

TRIBUNALE DI RIETI

PROCEDIMENTO CIVILE

R.G.C. 1620/2017

G.I. Dott.ssa Roberta Della Fina

[REDACTED]

contro :

[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA

Rieti li 24 Luglio 2019

IL C. T. U.

Ing. Ir Massimiliano Silva



1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Ir Massimiliano Silva, nominato C.T.U. nel procedimento civile in oggetto dall' Ill.mo G.I. nell' udienza del 07 Novembre 2018, in data 08 Marzo 2019 prestava giuramento di rito e riceveva incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito: ***“Letti ed esaminati gli atti di causa ed acquisita ulteriore documentazione presso enti pubblici/istituzionali ove ritenuto utile ai fini di indagine, il CTU:***

- descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

“ OMISSIS ”

- dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28/02/1985 n.47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27/02/1985 n.52.”



2. Descrizione generale dei luoghi

La porzione di fabbricato in oggetto, comprendente n.2 unità immobiliari, è ubicata nel Comune di Rieti in via Ludovico Canali n°16 (foto n.1), subito al di fuori della cinta muraria che circonda il centro storico cittadino. Il fabbricato si trova sul margine destro di via Ludovico Canali e la sua corte è direttamente accessibile dalla via stessa (foto n°2).

3. Identificazione Catastale

Gli immobili oggetto di causa risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Rieti (all. n°1):

- Sez. RI, foglio n°76, particella n°111, sub n°2, piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 485 m², Rendita Euro 3.181,12 (locale commerciale);
- Sez. RI, foglio n°76, particella n°111, sub n°5, piano 1°, cat. A/3, classe 5, vani 8,5, Rendita Euro 921,88 (abitazione).

Intestazione :

- [REDACTED] :
[REDACTED] Proprietà per 1/2;
- [REDACTED] :
[REDACTED] Proprietà per 1/2.

Da indagine effettuata presso il catasto della Provincia di Rieti risulta una denuncia di variazione n.720 datata 30/03/1962, fg.106 (attuale 76), n.111, sub.2, per mutamento di destinazione da D/1 a C/1 (all. n°1).



4. Documentazione acquisita

Il c.t.u. in data 11/03/2019 si recava presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rieti per prendere visione e reperire eventualmente copia di tutta la documentazione tecnico-amministrativa inerente gli immobili oggetto di causa (all. n°2):

Fascicolo n.695/1953:

-
- Richiesta di autorizzazione per ampliamento fabbricato prot.1741 del 18/09/1953 comprensiva di elaborato grafico;
 - Delibera della Giunta Comunale del 07/10/1953 prot. 1984 del 13/10/1953;
 - Minuta di approvazione n.17580/1741 del 23/10/1953.

Fascicolo n.1067/1956:

- Richiesta di autorizzazione per ampliamento fabbricato prot.29 del 10/01/1956 comprensiva di elaborato grafico e relazione tecnica;
- Comunicazione di approvazione da parte del Comune di Rieti n.362/29 del 02/02/1956;
- Richiesta di autorizzazione all'inizio dei lavori prot.8762 del 14/05/1956;
- Licenza di costruzione n.8762 del 17/05/1956.

Certificato di abitabilità n.561 del 12 Luglio 1958.

CILA prot.7519 del 07 Febbraio 2017

-Deposito di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per opere interne nel fabbricato sito a Rieti in Via L. Canali n.16 censito al N.C.E.U. al Fg.76, part.111, Sub.2 (locale commerciale) comprensivo di elaborati grafici e relazione tecnica. Non è presente



una fine dei lavori e non è stato effettuato l'aggiornamento (DOCF) presso l'Agenzia del Territorio.

5. Descrizione generale fabbricato (stato attuale)

Trattasi di porzione fabbricato adibito a locale commerciale e civile abitazione con struttura portante in c.a..

La copertura dell'edificio è costituita da n°2 solai a volta sfalzati in quota tra loro. Il manto di copertura a Sud è costituito da guaina bituminosa sormontata da tegole in cotto del tipo "marsigliese"; il manto di copertura a Nord è costituito solamente da guaina bituminosa (foto n°3).

Tale porzione di fabbricato si compone di n.3 piani: piano interrato (deposito materiali), piano terra (locale commerciale, ingresso all'abitazione), piano primo (abitazione) (all. n°3).

Allo stato attuale il locale commerciale, ha una superficie lorda di 485,00 mq (superficie netta 440,00 mq) ed un'altezza variabile a seconda del posizionamento dai 2,25 m ai 7,45 m. Tramite due aperture vetrate ubicate sulla facciata Sud del fabbricato fronte corte esterna (foto n°4) si accede al locale stesso costituito da: un ingresso (foto n°5), un vano ripostiglio ove è presente il contatore distribuzione energia elettrica ed il quadro elettrico dal quale si dirama l'impianto a vista nei vari locali (foto n°6), una sala PC ed un WC (lato Nord-Est) (foto n°7-8), un laboratorio (lato Nord-Ovest) (foto n°9), una zona uffici (foto n°10), un ripostiglio, un disimpegno, un WC (foto n°11) ed una scaletta metallica (lato Ovest) dalla quale è possibile accedere ad un locale, allo stato grezzo, adibito a deposito materiali (foto n°12-13) ubicato al piano interrato avente una superficie lorda di 102,00 mq (superficie netta 78,00 mq; h=2,25 m). La pavimentazione dei vani ingresso ed uffici è in grès



porcellanato, la sala PC ha una pavimentazione del tipo "flottante" in legno mentre nella zona laboratorio è presente un pavimento in cemento; le pareti ed i soffitti dei vani principali sono tinteggiati di color bianco mentre le pareti dei WC sono piastrellate fino ad un'altezza di circa 1,80 m; non è presente un impianto di riscaldamento.

Dalla corte esterna, tramite un portoncino metallico ubicato sulla facciata Ovest del fabbricato (foto n°14) ci si immette in un ingresso (12,50 mq netti) con pavimentazione in pietra Trani e rivestimento in legno sulle pareti dal quale si accede a n.3 vani (foto n°15), un locale tecnico allo stato grezzo (6,00 mq netti; h=2,25 m) ove è presente una caldaia a servizio dell'abitazione al piano primo ed un lavandino in cemento (foto n°16), un locale magazzino (31,10 mq netti) (foto n°17) ed un vano adibito presumibilmente a rimessaggio automobile (20,50 mq netti) avendo un portoncino metallico a doppia anta fronte corte esterna di larghezza pari a 2,10 m (foto n°18). La pavimentazione di questi due vani è in marmittoni e le pareti sono intonacate in cattivo stato manutentivo. La superficie lorda di tali vani è di 92,00 mq. Dall'ingresso, tramite una scala dotata di cancelletto in ferro, è possibile raggiungere l'appartamento al piano primo attualmente non abitato.

Dal vano scala piano primo tramite n.2 portoncini in legno (foto n°19) ci si può immettere nell'abitazione (h=3,40 m) composta da n.2 ingressi/disimpegni, una cucina con ripostiglio, una zona pranzo, un soggiorno con accesso a balcone (11,50 mq netti), uno studio, n.2 camere da letto di cui una con vano WC e ripostiglio, una cameretta, n.2 bagni (156,00 mq netti abitazione, escluso balcone) (foto n°20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30). L'immobile presenta pavimentazioni di vario genere (marmo, marmittoni, grès



porcellanato e parquet); le pareti dei vani principali sono rivestite con carta da parati; le pareti della cucina e dei bagni sono piastrellate. E' presente un impianto elettrico sotto traccia da normalizzare con contatore distribuzione ubicato nell'ingresso piano terra. L'impianto termico è a colonne montanti con termostato ambiente e radiatori in ghisa posizionati principalmente su pareti perimetrali.

Sul vano scala piano primo è presente un'altra porta vetrata in legno dal quale si accede in un vano a cielo aperto (foto n°31) e ad un disimpegno (11,90 mq netti) collegato, tramite due piccole rampe di scale, al balcone (piano primo 226,00 mq lordi totali).

6. Difformità riscontrate

Dalla documentazione reperita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rieti e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Rieti è stato riscontrato quanto segue:

Per il locale commerciale ubicato al piano terra, è stato presentato presso il Comune di Rieti un progetto CILA a nome di XXXXXXXXXX per variazione degli spazi interni; lo stato futuro dell'elaborato grafico presenta difformità con lo stato di fatto in quanto non risulta graficamente la zona uffici lato Ovest, mentre sui luoghi non è stato realizzato l'antibagno nel WC lato Ovest e non è presente l'apertura per accedere al magazzino Sud-Ovest (tale vano è accessibile solamente da porta ubicata nel vano scala dell'abitazione). L'elaborato planimetrico rilasciato dal Catasto è datato 31/01/1962 e riporta quindi una situazione interna variata rispetto allo stato attuale in quanto, come precedentemente riportato dal sottoscritto, la CILA presentata presso il Comune di Rieti non



risulta ultimata con la Comunicazione di Fine Lavori e con l'aggiornamento della pratica DOCFA presso l'Agenzia del Territorio.

L'abitazione piano primo risulta difforme al certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Rieti in data 12/07/1958 per la presenza ad oggi di un bagno in più e di un ripostiglio in meno.

Sulla planimetria catastale è indicato un locale di sgombero lato Nord ove invece è stato realizzato un bagno ed è riportata una porta (ad oggi tamponata) di accesso al disimpegno che immette nel balcone dal vano Sud-Ovest. Non risultano graficamente due finestre sulla facciata Ovest (vano cucina).

Si evidenzia che la documentazione progettuale inerente gli immobili oggetto di causa reperita presso il Comune di Rieti, ad eccezione del progetto CILA del locale commerciale del 07/02/2017, è antecedente alla data del 01/09/1967.

7. Valore di mercato stato attuale

Per il calcolo della consistenza si è fatto riferimento ai valori rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e da due note Agenzie Immobiliari della zona.

I valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fanno riferimento ad abitazioni civili e a negozi con stato conservativo normale ubicati in zona C1/semicentrale/Viale Morroni, Viale Maraini, Regina Pacis, Molino della Salce, Città Giardino con valori di mercato min/max calcolati su superficie lorda.

I valori rilasciati dalle Agenzie Immobiliari fanno riferimento ad immobili con stesse caratteristiche ma con valori di mercato calcolati su superficie netta (calpestabile).



Di seguito una tabella con i valori di mercato:

	O.M.I.	Imm.re 1	Imm.re 2
	€/ mq sup. lorda	€/ mq sup. netta	€/ mq sup. netta
Appartamento	900,00-1150,00	900,00	900,00
Negozio	1150,00-1850,00	1000,00	950,00

Calcolo delle superfici commerciali determinate moltiplicando la superficie reale lorda dei vari ambienti con il rispettivo indice mercantile.

Destinazione d'uso	Parametro	Sup. Reale	Indice Mercantile	Sup. Commerciale
Negozio	Sup. lorda	485	1	485
Locale deposito	Sup. lorda	102	0,5	51
				536

Destinazione d'uso	Parametro	Sup. Reale	Indice Mercantile	Sup. Commerciale
Appartamento	Sup. lorda	186	1	186
vano cielo aperto	Sup. lorda	14,5	0,3	4,35
balcone coperto	Sup. lorda	14,8	0,35	5,18
C.T.	Sup. lorda	8	0,25	2
Garage	Sup. lorda	26	0,5	13
Cantina/magazzino	Sup. lorda	39,5	0,25	9,88
				220,41

Per quantificare il valore di mercato del locale commerciale e dell'abitazione è stata moltiplicata la superficie commerciale lorda dei due immobili per i valori rilasciati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Essendo valori variabili da un minimo ad un massimo il CTU ha estrapolato un valore riferendosi all'ubicazione, allo stato conservativo degli immobili, alle sue caratteristiche costruttive, ai vari impianti presenti, ecc.

Di seguito i valori degli immobili su base O.M.I.

- Appartamento: $900,00 \text{ €/mq} \times 220,41 \text{mq} = 198.369,00 \text{ €}$
- Negozio: $1.150 \text{ €/mq} \times 536,00 \text{mq} = 616.400,00 \text{ €}$
- Totale $814.769,00 \text{ €}$



Calcolo delle superfici commerciali determinate moltiplicando la superficie reale netta dei vari ambienti con il rispettivo indice mercantile.

Destinazione d'uso	Parametro	Sup. Reale	Indice Mercantile	Sup. Commerciale
Negozi	Sup. netta	440	1	440
Locale deposito	Sup. netta	78	0,5	39
				479

Destinazione d'uso	Parametro	Sup. Reale	Indice Mercantile	Sup. Commerciale
Appartamento	Sup. netta	156	1	156
vano cielo aperto	Sup. netta	12	0,3	3,6
balcone coperto	Sup. netta	11,5	0,35	4,03
C.T.	Sup. netta	6	0,25	1,5
Garage	Sup. netta	20,5	0,5	10,25
Cantina/magazzino	Sup. netta	31,1	0,25	7,78
				183,16

Per quantificare il valore di mercato del locale commerciale e dell'abitazione è stata moltiplicata la superficie commerciale netta dei due immobili per i valori del mercato immobiliare nella zona rilasciati dalle Agenzie immobiliari.

Di seguito i valori di mercato degli immobili da Agenzia Immobiliare 1:

- Appartamento: $900,00 \text{ €/mq} \times 183,16 \text{mq} = 164.844,00 \text{ €}$
- Negozi: $1.000,00 \text{ €/mq} \times 479,00 \text{mq} = 479.000,00 \text{ €}$
- Totale **643.844,00 €**

Di seguito i valori di mercato degli immobili da Agenzia Immobiliare 2:

- Appartamento: $900,00 \text{ €/mq} \times 183,16 \text{mq} = 164.844,00 \text{ €}$
- Negozi: $950,00 \text{ €/mq} \times 479,00 \text{mq} = 455.050,00 \text{ €}$
- Totale **619.894,00 €**



Valori medi di mercato degli immobili da Agenzie Immobiliari:

- Appartamento: $(164.844,00 \text{ €} + 164.844,00 \text{ €}) / 2 = 164.844,00 \text{ €}$
- Negozio: $(479.000,00 \text{ €} + 455.050,00 \text{ €}) / 2 = 467.025,00 \text{ €}$
- Totale 631.869,00 €

Valore degli immobili allo stato attuale:

- Appartamento:

- Valore appartamento O.M.I. 198.369,00 €;
- Valore medio appartamento Agenzie immobiliari 164.844,00 €;

$(198.369,00 \text{ €} + 164.844,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{181.606,50 \text{ €}}$

- Negozio:

- Valore negozio O.M.I. 616.400,00 €
- Valore medio negozio Agenzie immobiliari 467.025,00 €;

$(616.400,00 \text{ €} + 467.025,00 \text{ €}) / 2 = \mathbf{541.712,50 \text{ €}}$

Totale: 181.606,50 € + 541.712,50 € = 723.319,00 €

OMISSIS



OMISSIS

Il C.T.U.

Rieti, lì 24/07/2019

Ing. Ir Massimiliano Silva

Risposta alle Osservazioni del CTP Geom. Carlo Papi

Osservazione n.1 - Il CTU condivide che gli interventi realizzati in difformità ai progetti presentati presso il Comune di Rieti sono sanabili con una pratica CILA previo pagamento di Euro 1.000,00 sia per l'appartamento che per il negozio.

Osservazione n.2 - Si allegano alla presente le valutazioni acquisite dalle due agenzie immobiliari (all. n°6). Si rammenta che, come già dichiarato in perizia, le valutazioni rilasciate sono state valutate facendo riferimento ad immobili con caratteristiche similari ed ubicati in zone limitrofe.

Il CTU condivide con il CTP che a livello

OMISSIS





foto n°1 - vista aerea



foto n°2 - vista degli immobili da corte esterna





foto n°3 - copertura del locale commerciale vista da appartamento



foto n°4 - vista ingressi locale commerciale e balcone coperto al piano primo





foto n°5 - ingresso locale commerciale

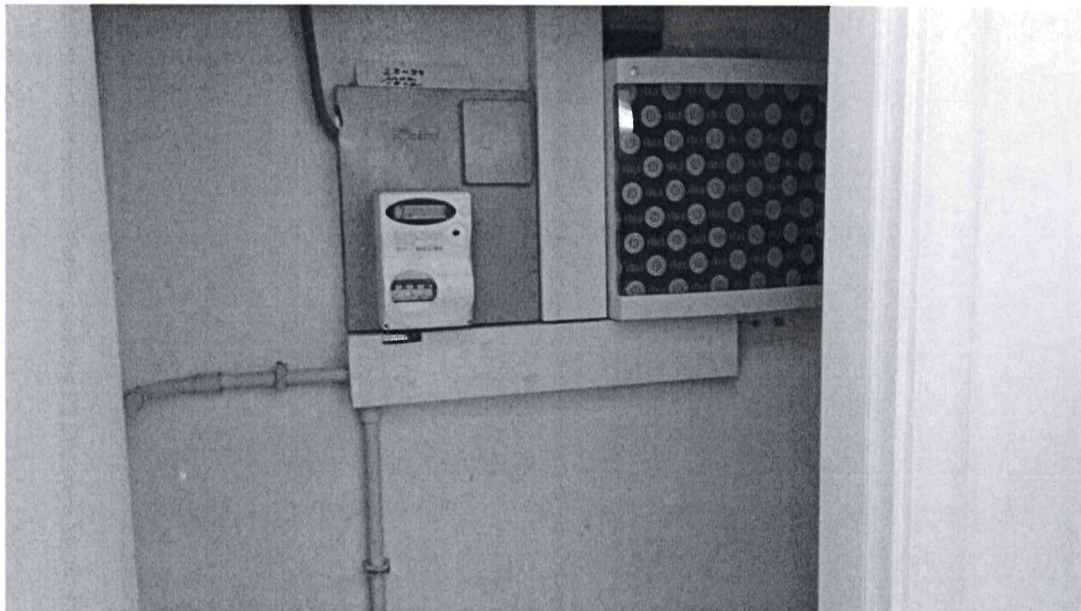


foto n°6 - contatore distribuzione corrente elettrica e quadro elettrico locale commerciale



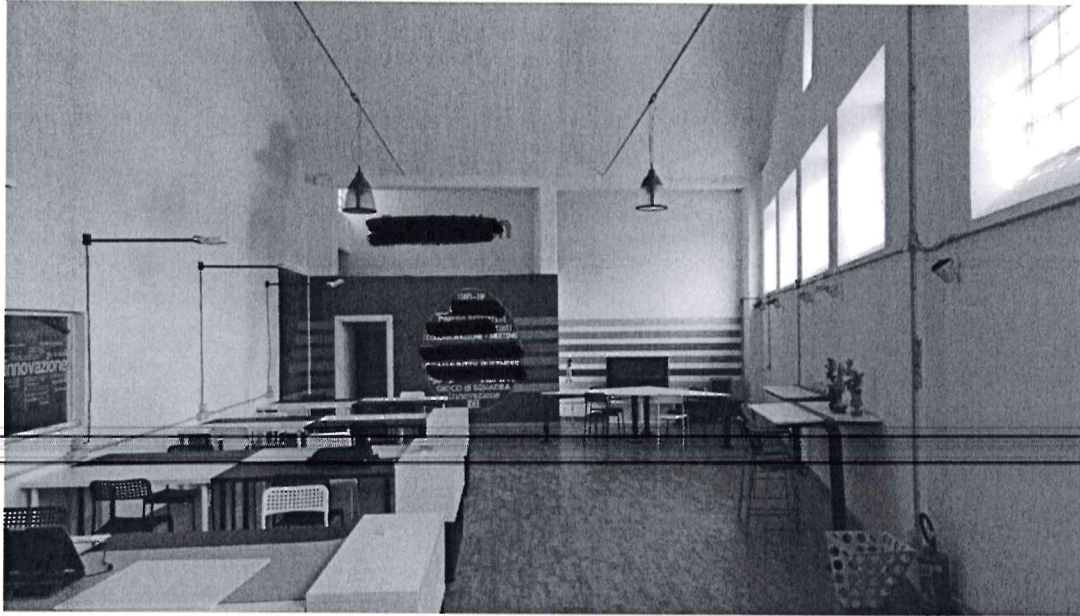


foto n°7 - sala PC



foto n°8 - WC





foto n°9 - laboratorio

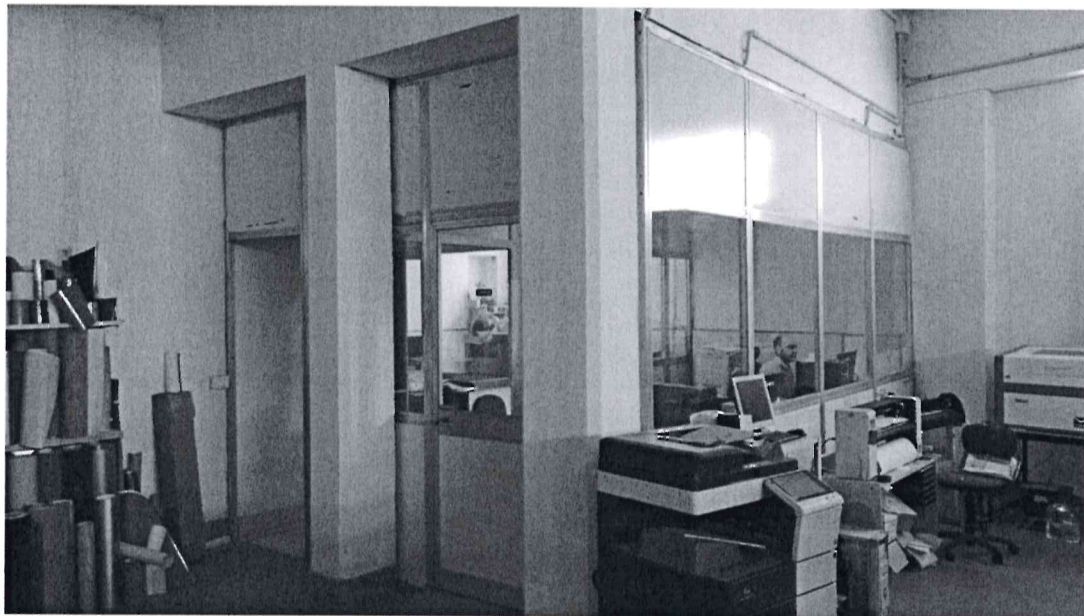


foto n°10 - uffici



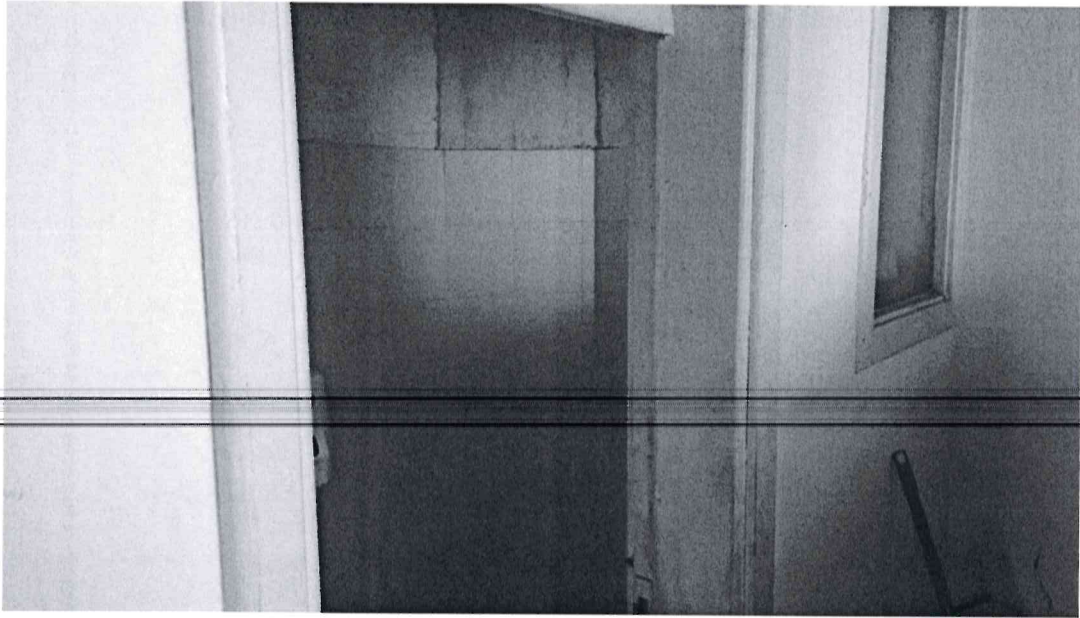


foto n°11 - WC zona uffici

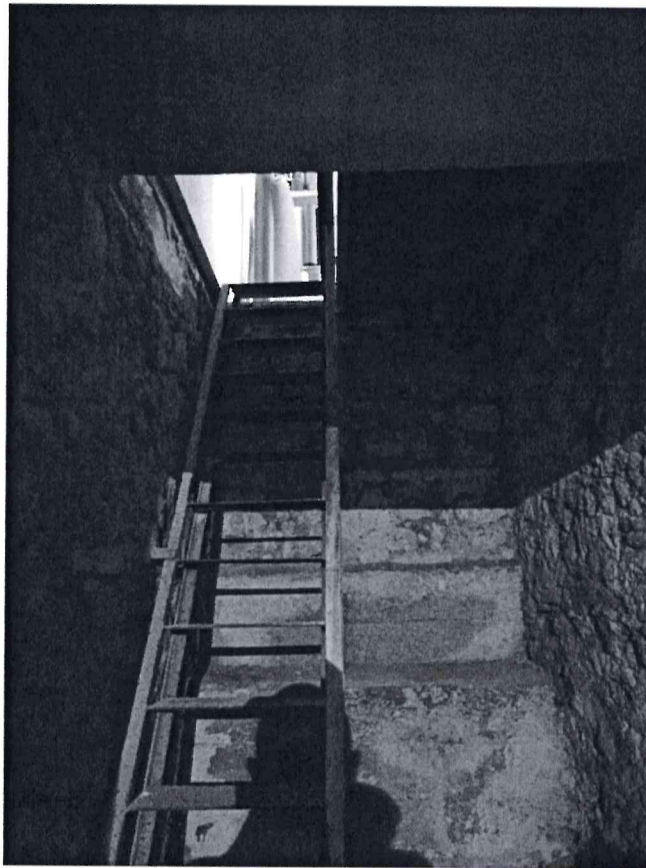


foto n°12 - scaletta metallica per accesso a piano interrato



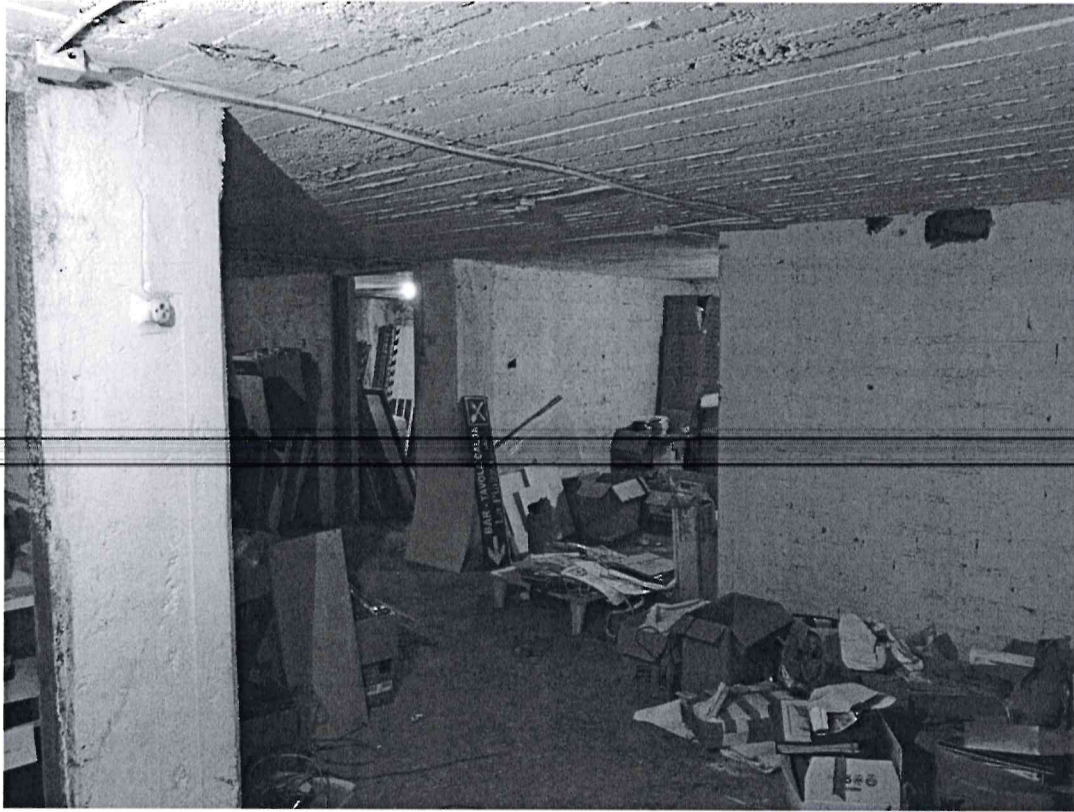


foto n°13 - locale deposito piano interrato



foto n°14 - ingresso abitazione a dx; vano garage a sx



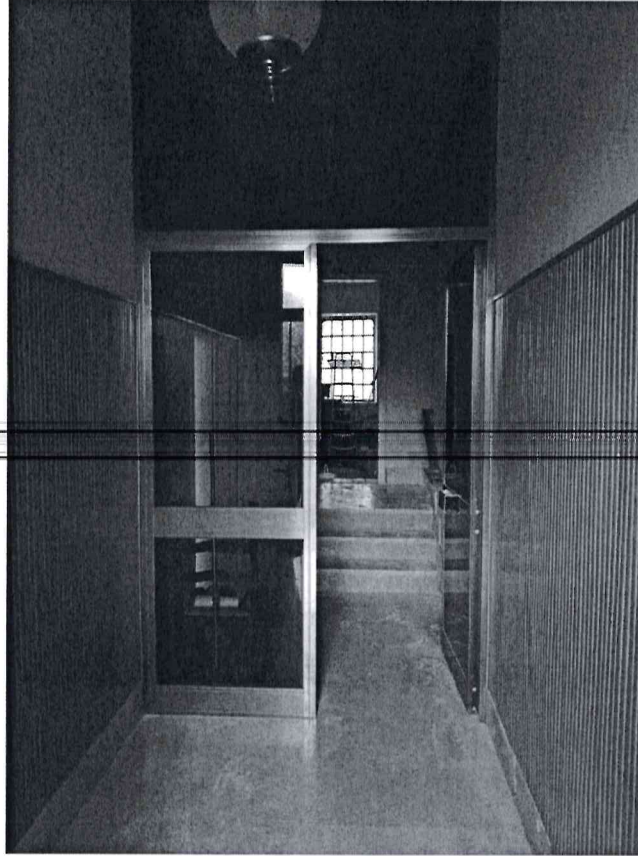


foto n°15 - ingresso/vano scala



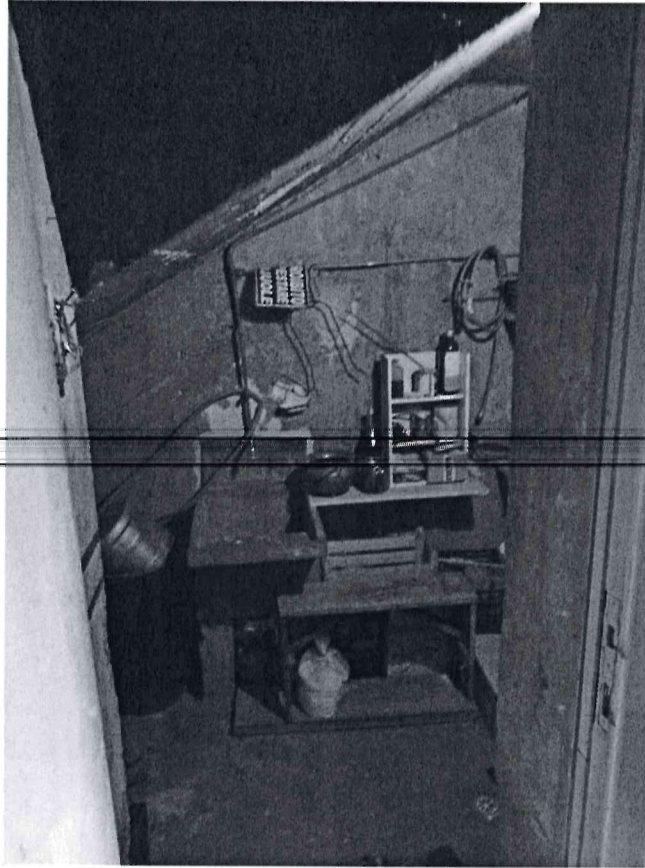


foto n°16 - centrale termica



foto n°17 - magazzino piano terra



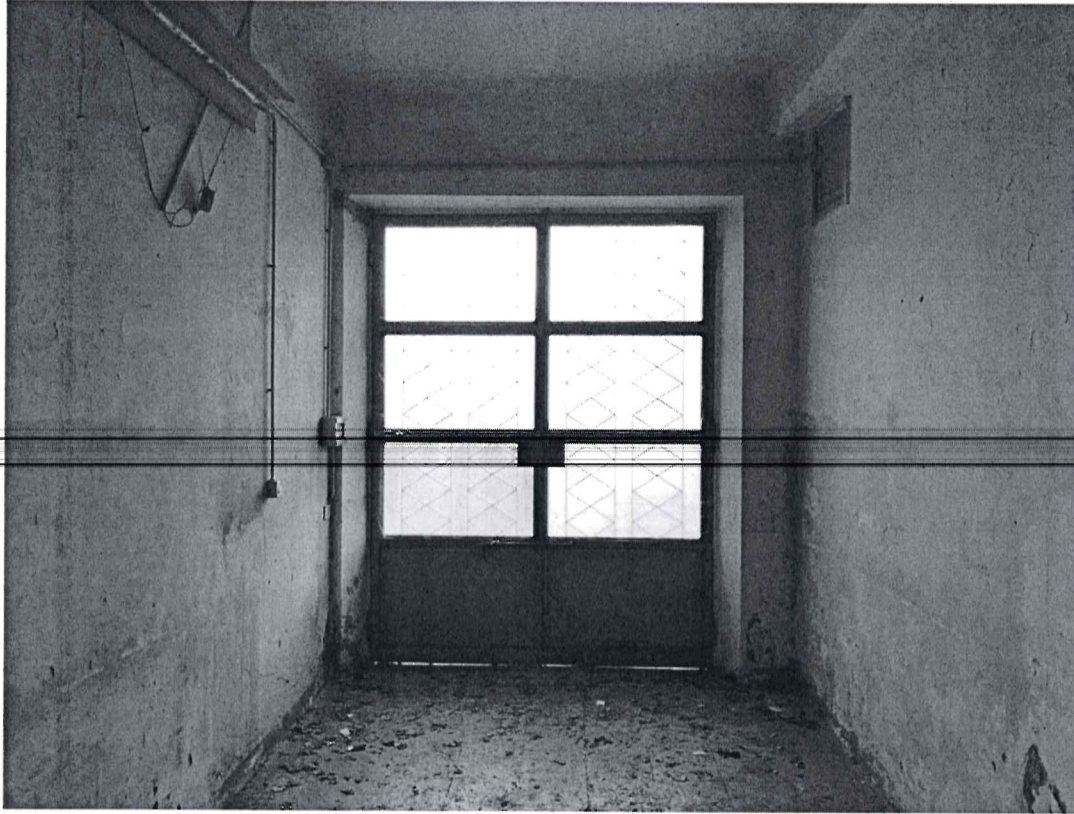


foto n°18 - garage piano terra



foto n°19 - ingressi abitazione piano primo



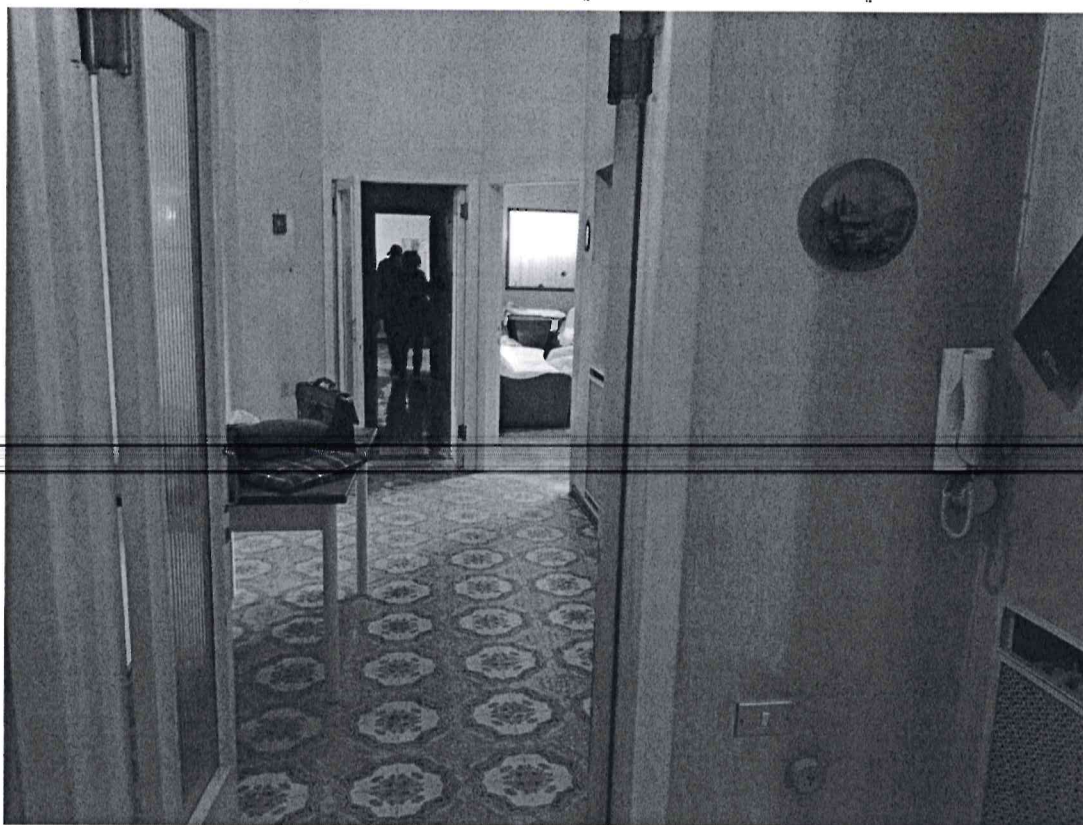


foto n°20 - ingresso/disimpegno



foto n°21 - soggiorno



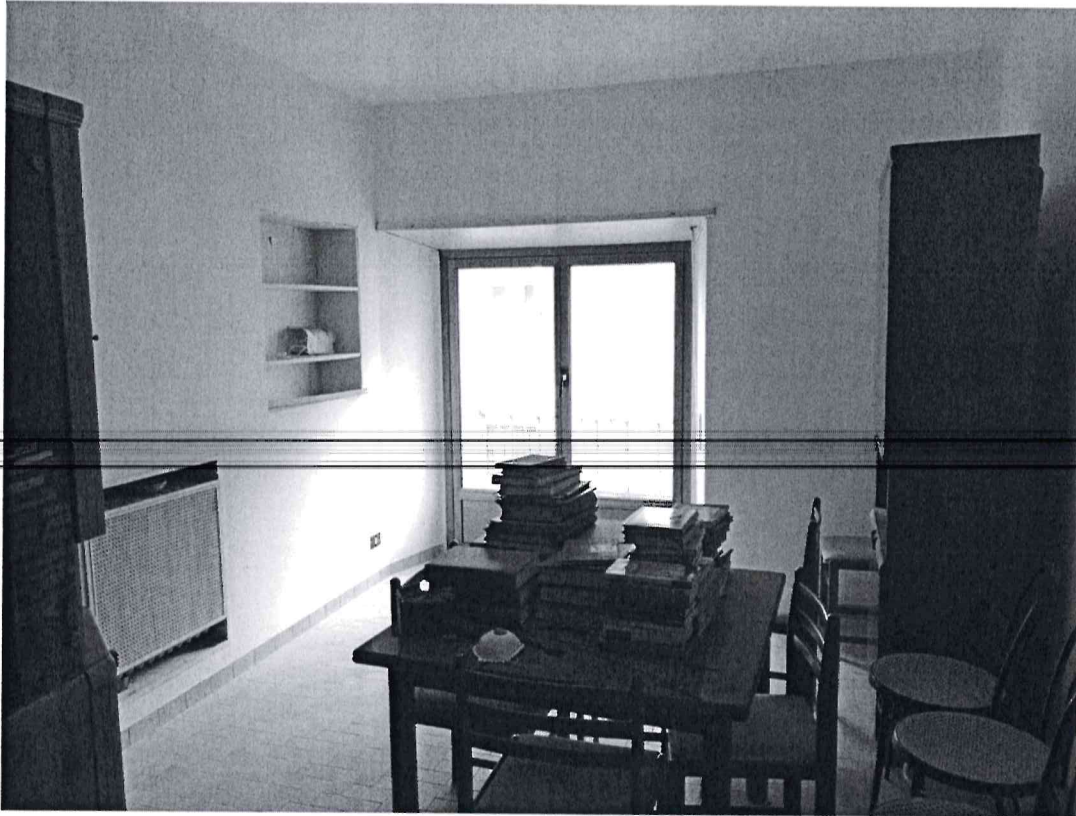


foto n°22 - altro soggiorno/pranzo



foto n°23 - cucina





foto n°24 - bagno zona giorno

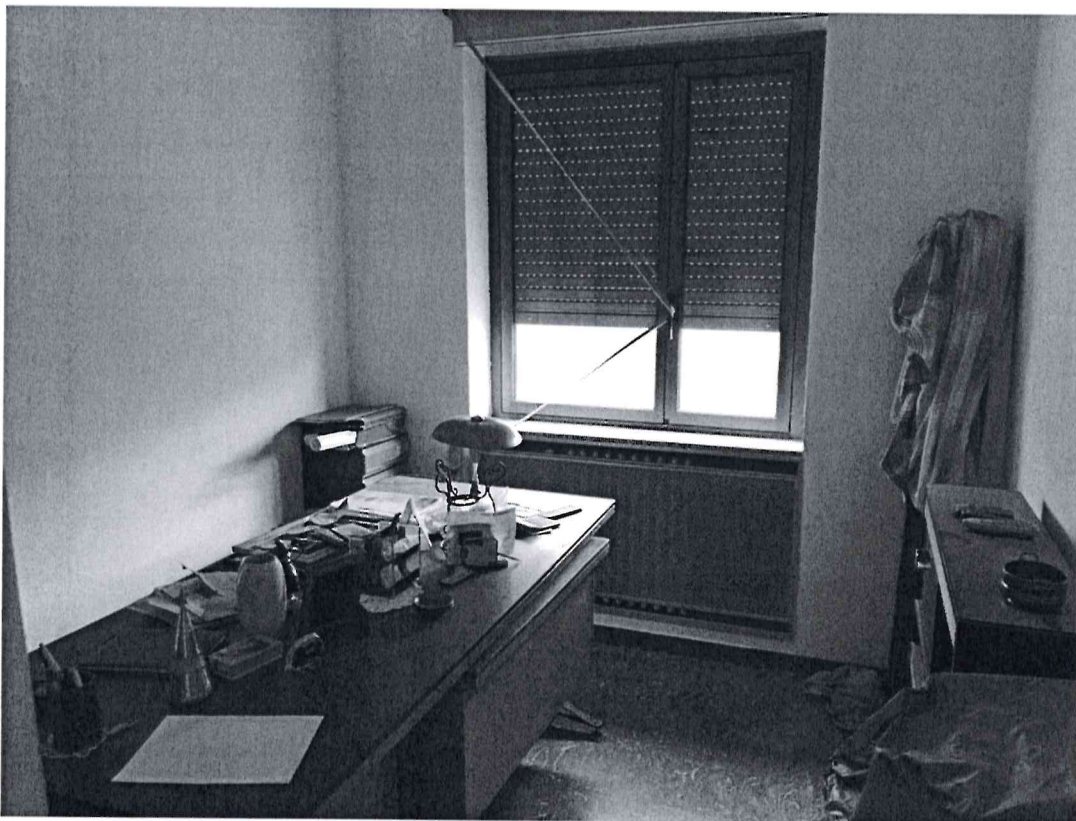


foto n°25 - studio



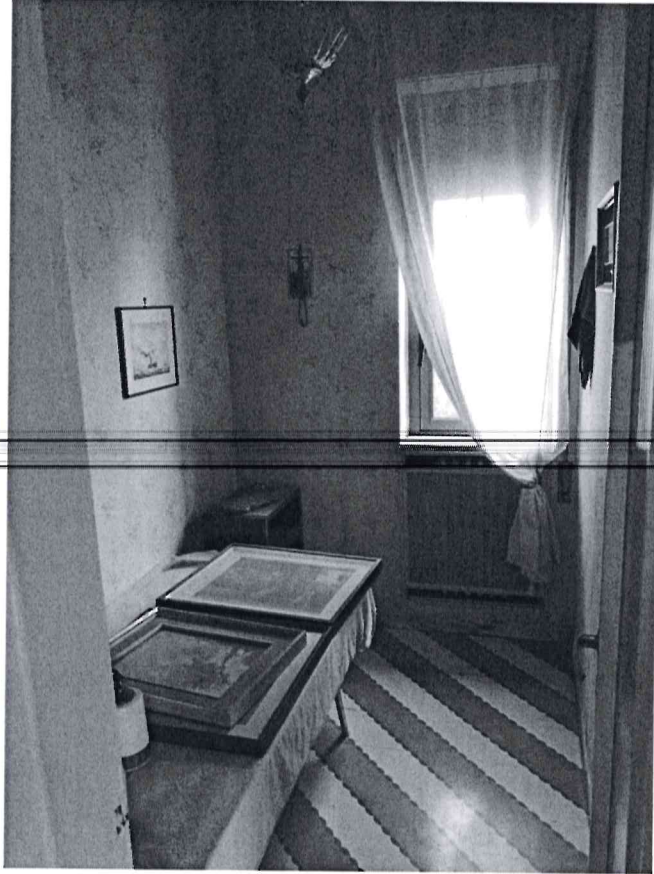


foto n°26 - cameretta



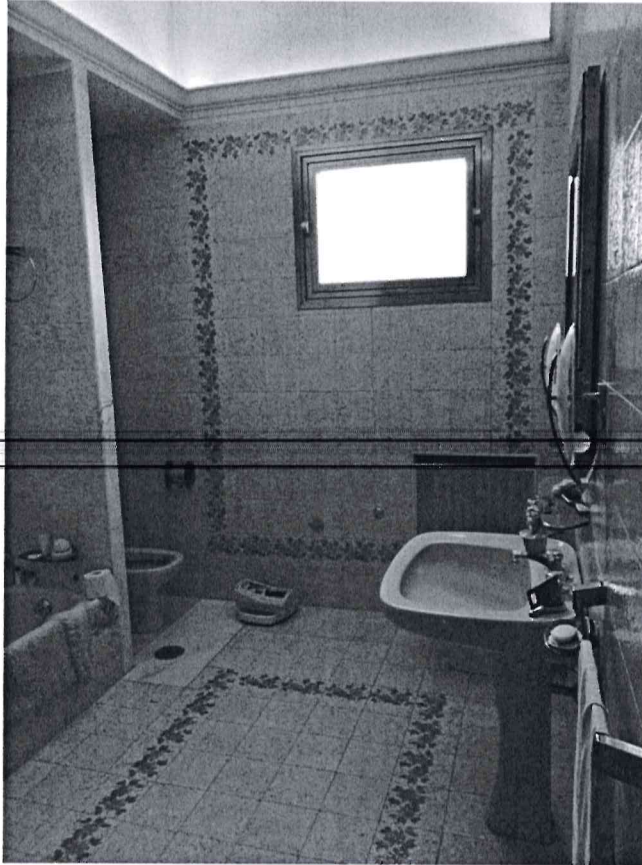


foto n°27 - bagno zona notte

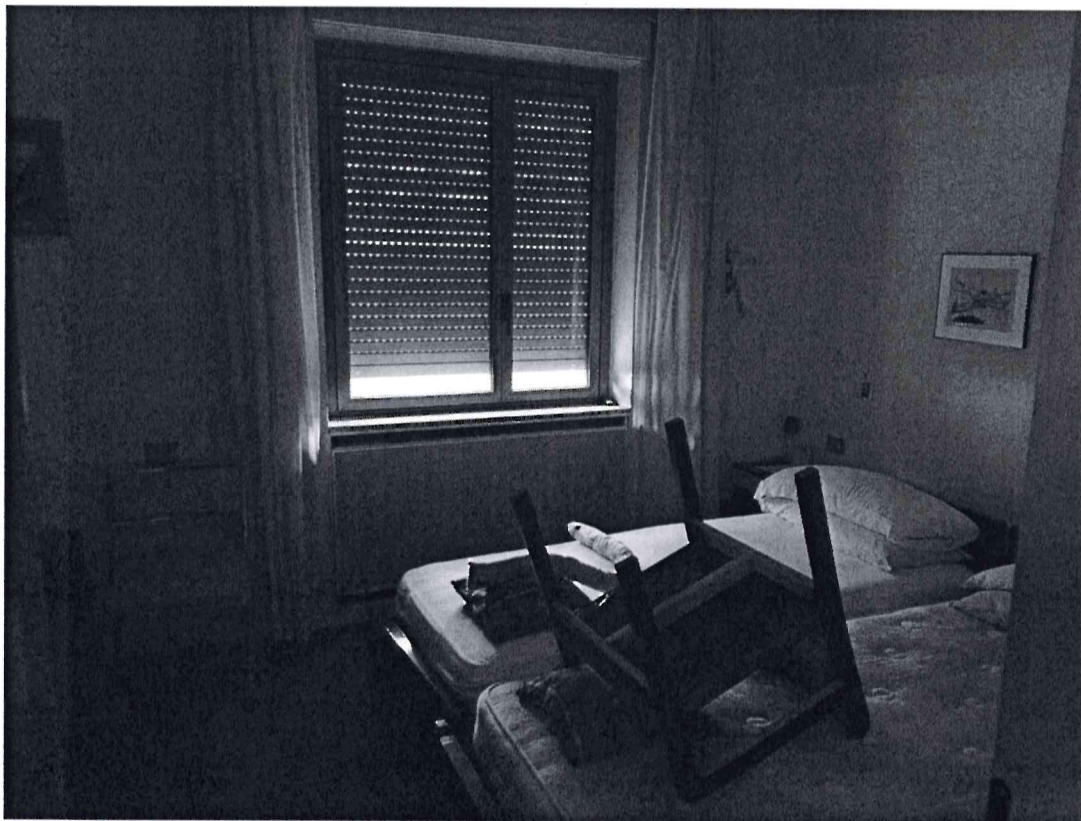


foto n°28 - camera doppia



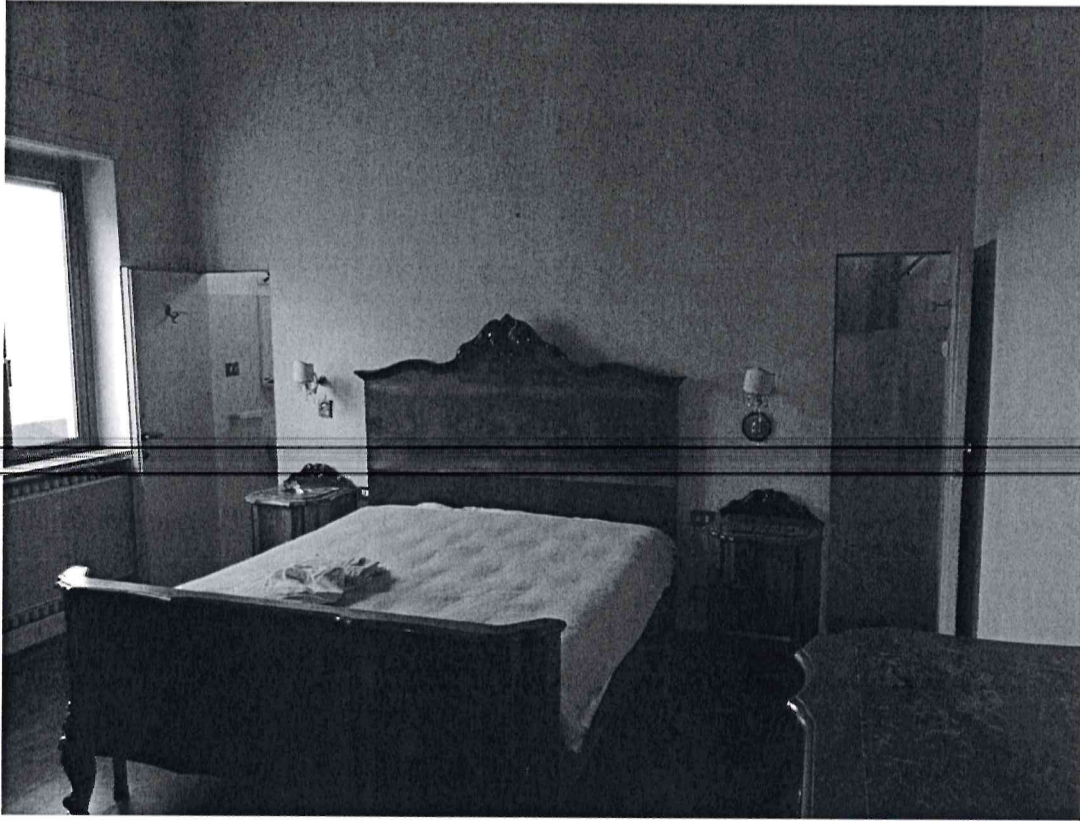


foto n°29 - camera matrimoniale



foto n°30 - balcone coperto



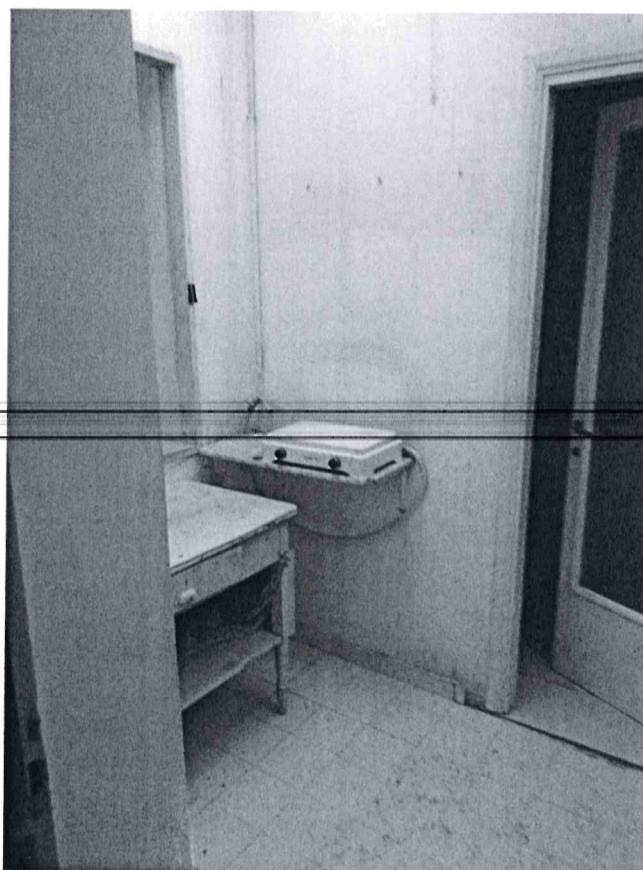


foto n°31 - vano a cielo aperto

