.

Dal fascicolo di parte convenuta, sé stata estrapolata, tra l'altro, la Comparsa di costituzione e risposta datata 25.09.2016 della parte Costituita, Sig. [REDACTED] e quella della sig. [REDACTED] datata 27.09.2016;

• Paragrafo 2 : - Accessi presso i vari Enti e Uffici Pubblici per richiesta atti, cartografie, e visure riguardanti gli immobili;

Nelle date 19.03.2024, e 23.03.2024 il sottoscritto richiedeva telematicamente all'Agenzia delle Entrate "UTE di ROMA", rispettivamente la scheda planimetrica dell'immobile sito in Roma, via delle Betulle, civico n° 80, angolo via delle Palme, riportata al n° 0615115, presentata in data 20. Aprile.1959 in ditta [REDACTED] e censita nel N.C.E.Roma, al Foglio 643, mappale 30, Sub. 13, zona censuaria 4, cat. A/4, classe 3, vani 5, R.C. = € 723,04, sito al Piano 4 della Palazzina scala A, interno 13; l'Estratto di mappa della zona per l'individuazione dell'immobile.

- In data 05.05.2024 il sottoscritto CTU richiedeva la visura storica dell'immobile con i dati all'attualità, sia per immobile che come nominativo della Sig. [REDACTED];
- In data 06.05.2024, richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate di Latina la copia della Trascrizione della Denuncia di Successione della Sig. [REDACTED]
- In data 10.04.2024 e 06.05.2024 il sottoscritto CTU contattava e richiedeva all'Amministratore di Condominio, i chiarimenti sui lavori in corso, modalità ed entità degli stessi, oltre ad atti ed informative riguardanti la proprietà dell'immobile, compreso, altresì, la sua posizione e regolarizzazione sia urbanistica-edilizia che della sua posizione creditoria e/o debitoria nei confronti del condominio di cui si allegano in sintesi, stralci e documenti ricevuti oltre alla richiesta se ci fossero eventuali lavori futuri da eseguire e/o in corso di affidamento.



- Dopo diversi tentativi, riuscivo a parlare prima telefonicamente, 11.04.2024 e successivamente a richiedere tramite via Pec, la documentazione sui realizzandi lavori, ormai in corso di ultimazione e chiusura. Soltanto in data 06.05.2024 il sottoscritto CTU riceveva la documentazione richiesta dall'Amministratore di Condominio.

Per quanto riguarda la regolarizzazione urbanistica – edilizia, dalla documentazione ricevuta si evince che il fabbricato oggetto di causa, fa parte della costruzione dei due “Villini” originariamente siti in via di P.R., poi denominata via delle Betulle n° 80, angolo via delle Palme. Essi furono autorizzati con Licenza di edificazione n° 152 del 07. Febbraio 1956, rilasciata alla Società ‘ [REDACTED], [REDACTED]. I Lavori furono dichiarati “Abitabili” con Licenza n° 511 del 17 APRILE 1958 e furono iniziati il 06.Marzo 1956 ed ultimati nel Marzo 1957.

- **Con Verbale di Assemblea di Condominio del 05.07.2021, punti 7-8-9, dell’o.d.g, sono stati approvati i lavori di efficientamento energetico e miglioramento sismico, degli edifici condominiali,** tramite il progetto di fattibilità redatto dall’Ing. [REDACTED] [REDACTED] con l’indicazione degli interventi trainanti e degli interventi trainati. Nello stesso verbale tutti i condomini vengono edotti sulle responsabilità civili, penali ed amministrative connesse alla regolarità urbanistica degli immobili, come è stato dato seguito alla regolarizzazione delle difformità urbanistiche degli edifici condominiali. Così come disposto dal punto 4 dello stesso verbale che ha consentito di rimuovere, ovvero regolarizzare, le rispettive ed eventuali superfetazioni e/o difformità urbanistiche prima della sottoscrizione del contratto di Appalto. “Quest’ultimo finalizzato all’esecuzione dei relativi lavori di cui al progetto esecutivo di “affidamento energetico”, compreso tutti gli eventuali e successivi adempimenti amministrativi e operativi finalizzati all’esecuzione dei Lavori.” “specificando inoltre che il condominio Committente non avrà alcun onere economico per tutti i ruoli professionali coinvolti nell’Appalto e per il costo del Responsabile dei lavori, ritenendo tali prestazioni ed attività, ricomprese nel limite di capienza economica di cui al progetto di fattibilità,



predisposto dall'ing. [REDACTED], ed approvato all'unanimità dall'Assemblea, così come l'incarico all'impresa "Capofila, "[REDACTED]"

- **Con Verbale di assemblea di Condominio del 04.07.2024**, vengono approvate le spese di rifacimento dei terrazzi al P.Terra, per l'esecuzione delle nuove condotte a servizio dell'impianto di riscaldamento Centralizzato, più il rendiconto delle spese di Condominio per l'esercizio 01.10.2022 – 30.09.2023 e relativa ripartizione; il rendiconto spese di riscaldamento esercizio 01.10.2022 – 30.09.2023 e relativa ripartizione; il bilancio preventivo spese di condominio esercizio 01.10.2023 – 30.09.2024; il rendiconto spese di riscaldamento esercizio 01.10.2023 – 30.09.2024 e relativa ripartizione; Veniva inoltre richiesto, tra l'altro, il preventivo delle spese di demolizione e rifacimento della pavimentazione e impermeabilizzazione dei terrazzi condominiali e del terrazzo di copertura dell'appartamento di proprietà condominiale.

Inoltre, riguardo alla posizione di regolarità delle quote condominiali dei [REDACTED] proprietari dell'appartamento int.13 della palazzina 1 di via delle Betulle 80, l'Amministratore del Condominio mi allega la **lettera di sollecito inviata ai proprietari il 06.05.2024 per il mancato pagamento della quota, pari ad € 4.417,95, da pagare entro 10 giorni dal ricevimento della stessa.**

- **Paragrafo 3 : - Sopralluogo, rilievo e descrizione dei beni oggetto di contenzioso;**

- In data 03.04.2024 il sottoscritto CTU effettuava l'accesso in ROMA presso gli immobili e sui luoghi di causa, Quartiere Centocelle - Prenestino, via delle Betulle n° 80, angolo via delle Palme, per eseguire le operazioni peritali.

- I beni oggetto di causa, riguardano un appartamento al 4° Piano di una palazzina in cui erano in corso lavori di Superbonus 110 e lavori di efficientamento energetico, ormai in corso di ultimazione. Vi si accede da via delle Betulle dal civico n° 80 e superando il piccolo cortile di accesso che immette al portone d'ingresso e alla scala condominiale che serve tutti i piani e il terrazzo di copertura praticabile a tutti i condomini. L'appartamento dei Sig. [REDACTED] è situato al IV piano, int. 13. Superato il portoncino blindato, a sinistra, si entra nel vano salotto – tinello in cui insiste l'angolo cottura



mentre a destra si trova il piccolo disimpegno per l'accesso al bagno e alla prima camera da letto. Superando il vano salotto – tinello, tramite un piccolo corridoio e disimpegno si trova la porta di accesso al terrazzo di pertinenza, un secondo bagno e la seconda camera da letto. Va precisato che tutto l'appartamento, completamente arredato, è risultato disabitato da lungo termine, circa 6 : 7 anni come asserisce il sig. [REDACTED] e come si può desumere dalla **Sentenza n° 13197/2019, pubblicata il 21.06.2019, R.G. n° 37951/2017**. Si precisa che tra la situazione catastale e quella rilevata c'è corrispondenza, fatta eccezione per l'eliminazione del tramezzo interno tra il vano sala – cucina e parte del corridoio. L'ingombro interno dell'abitazione, come realizzato da Licenza Edilizia del 59, corrisponde alla situazione rilevata. L'interno, come anche dichiarato dalla attuale proprietà intervenuta, è stato rifinito, ristrutturato e dotato di tutti i comfort ed impianti così come trovati, (vedi Foto dalla n° 9 alla n° 26), anche se risultano da rifinire la parete del secondo bagno e completare lo stesso con nuovi sanitari; tutti rifatti i pavimenti in monocottura uniforme, color wenge tipo a listoni, posato a correre; rivestimenti del 1° bagno, vicino al portoncino d'ingresso, in maiolica tonalità beige per un'altezza h=1,80 m; (vedi Foto pag. 6) ed è stata realizzata la doccia al posto della vasca, sanitari e rubinetteria del tipo normale in commercio; il 2° bagno, vicino alla porta del terrazzo, è stato rifatto sia per impianti che per i rivestimenti e pavimento, (Vedi foto Pag. 8), va rifinito il foro sulla parete a sinistra della finestra e posti in opera i sanitari, al momento dell'accesso mancanti: rivestimenti dell'angolo cucina sono in maiolica tipo a listelli, tonalità bianco - crema; le bussole interne sono in legno tamburato di rovere invecchiato, mancanti nei due bagni; infissi esterni anch'essi rifatti, circa nel 2016, in alluminio con vetro camera e avvolgibili in PVC, color verde in sintonia con tutti quelli del fabbricato. Le pareti e i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati a bianco. Tutti rifatti gli impianti, Elettrico, del tipo sfilabile sotto traccia, con vecchio quadro elettrico ubicato nel piccolo disimpegno, entrando, sulla destra, comprensivo di interruttore generale differenziale, interruttore prese, interruttore luci, e da altro quadro in corso di ultimazione, posto sotto il vecchio, mancante di interruttori e



placca di chiusura, (Vedi foto pag. 6). Tutto l'appartamento necessita di una pulizia generale, su tutti gli ambienti e arredi per eliminare la polvere e per una buona igienizzazione e disinfestazione oltre a rifinire le piccole cose o lavori interni.

- l'impianto idrico, rifatto per spostamenti vari, è assicurato con allaccio dal Pubblico Acquedotto.

- E' presente l'impianto citofonico;

- L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato perché allacciato alla rete del condominio, così come l'impianto del gas, le piastre radianti interne sono in alluminio.

- Il terrazzo di pertinenza risulta pavimentato, con nuova pavimentazione e impermeabilizzazione, grazie ai lavori del Superbonus 110, i muretti di parapetto e le pareti, intonacate a nuovo con tinta color rosa e parte tinta rossa (su via delle Palme) come l'intero fabbricato. (Vedi foto dalla n° 1 alla 8). Sul terrazzo, in angolo verso via delle Betulle, sono preseni una caldaia, scollegata e non allacciata agli impianti, una lavatrice, un lavello – pilozzo, allacciato allo scarico e alla rete idrica, una vecchia macchina per condizionatore non funzionante;

- Lo smaltimento dei liquami, avviene in Fognatura Comunale;

- L'epoca di costruzione della casa, risale al 1959 ;

- dal punto di vista urbanistico, gli immobili ricadano secondo il vigente PRG di Roma nel Quartiere XIX Centocelle – Prenestino;

- dal punto di vista edilizio, l'immobile come rilevato attualmente corrisponde allo stato di costruzione e ai dati della banca dati del catasto, salvo la demolizione di un piccolo tramezzo interno. L'appartamento a parte la pulizia generale e degli arredi per il mancato uso da circa 6 : 7 anni può considerarsi completamente ristrutturato in finiture ed impianti così come il terrazzo di pertinenza rifatto con i lavori del Superbonus 110, e risulta allacciato all'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale. Gli impianti elettrico, idrico e gas sono nuovi. L'unica nota negativa che si può riconoscere è la mancanza dell'impianto ascensore, non previsto per l'intero fabbricato oltre ai piccoli lavori di finitura nel 2° bagno e la mancanza di due bussole interne. Per il resto si può



ritenere l'appartamento finito e agibile in tutte le sue parti. L'intero appartamento si sviluppa su una superficie utile interna di m² 65,68, una Superficie non residenziale, (Terrazzo), di m² 22,09, per una superficie utile totale pari a:

$m^2 65,68 + (0,60 \times 22,09) = m^2 78,93$. La sua altezza utile è pari a m. 3,09. L'immobile si trova in zona Urbanizzata, ben collegato ai servizi Pubblici a e alla linea Metropolitana.

• **Paragrafo 4 : - Criterio di stima e valutazione degli immobili secondo i prezzi**

medi di mercato applicati;

Per la stima, il sottoscritto ritiene giusto basarsi sul Criterio di Stima Sintetica. Questo si articola nel reperimento di dati storici elementari, relativi a prezzi di mercato di beni analoghi a quelli della presente stima. Tali prezzi si basano su un preciso parametro unitario di riferimento che consiste nel metro quadrato di superficie utile, praticato dal mercato edilizio nella zona in cui è ubicato il bene da stimare, tenendo conto della località, del tipo costruzione, delle sue caratteristiche, rifiniture, apparecchiature, ecc.. Prima di procedere alla valutazione dei beni, il sottoscritto ha eseguito altresì, ulteriori accessi presso le agenzie immobiliari di Roma, del luogo, per accertare e verificare gli elementi e i parametri necessari per la valutazione degli immobili. Da tutte le informazioni desunte presso le stesse agenzie immobiliari, vicine e del posto, " Agenzia Tecno Casa" di Noemi Maranigi" Affiliato Centocelle Mediazioni Srl, via dei Castani 248 Roma e Agenzia "Case Roma" via Filippo Parlatore 40 e via dei Platani 98/c, dalla verifica con i prezzi sull'Osservatorio Del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (in linea o abbastanza vicini) con quelli delle agenzie, ma che comunque non sostituiscono la stima, ma sono parametri di supporto allo stimatore. Dalle indagini compiute sul mercato locale e presso gli uffici competenti, ma soprattutto per la propria conoscenza di compravendite di beni analoghi, adoperando il Criterio per Stima Sintetica o per comparazione, emerge che il più probabile valore di mercato a m² di superficie utile dei beni può essere così distinto: - per l'abitazione, palazzina costruita fine anni 50, ma attualmente completamente ristrutturata, per tipologie come nel nostro caso, i prezzi a m² hanno una forbice che oscilla tra € 2.450,00 : € 3.935,00/ m² se tenuti in



normale manutenzione, nel caso specifico anche se oggetto di ristrutturazione totale, visto lo stato di mancanza d'uso da circa 6:7 anni, la mancanza di ascensore il prezzo si riduce ulteriormente ad € 2.450,00 : 2.950,00/m².

Il valore di stima per immobili di questa pezzatura, circa 80 m², in piccola palazzina e condominio, in zona abbastanza centrale del comune di ROMA, Quartiere Prenestino Centocelle, ben servito dalla linea metropolitana, con fermata a pochi metri, dai servizi pubblici, tram, ma soprattutto perchè trattasi di palazzina i cui lavori di ristrutturazione per efficientamento energetico e miglioramento sismico sono stati ultimati da poco, il più probabile prezzo di mercato a m² di superficie utile può giustamente ritenersi in € 0,5(2.450,00 + 2.900,00) = € 2.675,00 da cui : m²(78,93 x € 2.675,00) = € 211.137,75 in **ct € 211.138,00 (Duecentoundicimilacentotrentotto/oo Euro)**.

Per quanto riportato in tutta la stesura della presente relazione, considerato anche le piccole opere di rifiniture, porta del 2° bagno e sanitari mancanti, porta del 1° bagno mancante, la necessità di una pulizia generale da effettuare, considerato altresì l'impossibilità ad effettuare una divisione e/o frazionamento in più unità immobiliari, perché trattasi di una unica Unità Immobiliare, con accesso unico, o unico lotto, il valore finale sarà pari ad € **210.000,00**, pertanto il progetto divisionale sarà effettuato in moneta tenendo conto delle quote di proprietà.

L'unità immobiliare come risulta dalla visura storica catastale del 05.06.2024, alla data del 26.06.1985, data di apertura della successione in morte di [REDACTED] si ripartiva nelle seguenti quote di proprietà, ovvero 1/3 alla moglie [REDACTED] e per 2/3 ai tre figli nel modo seguente: alla moglie [REDACTED] per la quota 5/8; ai Figli [REDACTED] per la quota 1/8 ciascuno.

In data 01.07.2015, decedeva in Latina la Sig.ra [REDACTED] lasciando eredi i suoi tre figli [REDACTED], la successione veniva disposta con testamento olografo. Con tale testamento, pubblicato dal notaio Francesco Coppola, in Pozzuoli, registrato in data 17.07.2015 al n° 2411 cod.9814 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 in data 17.07.2015 ai nn.73871/54077, la Sig.ra [REDACTED]



lasciava la sua quota disponibile alla figlia [REDACTED] e in mancanza della stessa, per morte prematura, ai suoi nipoti in parti uguali [REDACTED] sulla casa in Roma in via delle Betulle 80, piano 5 int.13 scala A.

In conseguenza di tale successione testamentaria le quote di proprietà si ripartiscono nel seguente modo:

- Al Sig. [REDACTED]: $\frac{5}{8} \times \frac{2}{9} = \frac{10}{72} + \frac{1}{8} = \frac{10+9}{72} = \frac{19}{72}$

- Al Sig. [REDACTED] (ai suoi eredi): $\frac{5}{8} \times \frac{2}{9} = \frac{10}{72} + \frac{1}{8} = \frac{10+9}{72} = \frac{19}{72}$

- Alla Sig.ra [REDACTED]: $\frac{5}{8} \times \frac{5}{9} + \frac{1}{8} = \frac{25}{72} + \frac{9}{72} = \frac{34}{72}$

- Sulla base delle quote di diritto di proprietà il progetto divisionale è il seguente:

valore finale di stima € 210.000,00, dedotte le spese delle rifiniture, pulizia e mancanza di 2 bussole e sanitari del 2° bagno.

- Quota spettante al Sig. [REDACTED]:

€ 210.000,00 x 19/72 = € **55.416,666**

- Quota spettante agli eredi del Sig. [REDACTED]

€ 210.000,00 x 19/72 = € **55.416,666**

- Quota spettante all Sig.ra [REDACTED]:

€ 210.000,00 x 34/72 = € **99.166,666**

Dalle quote del progetto divisionale vanno altresì dedotte le spese del condominio come riportato nella lettera inviata dall'Amministratore ai Sig. [REDACTED] del 06.05.2024 che secondo il prospetto riportato dall'amministratore di condominio ammontano ad € 4.417,95, che secondo le stesse quote di proprietà si ripartiscono:

- [REDACTED] deve dare € 4.417,95 x 19/72 = € **1.165,8479**

- Gli eredi di [REDACTED] devono dare € 4.417,95 x 19/72 = € **1.165,8479**

- [REDACTED] deve dare € 4.417,95 x 34/72 = € **2.086,254**

• **Paragrafo 5 :- Conclusioni e risposta ai quesiti;**



● **In risposta al quesito n° 1** : Dalla documentazione esaminata e acquisita risulta che l'eredità della sig. ██████████ riguarda effettivamente l'abitazione della casa in Roma, via delle Betulle 80;

● **In risposta al quesito n° 2** : si precisa che la risposta va letta nella documentazione allegata e prodotta e dall'ampia documentazione fotografica ;

● - **In risposta al quesito 3** : il sottoscritto dallo studio degli atti di causa, dai dati storici catastali e dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio ma soprattutto dal Rilievo eseguito confema che il bene non può essere divisibile e/o frazionato in piu unità immobiliari, perché è una unica unità immobiliare con accesso unico o lotto unico;

●- **In risposta al quesito n° 4** : Il C.T.U., ha predisposto la stima all'attualità;

●- **In risposta al quesito n° 5** : Il progetto divisionale viene eseguito tenendo conto delle quote di proprietà ed effettuando i relativi conguagli in denaro, così come ha riportato la ripartizione delle spese di condominio ancora da saldare.

Il C.T.U., esaurito l'esame dei quesiti proposti nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, si dichiara a disposizione per qualsiasi chiarimento o supplemento d'indagine fosse necessario ai fini del giudizio.

Latina li, 15.06.2024

Il C.T.U.

Architetto Marzullo Michele Arcangelo

N.B. La presente relazione, come deciso dal Sig. Giudice in udienza, viene inviata ai CTP di parte, per eventuali osservazioni e/o controdeduzioni.

Allega: - 1 Ortofoto

- 2 Richiesta e rilascio Documentazione Amministratore di Condominio del

04.04.2024



- 3 Visure Catastali storiche della particella 643 ed estratto di mappa del
Comune di Roma aggiornate al 05.06.2024;
- 4 Copia Planimetria Catastale del 19.03.2024;
- 5 Copia della Trascrizione della Denuncia di Successione della Sig.
Migliaccio Lucia;
- 6 N°1 Verbale di sopralluogo;
- 7 Rilievo dello stato di fatto, del 03.04.2024 con evidenziate le difformità
riscontrate;
- 8 Documentazione Fotografica del rilievo del 03.04.2024;
- 9 Lettera di sollecito mancato pagamento, quote condominiali, del 06.05.2024,
ai Sig. Greca;
- 10 Parcella competenze;



RISPOSTA ALLE NOTE CRITICHE DEI CONSULENTI DI PARTE.

IL SOTTOSCRITTO CTU, AVENDO CORRETTAMENTE CONSEGNATO ALLE PARTI LA BOZZA DELLA CTU, NEI TEMPI E NEI MODI RICHIESTI E STABILITI IN UDIENZA DEL 22.02.2024 E DOPO IL GIURAMENTO DI RITO DEL 04.03.2024 DAL SIG. GIUDICE DOTT. GIUSEPPINA VENDEMIALE PRECISA CHE SONO PERVENUTE LE NOTE CRITICHE FORMULATE DAI CTP, DI PARTE CONVENUTA E DI PARTE ATTRICE, ALLE QUALI LO SCRIVENTE GIUSTAMENTE RISPONDE.

In data 05 e 06.07.2024 il sottoscritto riceveva dalla parte Convenuta n° 2 osservazioni alla propria CTU, alle quali si risponde:

- - **Risposta al Punto 1:** - La superficie dell'immobile indicata dal CTU non corrisponde al dato reale: Infatti come da visura attuale del 16.03.2024 (che si allega in copia), il fabbricato oggetto di valutazione sito in Roma via delle betulle n° 80, scala A int.13, è riportato al foglio 643 numero 30 sub.13 zona censuaria 4 categoria A/4 còase 3 consistenza vani 5,00, **per una superficie catastale totale di mq 88 escluse aree scoperte mq 81RC € 723,04. NB.**** si intendono escluse le superfici dei balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali ed accessori comunicanti e non comunicanti. ****(Cfr. Provvedimento Del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 23.03.2013).** Pertanto, questa difesa chiede, ai fini della stima dell'immobile, che la valutazione € 2675,00 al mq effettuata dal CTU venga applicata alla Superficie di mq 81 nonché alla superficie di mq 13,20 del terrazzo (superficie rapportata allo 0,60 della superficie reale di mq. 22,09 e precisamente: $0,60 \times \text{mq.} 22,09 = \text{mq } 13,20$) ovvero alla superficie totale dell'intero appartamento pari a mq 94,20 (appartamento e terrazzo) e non alla superficie



complessiva di mq 78,93 applicata e calcolata dal CTU nella sua relazione di valutazione:

E' sfuggito alla parte Convenuta che la stima (metodologia che spetta al CTU, per tutta una serie di considerazioni che poi danno il Valore finale, (non a caso viene effettuato il rilievo dello stato dei luoghi) è stata effettuata sul parametro del prezzo a **m² di superficie utile e non a m² di superficie lorda**. Questa scelta è praticamente quella che nell'immediatezza consente di conoscere la superficie calpestabile e fruibile dell'immobile, anche se è un parametro di riferimento la cui valutazione risulta più alto di quello usato per la superficie lorda, commerciale. In tutti e due i casi, comunque, entrambi i parametri danno lo stesso risultato finale. Appare chiaro che come la superficie lorda è di norma più alta di quella utile, circa il 10 /15%, poiché comprende murature e tramezzature, allo stesso modo, ma inversamente, il prezzo a m² è minore di quello utile. La scelta del parametro di riferimento, a m² di superficie utile, è indice di una metodologia demandata al CTU a seguito della propria esperienza, conoscenza del mercato e soprattutto basata su dati oggettivi intrinseci, reperibili, certi, come desunti dalla rappresentazione del rilievo effettuato, dalle caratteristiche, dalla tipologia dell'immobile, dal suo stato d'uso, dalla sua regolarità Urbanistica e Edilizia oltre ad una serie di dati per finiture ed impianti da cui scaturisce la sua valutazione. Va quindi **precisato e sottolineato che manca una caratteristica e/o impianto, (ascensore), che ne condiziona in maniera fortemente negativa il proprio valore. Stiamo parlando di un appartamento sito al 4° Piano, (come riporta la stessa visura catastale), peraltro già allegata alla propria CTU, (allegato 3), forse non considerata e dove si evince che la Superficie totale Lorda è pari a m² 88,00, ovvero m² 81,00 per vani diretti e m² 7,00 per**



il terrazzo, come calcolato catastalmente, (Vedi stralcio dal “Manuale Banca Dati OMI” che si allega, e che comunque non sono i m² 94,00 che calcola parte Convenuta ma trattasi di m² 90,00 come calcolati dal sottoscritto.

Per tali motivi il sottoscritto ha ritenuto più corretto riferirsi al m² di superficie Utile anziché al m² di superficie lorda anche se, come sopra detto, quest'ultima maggiore del 10 :15% , come indica nel calcolo l' Agenzia delle Entrate e come si riporta nel “Manuale Banca Dati Quotazioni OMI” per Immobili Residenziali. Precisato tutto ciò, chiarito che la superficie Lorda non può essere valutata allo stesso modo di quella utile, considerato quanto sopra, lo scrivente ricalcola come richiesto la superficie lorda ma riducendo il prezzo a m² della stessa percentuale compresa tra il 10 e 15%, da cui:

Calcolo superficie Lorda:

ALLEGATO 7A

$$SL m(4,15 \times 6,70) + (6,00 \times 4,80) + (5,40 \times 4,75) = m^2 82,25$$

$$SNR (Terrazzo) m(4,80 \times 4,90) \times 30\% = \underline{m^2 7,05}$$

$$\underline{\text{Totale Superficie} \quad m^2 89,30 \quad \text{in c.t. } m^2 90,00}$$

$$m^2 90,00 \times \text{€}(2675 \times 0,88\%) = m^2 90,00 \times 0,885\% = \text{€ } 211.860,00$$

$$\text{€ } 211.860,00 - 1138,00 = \text{€ } \mathbf{210.722,00}.$$

In considerazione della modesta differenza di valutazione si ritiene di poter confermare la valutazione già espressa nella bozza di relazione inviata alle parti.

● - **Risposta al Punto 2)** - Il prezzo indicato dal CTU per tipologie analoghe in zona via delle Betulle e traverse (essendo ubicato l'immobile in zona servita da fermata della Metropolitana e da Servizi Pubblici in genere, come meglio rappresentato dal CTU nella relazione, ed essendo l'immobile in perfetto stato, nonché interamente ristrutturato nella pavimentazione, impianti, infissi intonaci



etcc) veniva accertato in € 2.675,00/mq ad un massimo di € 3.935,00 al mq. Pertanto moltiplicato la superficie catastale pari a mq. 94,20 per il valore medio dallo stesso valutato in € 2.675,00/mq- si avrebbe un prezzo prezzo di mercato per detto appartamento, pari a € 251.985,00 che detraendo la spesa di € 1.138,00, per le opere di finitura dell'appartamento come indicato nella relazione, risulterebbe il valore dell'immobile pari q € 250.847,00, diversamente dall'importo indicato quale valutazione dell'appartamento in € 210.000,00, come indicato nella bozza dell'elaborato. **Anche qui la parte Convenuta** assume come osservazione, **“che l'immobile è in perfetto stato”**, ma evidentemente è anche qui sfuggito quello che il CTU, precisa nella sua relazione, ovvero che nonostante sia stato ristrutturato mancano alcune rifiniture: **mancano le due bussole dei bagni, i sanitari del 2° bagno, rifinitura di una parete del 2° bagno e della sua tinteggiatura, il quadro elettrico, una pulizia generale ed igienizzazione dell'intero appartamento, e soprattutto manca l'impianto ascensore,** elemento indispensabile per un immobile sito al Piano IV. Per quanto precisato al punto precedente, lo scrivente ha calcolato la superficie Lorda, (vedi rilievo, reale eseguito sul posto) da dove è facile riscontrare che la stessa è Pari a m² 90,00 e non m² 94,00, come sostiene la parte Convenuta. Si conferma pertanto la valutazione effettuata e quanto riportato nella stesura di tutta la relazione. Si allega il rilievo con il calcolo della superficie lorda e lo stralcio del calcolo di unità residenziale come calcolato secondo il “MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI”, dell'Agenzia delle Entrate. **ALLEGATO 7B**

In data 08.07.2024 il sottoscritto riceveva dalla parte ATTRICE n° 2 osservazioni alla propria CTU, alle quali si risponde:



● - **Risposta al Punto 1:** - In merito alle risultanze degli accertamenti eseguiti presso gli uffici dei Pubblici Registri Immobiliari, relativamente al bene in esame, sito in ROMA, via delle Betulle n° 80, si rileva l'esistenza dell'Ipoteca Giudiziale in favore degli attori e contro la Convenuta Silvia Greca, di cui si allega la relativa Nota Iscrizione n° 1 del 25.01.2021, Reg. Gen. N° 7634, Reg. Part. n°1182, (All.1), per un totale di € 30.000,00. Tale Iscrizione – oltre a dover essere riportata nell'elaborato peritale – conduce altresì ad integrare il progetto di divisione sulla base delle quote di diritto. Si richiede pertanto che il CTU voglia dare atto dell'Iscrizione di Ipoteca e tenerne conto nella predisposizione del progetto. In particolare, tenuto conto del fatto che il bene in esame non è divisibile in natura, l'importo garantito da ipoteca andrà prelevato dalla quota spettante alla coerede Silvia Greca. Rammentiamo in proposito che l'ordinamento riconosce al creditore del condividente il trasferimento del vincolo ipotecario sulla somma di denaro ricavata dalla vendita, per il caso di bene non divisibile in natura. Quindi il CTU oltre ad indicare il valore di stima, pari ad € 210.000,00 da cui dedurre le spese delle rifiniture, di pulizia e quelle condominiali non corrisposte, dovrà procedere a tenere conto anche dell'importo garantito da ipoteca, aggiornato all'attualità, pari a € 23.188.,00 e dunque a redigere un riepilogo finale del valore di ogni singola quota di proprietà al netto delle spese condominiali e del valore dell'ipoteca, relativamente alla quota di spettanza della coerede SILVIA GRECA, sulla quale grava appunto l'ipoteca indicata in premessa.

Lo scrivente CTU precisa e risponde che i quesiti formulati dal S. Giudice, non prevedono da parte del sottoscritto alcuna menzione o stima nel progetto di divisione della suddetta Ipoteca, la quale Sentenza è per altro presente e



richiamata nei fascicoli Telematici di Causa. Il compito quindi del CTU è stato quello di: **1)** “Esaminare la documentazione acquisita, ed espletare gli opportuni accertamenti presso gli Uffici dei Pubblici Registri per individuare i beni dell’asse ereditario di Lucia Migliaccio, considerando l’immobile in ROMA, via delle Betulle 80. **(FATTO)**;

2) Descrivere dettagliatamente i beni stessi mediante rappresentazione grafica e

Fotografica e procedere alla loro individuazione (ubicazione, confini e dati catastali e accertandone la loro regolarità Urbanistica; **(FATTO)**;

3) Specificare se sono comodamente divisibili, mediante, se possibile frazionamento sulla base delle Normative Urbanistiche e indicando i connessi lavori necessari e i loro costi indicativi. **(FATTO)**;

4) Effettuare la stima del compendio all’attualità; **(FATTO)**;

5) Predisporre un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli in denaro; **(FATTO)**;

Evidentemente, considerato la Sentenza agli atti, così come la relativa Nota di Ispezione, trattandosi di una semplice operazione matematica, il S. Giudice non ha ritenuto comprendere o chiedere allo Stimatore la sua incidenza nella determinazione delle quote giacchè ai fini del Valore di stima, nulla rileva, ciò, anche perché non è dato ora sapere se il bene vada assegnato ad uno dei tre Eredi, (con differenti effetti se attribuito alla debitrice ipotecaria o ai creditori) o se vada venduto. Pertanto, al momento della Divisione o della eventuale vendita, in tutti e due i casi andrà riconosciuto ai due attori l’importo garantito da Ipoteca, aggiornato all’attualità.

● - **Risposta al Punto 2)** – Relativamente alla stima del valore dell’immobile, si chiede altresì che il CTU voglia rivederlo sulla superficie lorda commerciale



dell'immobile, e non della superficie utile.

Trattasi in pratica della stessa osservazione formulata da parte Convenuta, alla quale lo scrivente ha già risposto e alle cui note si rimanda, così come si rimanda all'Elaborato grafico, ALLEGATO 7A per il Calcolo della Superficie Lorda e stralcio "MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI", dell'Agenzia delle Entrate. ALLEGATO 7B,

Pertanto alla luce di quanto fin qui esposto, soprattutto in osservanza ai quesiti posti dal Sig. Giudice a cui il sottoscritto CTU ha dato esauriva risposta così come data anche alle osservazioni dei CTP , per il calcolo della superficie lorda, con la certezza di aver esaurivamente risposto e chiarito quanto richiesto, nel ringraziare il Sig. Giudice per la fiducia accordata, e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e integrazioni ove fosse necessario, **conferma quanto riportato e dettagliatamente esposto in tutta la stesura della propria CTU.**

Latina, 15 Luglio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Michele Arcangelo Marzullo

Allega: - Copia delle note critiche di parte Convenuta del 05.07.2024;

- Copia delle note critiche di parte Attrice del 08.07.2024;

- Copia della consegna della 1° bozza della CTU alle parti attrici del 18.06.2024;

- Copia della consegna della 1° bozza della CTU alla parte convenuta del 18.06.2024;



- Rilievo Grafico di calcolo della superficie lorda;
- Copia stralcio del “MANUALE BANCA DATI QUOTAZIONI OMI”,
dell’Agenzia delle Entrate.

