

Luca Cecchini Architetto

TRIBUNALE CIVILE di VELLETRI – GIUDICE Dott. Angelo Baffa R.G. 3780/2020

In data 17/11/2021, nel contenzioso, R.G. 3780/2020 Giudice Dott. Angelo Baffa, tra la Attrice Sig.ra [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. P. [REDACTED] e i Convenuti Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] rappresentati e difesi dagli Avv.ti [REDACTED] ed Angelo Cecchini, Sig.ra [REDACTED] rappresentata e difesa dall' Avv. M. [REDACTED]

il Giudice, Dr. Angelo Baffa, nominava il sottoscritto, Arch. Luca Cecchini, residente in Velletri Via Ponte della Regina, 5 già 7, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n° 10122, Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito CTU).

Formulato il giuramento di rito, per via telematica, il 07/06/2021, innanzi al G.I. Dott. Angelo Baffa, il sottoscritto riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *descriva l'immobile da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica*
- 2) *predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 3) *ove il bene non sia comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione*
- 4) *rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85; 5) verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile”;*

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 19/11/2021, presso l'immobile in via Colle Pescarello,33 – Valmontone (Rm) e poi rinviato il giorno 25/11/2021 ore 11,00 presso l'immobile in via Colle Pescarello,33 – Valmontone (Rm) con un termine di 90 giorni, per il deposito della relazione peritale, a decorrere dal giorno di inizio delle operazioni peritali.



Luca Cecchini Architetto

OPERAZIONI PERITALI

Prima operazione peritale del 25/11/2021

L'anno duemilaventuno, il giorno 25 del mese di novembre, alle ore undici, il sottoscritto CTU, Arch. Luca Cecchini si recava presso l'immobile sito in via Colle Pescarello, 33 Valmontone (Rm), per l'inizio delle operazioni peritali

Alle ore 11,00, il sottoscritto registrava la presenza dell'Avv. [REDACTED], della Sig.ra [REDACTED] (Attrice), Sig.ra [REDACTED] (Convenuta) e del [REDACTED] (C.T.P. nominato dalla Sig.ra [REDACTED])

Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali consistenti in: esami a vista, richiesta di eventuale documentazione, rilievo fotografico.

L'Avv. [REDACTED] dichiara che ha ricevuto una comunicazione da parte dell'Avv. [REDACTED] che i suoi assistiti Sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] erano impossibilitati, per motivi personali inderogabili, a presenziare il primo incontro peritale.

Il Geom. Gianluca Pomponi, dichiara "viste le oggettive difficoltà in merito alle modalità di frazionamento dell'immobile in 4 unità immobiliari residenziali e funzionali, propone ai presenti di transare la posizione e trovare un accordo per la vendita dell'immobile sulla base della perizia del C.T.U. o in alternativa come meglio le parti ritengono", i presenti non avanzavano ulteriori osservazioni.

Alle ore 11,40 il verbale veniva chiuso.

Seconda operazione peritale del 24/01/2022

L'anno duemilaventidue, il giorno 24 del mese di gennaio, alle ore undici, il sottoscritto CTU, Arch. Luca Cecchini si recava presso l'immobile sito in via Colle Pescarello, 33 Valmontone (Rm), per il secondo incontro delle operazioni peritali.

Alle ore 11,00, il sottoscritto registrava la presenza dell'Avv. [REDACTED], della Sig.ra [REDACTED] (Attrice), Sig.ra [REDACTED] (Convenuta) e del Geom. G. [REDACTED] (C.T.P. nominato dalla Sig.ra [REDACTED], il Geom. A. [REDACTED] (assistente C.T.U.)

Il Geom. [REDACTED], consegnava al C.T.U. la Domanda di sanatoria prot. 35/03 del 1986, il Progetto allegato alla Domanda in Sanatoria, Relazione relativa al completamento delle opere a firma dell'Arch. Stefania Pierucci, Planimetria catastale.

Il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali consistenti nel rilievo dell'immobile verificando la rispondenza al progetto consegnato dal Geom. [REDACTED].



Luca Cecchini Architetto

Il sottoscritto informava i presenti di aver richiesto, nei primi giorni del mese di dicembre 2021, al Comune di Valmontone, l'accesso agli atti per verificare la situazione dell'immobile

Il sottoscritto comunicava che avrebbe proceduto alla redazione della perizia non appena ricevuti, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Valmontone, gli atti richiesti,

Alle ore 12,00 il verbale veniva chiuso.

RISPOSTA AI QUESITI

1) descriva l'immobile da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica

- Il fabbricato è ubicato nel Comune di Valmontone (Rm) , Località Colle Pescarello, Via Colle Pescarello, 33
- Il fabbricato ad uso civile abitazione è composto da 2 piani fuori terra oltre al sottotetto, costituito da 1 unità immobiliare, il fabbricato è circondato da giardino con ingresso carrabile.
- Piano terra è costituito da una porzione destinata a magazzino-deposito, da altra adibita come ingresso principale per accesso piani superiori, ed ultima porzione destinata ad abitazione.
- Piano primo è composto da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, bagno, disimpegno e terrazzo.
- Sottotetto in parte calpestabile e non abitabile.
- Dal sopralluogo e per quanto è stato possibile verificare, l'immobile ha una struttura mista (muratura portante in blocchi di tufo e pilastri in cemento armato. I solai sono realizzati con travetti prefabbricati e pignatte. Non sono presenti cordoli in c.a. di collegamento ed alcuni travetti prefabbricati (terrazzo) presentano l'armatura in ferro arrugginita.
- L'immobile si trova in uno stato di abbandono e cattivo stato di conservazione.
- In particolare le murature esterne sono prive di intonaci, il terrazzo al p.primo è privo di pavimentazione e il manto bituminoso è fatiscente. Dal sopralluogo non si evincono infiltrazioni interne.
- La zona adibita a deposito p.terra è priva di intonaci interni e pavimenti.
- Gli infissi sono in ferro mentre nelle zone adibite ad abitazione sono in alluminio. Porte interne in legno.
- Non si è potuta verificare la funzionalità dell'impianto elettrico in quanto immobile privo di energia elettrica ma da quanto riscontrato, l'impianto non è realizzato secondo la normativa vigente, così come gli altri impianti (riscaldamento, adduzione idrica e scarichi)
- Rappresentazione grafica (allegato A)
- Rappresentazione fotografica (allegato B)



Luca Cecchini Architetto

2) *predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;*

- Il fabbricato non è divisibile in 4 unità immobiliari indipendenti e funzionali

3) *ove il bene non sia comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione*

L'impossibilità di divisione in 4 unità immobiliari, indipendenti e funzionali, è data:

- La struttura portante in murature di blocchi di tufo limita le demolizioni di parte di essa o aperture per comunicazioni degli ambienti limitrofi
- Il piano terra presenta il 50% adibito a deposito non residenziale.
- La parte residua residenziale è sufficiente per una abitazione;
- Al primo piano è presente 1 unità immobiliare di difficile divisione (murature portanti, impianti di scarico)
- Qualora si volesse dividere il piano primo, superando le evidenti difficoltà, si potrebbero ricavare 2 unità immobiliari
- Sommando l'unità al p.terra alle 2 del p.primo (qualora si dividesse) l'immobile ha la potenzialità di 3 unità immobiliari.



Luca Cecchini Architetto

VALORE DI MERCATO

TABELLA CONSISTENZA

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICI LORDE VENDIBILI		SUPERFICI NETTE		CUBATURE V.p.p.
		COPERTE	SCOPERTE	COPERTE	SCOPERTE	
Terra	Terreno		850		850	
Terra	Deposito/Garage	49,20	/	40,82	/	159,25
Terra	Cucina	48,50		39,95		157,62
Terra	Bagno	3,90		3,50		12,67
Terra	Ingresso	18,00		15,00		58,50
Primo	Abitazione	108,50				352,62
Primo	Terrazzo		180		180	
Sottotetto	Sottotetto	108,50		108,50		151,90
Scala		21,60		21,60		70,20

RIEPILOGO CONSISTENZA

DESTINAZIONE	mq.	mc.
Abitazioni	190,90	620,42
Deposito - Garage	49	159,25
Sottotetto	108,5	352,62
Scala - Ingresso	39,60	128,70
Terrazzi e Balconi	180	/
Terreno agricolo	850	/

VALORE COMMERCIALE – stimato con il metodo sintetico comparativo sulla base delle quotazioni correnti e delle effettive possibilità di realizzo

Destinazione	Superficie (mq)	Valutazione €/mq	Totale parziale
Abitazioni	190,9	400,00	76.360,00
Deposito - Garage	49	200,00	9.800,00
Sottotetto	108,5	50,00	5.425,00
Scala - Ingresso	39,6	100,00	3.960,00
Terrazzi/Balconi	180	100,00	18.000,00
Terreno agricolo	850	5,00	4.250,00
		TOTALE	€. 117.795,00
DETRAZIONI			
Progetto idoneità sismica			-€ 1.500,00
Pratica ritiro Concessione sanatoria			-€ 2.000,00
Demolizioni opere abusive			-€ 5.000,00
Danno ambientale			-€ 1.300,00
Costo di costruzione			-€ 450,00
Urbanizzazioni primaria e secondaria			-€ 6.450,00
		TOTALE	€. -16.700,00
		VALORE COMMERCIALE	101.095,00



Luca Cecchini Architetto

Sul valore di mercato indicato, si attribuisce all' iniziativa in oggetto uno scarso grado di commerciabilità. Nonostante la proprietà sia in una buona ubicazione con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie e di infrastrutture viarie importanti (Autostrada A1), la tipologia dell' immobile, di difficile divisione in ulteriori unità abitative necessita di lavori di finitura come intonaci esterni ed in parte intonaci interni (deposito), tinteggiature, adeguamento impianti (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento), adeguamento normativa sismica (mancanza di cordoli perimetrali, aperture in corrispondenza di muri maestri da verificare etc...), completamento domanda in sanatoria. Per quanto sommariamente descritto, l'immobile in oggetto è di difficile collocazione sul mercato.

4) *rilevi se l'immobile presenti o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85; 5) verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dell'immobile";*

DIFFORMITÀ RISCOstrate: (rispetto al progetto allegato alla domanda di Sanatoria)

Piano Terra

- Piccola costruzione adibita a forno esterno/legnaia
- Piccolo box esterno costruito con pannelli prefabbricati adibito a ricovero attrezzi
- Divisione porzione abitativa in 2 vani (tramezzatura di divisione)
- Vano scala separato dal vano ingresso con tramezzatura

Piano Primo

- Divisorio scala con zona abitabile (tramezzo con porta)

Sottotetto

- Lucernario
- Porzione delle murature di sostegno falde tetto sostituite con pilastri e travi in c.a.

CATASTO EDILIZIO

Risultano le seguenti difformità tra la planimetria depositata in catasto e l'attuale stato dell'immobile:

Piano terra

- Divisione porzione abitativa in 2 vani (tramezzatura di divisione)
- Vano scala separato dal vano ingresso con tramezzatura

Piano primo

- *Divisorio scala zona abitabile (tramezzo con porta)*

Sottotetto

- Non risulta accatastato



Luca Cecchini Architetto

Tanto si doveva in riferimento all'incarico ricevuto e in ossequio alla verità

Velletri, li 30/03/2022

C.T.U. Arch. Luca Cecchini



DISTINTA PAGINE E ALLEGATI

- Relazione costituita da n° 7 pagine formato A4, compresa la presente distinta;
- Allegato A: Rappresentazione grafica
- Allegato B: Rappresentazione fotografica
- Allegato C: Domanda di sanatoria L. 47/85 prot. 3503 mod. A
- Allegato D: Domanda in sanatoria L. 47/85 prot. 3503 mod. R con ricevute pagamento
- Allegato E: Progetto allegato alla domanda di sanatoria;
- Allegato F: Planimetria Catastale;
- Allegato G: Visura Catastale;
- Allegato H: Copia Verbale operazioni peritali del 25/11/2021;
- Allegato L: Copia Verbale operazioni peritali del 24/01/2022;

Velletri, li 30/03/2022



Luca Cecchini Architetto

Risposta alle osservazioni del C.T.P. Geom. G. [REDACTED]

Accatastamento vano sottotetto

Si prende atto e si accetta la contestazione fatta nelle osservazioni dal [REDACTED] ovvero il vano sottotetto è da considerarsi volume tecnico di scarsa rilevanza e non costituisce unità immobiliare assestante o accessoria quindi non soggetto a valutazione ed accatastamento.

Contestazione della superficie catastale dell'area

Si prende atto della superficie catastale di mq. 872. Pertanto verrà considerato il lotto in mq 872 sottraendo l'area di sedime del fabbricato (mq. 125), il terreno ad uso esclusivo del fabbricato è di mq. 750.

Contestazione destinazione Urbanistica

Si prende atto che l'area ricade in zona Zona C sottozona C/2, che tale zona necessita di piani particolareggiati planovolumetrici attuativi e non risulta che attualmente siano stati predisposti, dal Comune di Valmontone, i suddetti strumenti di attuazione. Pertanto la potenzialità edificatoria di circa mq 75 non è, in questo momento, attuabile. (all. 6 osservazioni Geom. Pomponi).

Valore del Fabbricato e Grado di commerciabilità

La mia considerazione dello scarso grado di commerciabilità non deriva dall'ubicazione dell'immobile o dall'attuale mercato immobiliare del Comune di Valmontone come specificato nella bozza della relazione.

La ragione è puramente economica ovvero:

- Valore medio attuale edificabile Comune di Valmontone €/mq 120;
- Valore di vendita immobile ristrutturato €/mq 1.200 (come indicato nelle osservazioni del Geom. [REDACTED])
- Valore di vendita immobili di nuova costruzione €/mq 2.000
- Tipologia costruttiva dell'immobile che rende impossibile la divisione in almeno 3 unità immobiliari con superfici richieste dal mercato.



Luca Cecchini Architetto

Dalle premesse si evince valutando e prendendo in considerazione le osservazioni del C.T.P.:

PRIMA IPOTESI

Valutazione demolizione/ricostruzione immobile per uso della potenzialità edificatoria

Destinazione	Volume (mc)	Valutazione €/mc	Totale parziale
Cubatura attuale	810,89	120,00 €	97.306,80
Cubatura residua lotto	210	120,00 €	25.200,00
		TOTALE	€. 122.506,80
COSTI			
Progetto di demolizione/ricostruzione 5%			-€ 4.400,00
Costi di demolizione attuale cubatura	810,89	24,00 €	-€ 19.461,36
Costi smaltimento e conferimento	200	10,00 €	-€ 2.000,00
		TOTALE	€. -25.861,36
TOTALE GENERALE			96.645,44

Dai valori emersi dalla tabella si evince che:

- il valore della potenzialità edificatoria del lotto è pari ad € 112.506,80
- costi per l'utilizzo della potenzialità edificatoria € 25.861,36
- Per quanto analizzato, affinché il valore €/mc risulti essere in linea con i prezzi del Comune di Valmontone, l'attuale immobile dovrebbe essere valutato **€. 96.645,44**



Luca Cecchini Architetto

SECONDA IPOTESI

Valore attuale immobile considerando i costi di ristrutturazione

Destinazione	Superficie (mq)	Valutazione €/mq	Totale parziale
Abitazioni	158	1.400,00	221.200,00
Deposito - Garage	49	700,00	34.300,00
Scala - Ingresso	34	350,00	11.900,00
Terrazzi/Balconi	29	350,00	10.150,00
Terreno	750	7,00	5.250,00
TOTALE			€. 282.800,00
COSTI			
Progettazione-Direzione Lavori-Sicurezza 8%			-€ 13.920,00
Costi di ristrutturazione (CME allegato)			-€ 174.000,00
Pratica ritiro Concessione sanatoria			-€ 4.000,00
Demolizioni opere abusive			-€ 3.500,00
Sanzione opere abusive			-€ 1.000,00
Regolarizzazione progetto recinzione			-€ 2.000,00
Diritti istruttoria			-€ 368,00
TOTALE			€. -184.868,00
VALORE COMMERCIALE			97.932,00

- In questa ipotesi si è preso in considerazione il valore di vendita, ad immobile ristrutturato, di €/mq 1.400 per le superfici residenziali, 1/2 del valore per Garage, 1/4 del valore per superfici accessorie e terrazzi.
- Il C.M.E. per la ristrutturazione è stato redatto sulla base del prezzario DEI.

La valutazione dei costi di ristrutturazione ha preso in esame, in base a quanto visibile dell'immobile, solamente le macro voci senza entrare nel dettaglio delle finiture (allacci ai pubblici servizi, intonaci interni, finitura parte della rampa scala, pavimenti, porte, tinteggiature interne etc..) ed imprevisti che potrebbero presentarsi durante le lavorazioni. Questo tipo di valutazione è sicuramente suscettibile di incrementi per lavorazioni non previste nelle macro voci, per qualità dei materiali che verranno impiegati i quali determineranno il valore finale dell'immobile ed altre variabili non prese in considerazione.

Contestazione valori recinzione e cancello di ingresso carrabile

Il valore della recinzione e del cancello carrabile, data la situazione di precarietà e vetustà (foto allegate), è ricompreso nel valore €/mq della valutazione complessiva dell'immobile.

Contestazione somme a detrarre per spese di regolarizzazione del compendio immobiliare

- Si è tenuto conto delle osservazioni del [redacted] relative alle somme necessarie alla regolarizzazione del compendio immobiliare.



CONCLUSIONI

Premesso che sono state modificate alcune superfici rispetto alla bozza della relazione inviata dal C.T.U. per errore di trascrizione e per quanto recepito dalle osservazioni del C.T.P. Geom. [REDACTED], da quanto emerso e da una attenta analisi di quanto eccipito, il sottoscritto C.T.U. dopo aver analizzato le 2 ipotesi di valutazione alternative ovvero:

- Valore immobile dopo la ristrutturazione secondo i prezzi indicati nelle osservazioni del C.T.P.
- Valore potenzialità edificatoria lotto secondo le osservazioni del C.T.P.

è giunto alla conclusione di:

- Accettare l'osservazione "accatastamento vano sottotetto"
- Accettare l'osservazione "superficie catastale dell'area"
- Accettare l'osservazione "destinazione urbanistica lotto" specificando che attualmente non è possibile usufruire della cubatura residua per mancanza di piani particolareggiati attuativi.
- Non Accettare l'osservazione "grado di commerciabilità"
- Accettare l'osservazione "valore vendita immobili in normale stato conservativo" secondo gli allegati prodotti;
- Non Accettare l'osservazione "Valore del fabbricato"
- Non Accettare l'osservazione "Valore recinzioni e cancello accesso lotto"
- Accettare l'osservazione "somme a detrarre per spese regolarizzazione compendio immobiliare"
- Accettare le superfici vendibili calcolate dal Geom. Pomponi

Per quanto premesso,

- Considerando il prezzo di vendita di un immobile in normale stato di conservazione, ad €/mq 1.300 per sup. residenziali, ad 1/2 Garage e depositi, 1/3 Scale, Balconi e Terrazzi.
- Considerando i costi di ristrutturazione parametrizzato a €/mq 600-700 dedotto dal C.M.E. allegato.
- Considerando i costi tecnici per la regolarizzazione urbanistica

Il calcolo proposto nella bozza della relazione del C.T.U. viene così modificato:



Luca Cecchini Architetto

TABELLA CONSISTENZA

DESTINAZIONE	mq.	mc.
Abitazioni	158	810,89
Deposito - Garage	49	
Scala - Ingresso	34	
Sottotetto	108,50	/
Terrazzi e Balconi	29	/
Terreno	750	/

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Destinazione	Superficie (mq)	Valutazione €/mq	Totale parziale
Abitazioni	158	650,00	102.700,00
Deposito - Garage	49	325,00	15.925,00
Scala - Ingresso	34	163,00	5.542,00
Terrazzi/Balconi	29	163,00	4.727,00
Terreno	750	7,00	5.250,00
		TOTALE	€. 134.144,00
DETRAZIONI			
Progetto idoneità sismica			-€ 1.500,00
Pratica ritiro Concessione sanatoria			-€ 4.000,00
Demolizioni opere abusive			-€ 3.500,00
Sanzioni opere abusive			-€ 1.000,00
Regolarizzazione progetto recinzione			-€ 2.000,00
Diritti istruttoria			-€ 368,00
		TOTALE	€. -12.368,00
VALORE COMMERCIALE			121.776,00

Si producono, in aggiunta agli allegati della bozza relazione inviata, i seguenti allegati:

- Allegato M: Perizia giurata Arch. [REDACTED]
- Allegato N: C.M.E. ristrutturazione edilizia
- Allegato O: PEC Osservazioni C.T.P. Geom. [REDACTED]

Velletri 05/05/2022



Luca Cecchini

