



## **A. PREMESSA**

La sottoscritta architetto Maria Patrizia Guacci, nata a Roma il 6.03.1959, iscritta al n. 7669 dell'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia, regolarmente iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, con studio in Roma – Via Saluzzo n. 38 - era nominata C.T.U. al Procedimento in epigrafe.

All'udienza del 29 marzo 2022, il Giudice le conferiva l'incarico e le poneva il seguente quesito:

- 1) Il C.T.U. acceduto in loco individui e descriva l'immobile e ne accerti il valore commerciale.

Il Consulente, in udienza, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 07/04/2022 alle ore 16:00 in loco.

Al C.T.U. veniva concesso termine di giorni 90 per la trasmissione della bozza di relazione alle parti, alle parti termine di 30 giorni successivi ed al C.T.U. di altri 30 giorni per depositare il proprio elaborato peritale.

Alla data ed all'orario indicato, il Consulente tecnico d'Ufficio si recava sul posto ed espletava il primo accesso, riportando le operazioni di sopralluogo nel Verbale di Accesso che unisce alla Relazione in Allegato n. 1



## **B. ESAME ATTI**

### PARTE ATTRICE

In data 16.07.2004, la signora [REDACTED] ed il signor [REDACTED] uniti da vincolo matrimoniale acquistavano in comproprietà –con diritti per i 2/3 al sig. [REDACTED] e 1/3 alla sig.ra [REDACTED] - l'immobile sito in Roma, Via Nicolò Tommaseo n. 7, posto al piano primo, int 4, composto di n. 3 camere e accessori, distinto al NCEU foglio 460, part 72, sub 5, ZC 3, cat a/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale € 923,17.

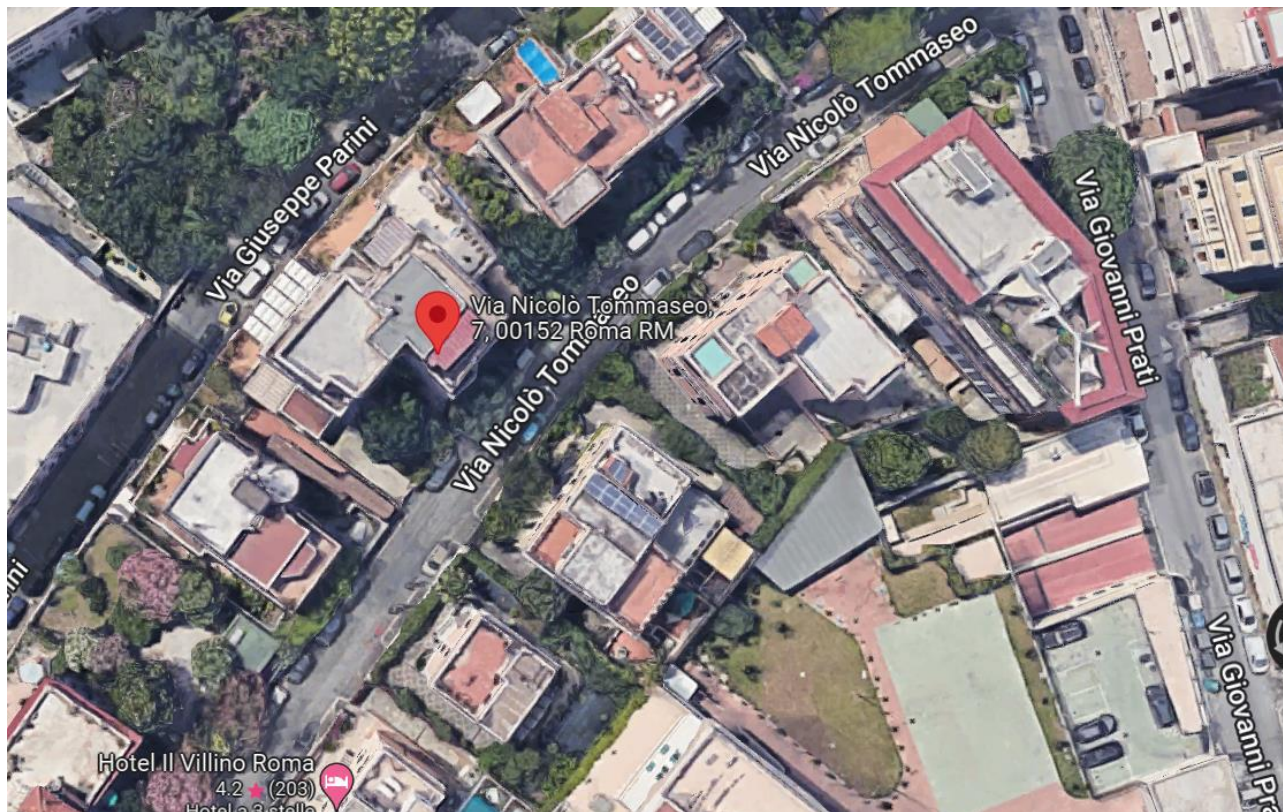
Con sentenza n. 977/18, il Tribunale Civile di Civitavecchia dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra il sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]

Ad oggi la comunione dell'immobile, peraltro assegnato nel provvedimento sopra citato, al convenuto, non ha più motivo di esistere.

La ricorrente ha necessità ed urgenza di chiedere lo scioglimento della comunione del bene e la vendita dello stesso.







L'unità immobiliare oggetto di accertamento trova accesso al piano primo, interno 4 di un edificio a destinazione residenziale il cui androne di ingresso condominiale si apre al civico 7 di via Nicolò Tommaseo in Roma.

Via Nicolò Tommaseo è parte del XII municipio di Roma, Gianicolense ed è compresa nel Suburbio VIII, Comunemente denominato come "Monteverde" dal tufo di colore verde-giallognolo che veniva estratto un tempo dalle cave che costellavano la zona.

Insiste nell'ambito dell'area ovest della città a ridosso delle Mura Gianicolensi fino a via del Casaletto. E' compreso tra via Aurelia Antica e via Portuense.

Il nome deriva dal colle Gianicolo compreso nel rione di Trastevere, ma le cui propaggini occidentali corrispondono a Monteverde.

Sulla base del piano regolatore del 1909, nell'area più prossima alle Mura è avvenuta agli inizi del Novecento la prima espansione urbana di Monteverde Vecchio (via Carini e



piazza Rosolino Pilo), caratterizzata da villini signorili con giardino, inclusi dal vigente piano regolatore nella "città storica".



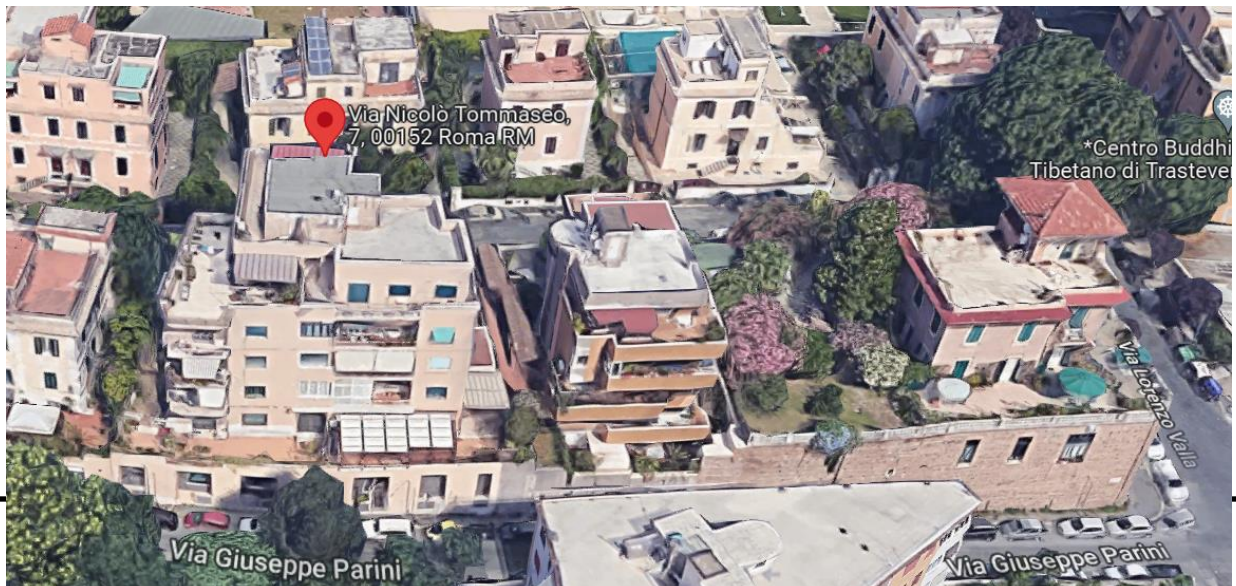
L'edificazione è poi proseguita durante il fascismo con le case popolari (soprannominate "i grattacieli") nella vallata di via di Donna Olimpia (occupata un tempo dal fosso di Tiradiavoli fino al Ponte Bianco, struttura ferroviaria inaugurata nel 1929), con l'ospedale del Littorio, oggi San Camillo, e con le palazzine sull'altro rilievo di Monteverde Nuovo, incentrato su piazza San Giovanni di Dio.

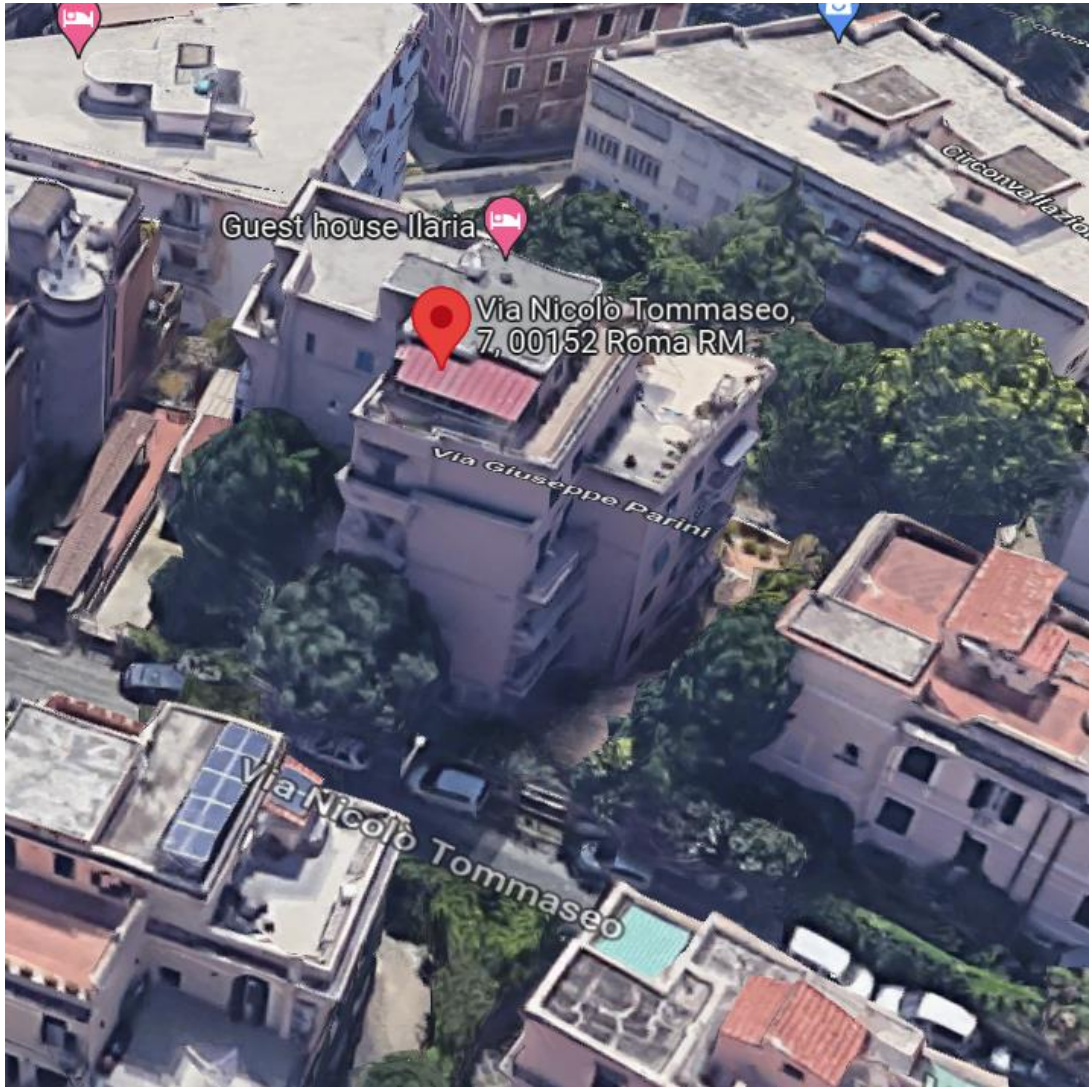
Solo nel secondo dopoguerra è invece cominciata l'edificazione dei Colli Portuensi, in concomitanza con l'apertura dell'omonima strada come parte della via Olimpica.

Via Nicolò Tommaseo è una strada a carattere prettamente residenziale, a senso unico di marcia e con stretti marciapiedi da entrambi i lati, il cui transito pedonale e veicolare è in gran parte limitato ai soli residenti.



Gli edifici prospicienti la detta via hanno una altezza contenuta ai quattro piani fuori terra con cortili e giardini condominiali di pertinenza esclusiva dei singoli fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale.







Il fabbricato, con tipologia a “villino” al cui primo piano insiste l’U.I. oggetto di relazione, è un edificio isolato circondato esternamente da un’area pertinenziale con un lato prospiciente via Nicolò Tommaseo ed il lato opposto prospiciente via Parini. I restanti due lati sono confinanti con le aree pertinenziali dei due fabbricati ubicati ai lati est ed ovest dell’ingresso principale.

E’ stato edificato in data anteriore al 1967 e, precisamente terminato nel 1956.

Si erge di quattro piani fuori terra, ha una struttura portante in C.A., tamponature in latero cemento e copertura terminale ad orizzontamento piano. Gli infissi sono chiusi da serrande.

Esternamente presenta balconi aggettanti chiusi da ringhiere in ferro.

I fronti esterni sono interamente intonacati e tinteggiati a seguito di una ristrutturazione espletata in tempi recenti e dalla recinzione della corte di accesso dal vano strada, un percorso pedonale lastricato in pietra conduce all’androne condominiale in ferro. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.



L'androne e le scale sono pavimentati in pietra e rivestiti in quarzo plastico. Il fabbricato è dotato di ascensore.

L'appartamento oggetto di accertamento è così identificato in catasto:

foglio 460, particella 72, sub 5, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita euro 923,17

Indirizzo: VIA NICOLO` TOMMASEO n. 7 Interno 4 Piano 1

Dati di superficie: Totale: mq. 90 Totale escluse aree scoperte b):mq. 87

Confina con gli appartamenti distinti dai numeri di interni 3 e 5.

Intestati catastali

1. [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/3 in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni

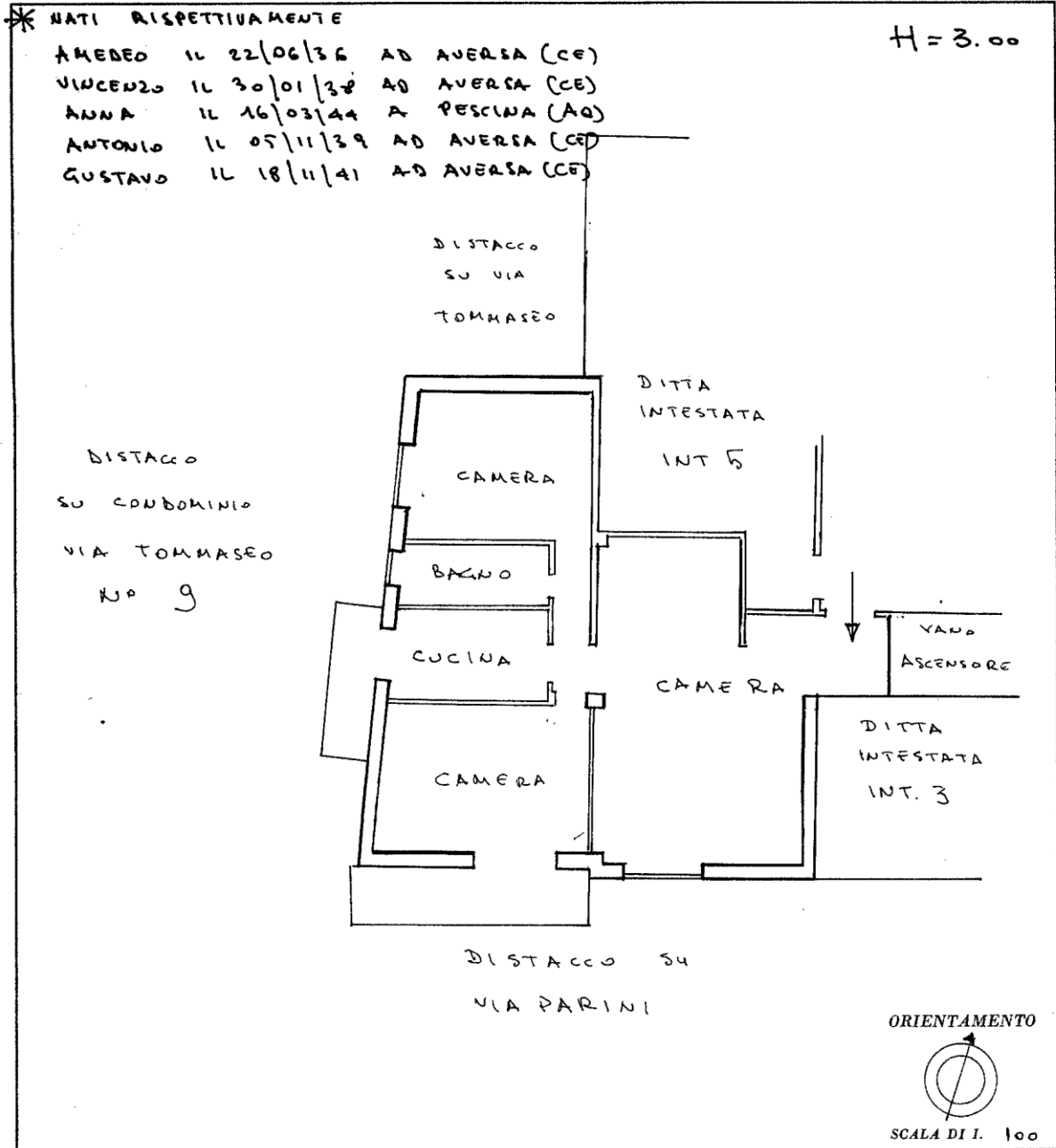




# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via NICCOLO TOMMASEO N° 7 INT 4  
Ditta GAGLIARDI AMEDEO 1/5 GAGLIARDI VINCENZO 1/5 GAGLIARDI ANNA 1/5  
GAGLIARDI ANTONIO 1/5 GAGLIARDI GUSTAVO 1/5 \*  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: \_\_\_\_\_  
PROT. N°: \_\_\_\_\_

FOGLIO 460  
NUMERO 72  
SUB 5

Compilata dal ing. EDUARDO SALBITANI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo de ingegneri  
della Provincia di ROMA

DATA 10/07/87

Firma: Edoardo Salbitani

Firmato Da: GUACCI MARIA PATRIZIA Via Saluzzo N° 38 Cap 00188 Roma Tel. 06/8801911 Fax: 06/8801920

L'unità immobiliare abitativa ha accesso dal primo piano del fabbricato citofonando all'interno 4.

Ha una configurazione planimetrica trapezoidale ed i vani affacciano lungo due fronti: il soggiorno ed un vano letto sul distacco prospiciente via Parini; il secondo vano letto, il bagno e la cucina sul distacco con il condominio confinante con accesso dal civico 9 di via Tommaseo.

Confina inoltre con il vano ascensore, con l'U.I. all'interno 3 e l'unità immobiliare all'interno 5.

Dal soggiorno, che ha accesso diretto dalla porta d'ingresso, un corridoio immette ai due vani letto, al bagno ed alla cucina.

L'altezza interna dell'U.I. è di ml. 3,00.

Tutta l'U.I. è pavimentata in parquet, ad eccezione dei vani bagno e cucina; le pareti sono interamente intonacate e tinteggiate: quelle di uno dei vani letto rivestite con carta da parati.

Il vano letto ad angolo tra via Parini ed il distacco condominiale ha un balcone così come la cucina.

Le porte e le finestre dell'U.I. sono in legno tamburato.

Il bagno, finestrato, è pavimentato e piastrellato, al suo interno sono collocati una vasca, un bidet, un w.c., un mobile con due lavabi.

La cucina, interamente pavimentata in monocottura ha le stigliature disposte lungo una delle due pareti lunghe entrando.

A caldaia a gas si trova nel balcone esterno alla cucina.

Nel complesso l'U.I. si trova in normali condizioni di conservazione e di manutenzione.

La superficie commerciale o catastale dell'U.I. (comprensiva dello spessore dei muri e della superficie dei balconi computata al 25%) è di mq. 90,00 così come fatto rilevare al C.T.U. dal C.T.P. di parte nelle proprie osservazioni.

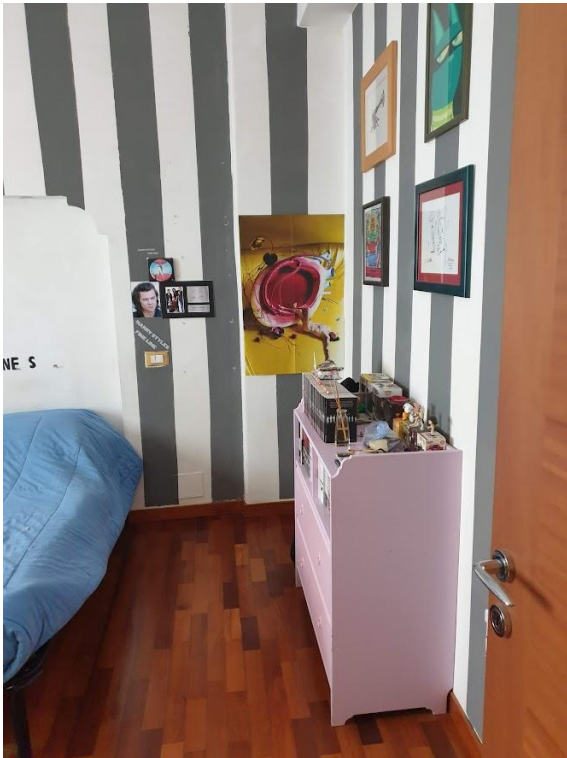
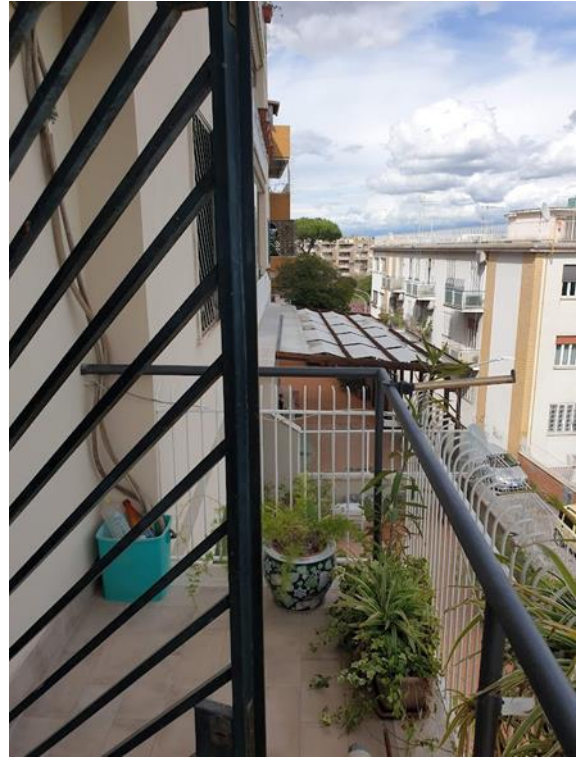

































Comune di Roma Dipartimento alle Politiche della Program  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

marzo 2003

Direttore arch. Daniel Modigliani

## Sistemi e regole

Sistema insediativo	Sistema ambientale
CITTÀ STORICA	ACQUE
Tessuti	 Fiumi e laghi
 Tessuti di origine medievale - T1	PARCHI
 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria - T2	 Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano
 Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca - T3	<b>Sistema dei servizi e delle infrastrutture</b>
 Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato - T4	SERVIZI
 Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T5	 Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale
 Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue - T6	 Servizi pubblici di livello urbano
 Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7	 cimiteri
 Tessuti di espansione novecentesca ad impianto moderno e unitario - T8	 Verde privato attrezzato
 Edifici isolati - T9	 Servizi privati
Edifici e complessi speciali	<b>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ</b>
 Centro archeologico monumentale	

Il fabbricato insiste nella zona indicata dalla N.T.A. del P.R.G. come CITTÀ STORICA: Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria – T2

Il Consulente Tecnico d'Ufficio riporta al seguito le norme di P.R.G.

Art.23. Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2) 1. Sono Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria i tessuti e complessi di edifici in tutto o in parte pianificati, originariamente costituiti da aggregazioni di case a schiera unifamiliari, che hanno interessato l'espansione di Roma a partire dalla fine del XV secolo. 2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art.9, sono ammessi gli interventi di categoria DR1 e



NE1, come definiti dall'art.21, comma 5. 3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, solo se tende a ricomporre i caratteri distributivi verticali originari; 35 TITOLO II Capo 2° b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie interessate da precedenti processi di accorpamento. 4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art.21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le Attrezzature collettive con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali; b) le destinazioni Abitazioni collettive, Alberghi oltre 60 posti letto, Attrezzature collettive fino a 500 mq, Direzionale pubblico, Sedi istituzionali e rappresentative, Sedi e attrezzature universitarie sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1."Carta per la qualità", rapp. 1:10.000, compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi"; c) le destinazioni Pubblici esercizi, Piccole strutture di vendita, Artigianato di servizio, Artigianato produttivo, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada. 5. Il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre destinazioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

L'U.I. è stata edificata con progetto N. 31845 del 1954 e 14839 del 1955 dalla società BE ROMA. E' stata rilasciata l'abitabilità N. 1042 a seguito di domanda 10138/1956 in 31 luglio 1956.



#### **D. RISPOSTA ALLE NOTE DI PARTE**

Il Consulente Tecnico di parte concorda con la scrivente con il valore al metro quadrato, specificando che la superficie da considerare è quella catastale: circostanza con la quale la scrivente concorda.

Non prende però in considerazione l'alloggio del custode in quanto non di esclusiva proprietà.

#### **E. RISPOSTA AI QUESITI**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi e sentite le parti, in relazione al quesito postole dall'Ill.mo Sig. Giudice, riporta quanto segue:

- 1) Il C.T.U. acceduto in loco individui e descriva l'immobile e ne accerti il valore commerciale.

Per la valutazione dell'U.I. oggetto di relazione, il C.T.U. assume come criterio estimativo il metodo sintetico comparativo basato sul valore di mercato per aree ed immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili ai beni da stimare, tenendo altresì in considerazione la commerciabilità, l'ubicazione, la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione.

Il Consulente ha preferito questo criterio di stima assumendo come parametro tecnico quello della superficie commerciale, attraverso la nota proporzione:

$$X : V = P X : P$$

Dove

X = Più probabile valore di mercato delle U.I. da stimare;

V = Sommatoria dei recenti prezzi di mercato di terreni e fabbricati simili a quello oggetto di stima (come caratteristiche intrinseche ed estrinseche);

PX = Parametro tecnico (Superficie commerciale)

P= Sommatoria parametri tecnici dei terreni e dei fabbricati presi in considerazione.



Per quanto attiene alle caratteristiche estrinseche si è tenuto conto dei seguenti parametri:

Esistenza nella zona di un mercato, di uffici, scuole, servizi pubblici;

- I collegamenti esistenti con altre zone;

Vicinanza a zone verdi;

- Intensità del traffico e dei rumori della zona;

Zona popolare o residenziale.

Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche si è tenuto conto dei seguenti parametri:

Esposizione;

Panoramicità;

Orientamento delle facciate principali;

Luminosità;

Tipologia;

Superficie coperta e cubatura;

Esistenza di servitù (attive o passive);

Numero vani ed ampiezza;

Il grado di finitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari;

L'età del fabbricato;

Caratteristiche degli impianti esistenti;

Accorgimenti tecnici (isolamento acustico e termico);

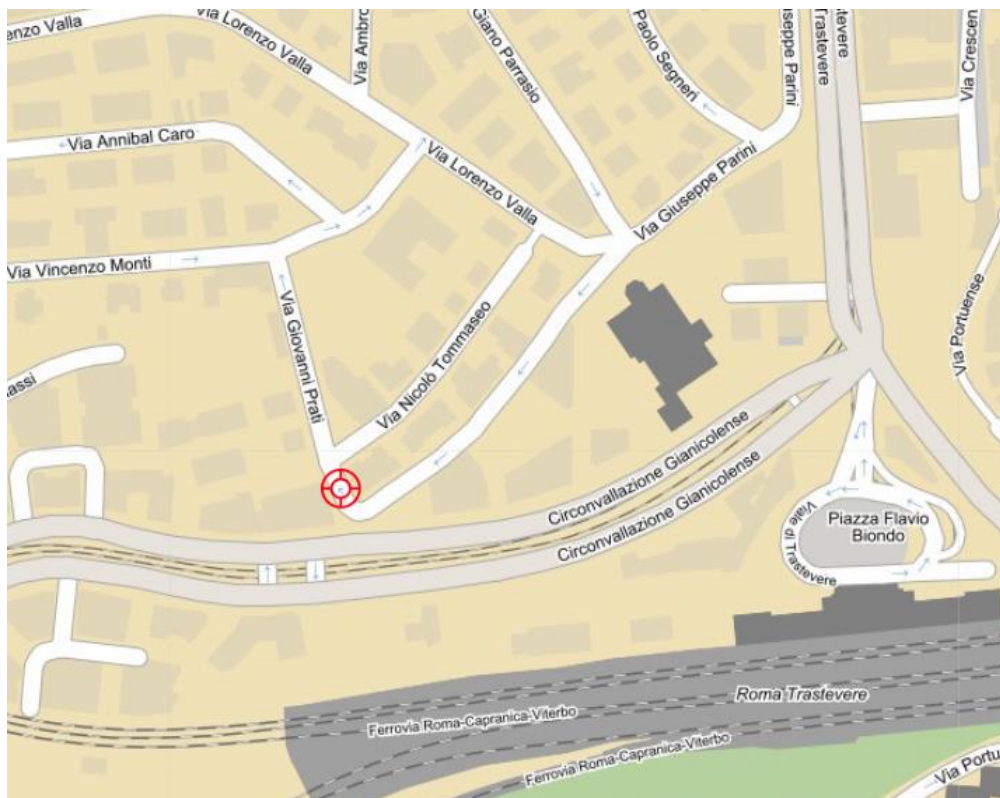
Caratteristiche delle fondazioni e delle strutture portanti;

Lo stato di conservazione e manutenzione al momento della stima;

Vincoli giuridici e possibili trasformazioni; Vincoli del Piano Regolatore.



Ha inoltre estrapolato dal sito dell'agenzia delle entrate le zone OMI ed i relativi valori di compravendita al mq, per la tipologia residenziale nella zona OMI C12



## UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI ROMA, VIA NICOLÒ TOMMASEO, 7.

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, le condizioni di conservazione e di manutenzione dell'U.I. e di unità immobiliari similari, nonché le quotazioni OMI per abitazioni civili, il giusto valore si attesta su €. 3.000 fino a 4.300 al metro quadrato di superficie lorda o commerciale.

La scrivente, valutate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare, ha estrapolato i valori OMI della zona nel 2021, che risulta compresa nella zona OMI C/12



I valori OMI al 2021 di compravendita per le abitazioni civili in detta fascia variano da un minimo di €. 3.000 ad un massimo di €. 4.300 per stati conservativi normali, al metro quadrato di superficie commerciale.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/MONTEVERDE VECCHIO (VIA POERIO)

Codice zona: C12

Microzona: 13

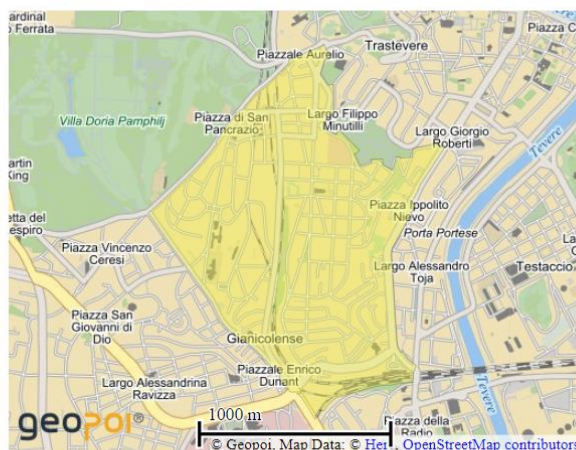
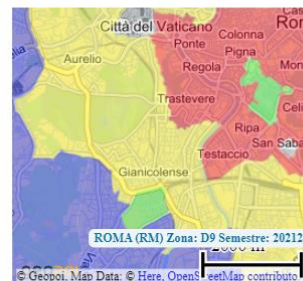
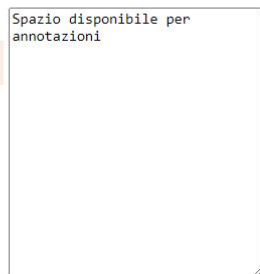
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3000	4300	L	9,8	13,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2900	4000	L	9,3	13,5	L
Abitazioni signorili	Normale	3400	4800	L	11	15,5	L
Box	Normale	1850	2750	L	8,8	12,8	L
Posti auto coperti	Normale	1400	2100	L	7,5	11	L
Posti auto scoperti	Normale	850	1250	L	4,8	6,8	L

Stampa

Legenda



Il Consulente tecnico d'Ufficio, considerata la tipologia dell'U.I., le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, ritiene che il giusto valore dell'U.I. al metro quadrato di superficie commerciale al 2021 sia di €. 3.800.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio per il computo del valore finale dell'U.I. da stimare utilizza la superficie catastale dell'U.I., pari a mq. 90.

mq 90 \* 3.800 €/mq = €. **342.000** (trecentoquarantaduemila euro)- VALORE DELL'U.I. ALL'ANNO 2021



Il consulente tecnico d'ufficio, deposita la relazione e rimane a disposizione dell'Ill.mo  
Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento

Roma, 07/07/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Arch. Maria Patrizia Guacci)

