

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

VIII^a SEZIONE CIVILE

GIUDICE ISTRUTTORE: dott.ssa A. GAGLIARDI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

nel giudizio civile N.R.G. 23005/2021

Massimini Claudio

contro

Massimini Robero

Il consulente tecnico d'ufficio

(prof. ing. Salvatore Minieri)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo G.I. Dr.ssa A. Gagliardi dell'VIII^a Sez. Civ. del Tribunale di Roma

1.Premessa

Con Ordinanza pronunciata in data 21 settembre 2022 la S.V.I. nominava me sottoscritto prof. Ing. Salvatore Minieri, con studio tecnico in Roma al Viale delle Milizie n° 142 e regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma col n° 589, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 23005/2021 R.G. promosso dal Sig. Massimini Claudio contro il sig. Massimini Roberto, invitandomi a comparire all'udienza del 01 febbraio 2023 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico di cui al seguente mandato:

“descrive i beni immobili oggetto della domanda di divisione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche;

accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;

accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;

determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui lo stesso sia gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore del bene medesimo;



dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibile in natura e sul piano urbanistico, nel senso che il bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso; in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, valutando la possibilità di formare quote omogenee; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro”.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto, come fissato in udienza di giuramento, iniziò le operazioni di consulenza il 2 Marzo 2023 presso l'immobile oggetto di causa in Roma alla Via Casimiro Mondino n° 7 alla presenza dei sigg.:

- avv. Marina Chiarelli per la parte attrice;
- sig. Roberto Massimini, convenuto, coadiuvato dal c.t.p. geom. Alfredo D'Uffizi.

Nel corso delle stesse effettuò le misurazioni a campione di gran parte dell'appartamento, di cui alla restituzione grafica all.to n° 1, ed il rilievo fotografico (all.to n° 2).

Acquisì nella modalità telematica la visura (all.to n° 3) e la planimetria catastali (all.to n° 4) del bene oggetto di divisione.



Effettuò la visura ipotecaria telematica del bene oggetto di divisione, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (all.to n° 5).

Ottenne, a seguito di richiesta alle parti in causa, copia dell'originario titolo di compravendita (all.to n° 6) e della concessione in sanatoria (all.to n° 7).

Fece visura del fascicolo progettuale, ottenendone copia, della palazzina presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica Direzione Edilizia Ufficio Archivio del Comune di Roma (all.to n° 8).

Fece, inoltre, richiesta di esistenza domanda di abitabilità dell'edificio a mezzo pec all'ufficio agibilità del Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica Direzione Edilizia ottenendone copia (all.to n° 9).

Fece, infine, indagini sul territorio, ove ricade l'immobile, mirate a stabilire i prezzi di mercato di vendita di beni con caratteristiche analoghe.

3. Risposte ai contenuti del mandato

3.1 “descriva il bene immobile oggetto della domanda di divisione indicandone la consistenza catastale”

Esaminati i documenti di causa, l'immobile oggetto di divisione consiste in:

- **unità abitativa** (ved. grafico all.to n° 1 e foto all.to n° 2) sita in Roma alla Via Casimiro Mondino n° 7 compresa in una palazzina (villino B), di cinque piani fuori terra oltre seminterrato. Precisamente è posta a piano terzo, int. 10, accessibile dal vano scala condominiale, composta da ingresso, soggiorno, due camere, cucina, bagno, veranda e tre balconi. Confina a nord con distacco verso Via Casimiro Mondini, ad est e a sud con distacco condominiale, ad ovest con l'u.i. int. 11 e vano scala.



L'immobile è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Roma (ved. visura catastale all.to n° 3) al foglio 197, p.lla 563, sub 501, z.c. 5, cat. A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, R.C. € 1.036,79.

Catastalmente intestato a Massimini Claudio, prop. 500/1000, e Massimini Roberto, prop. 500/1000.

Caratteristiche generali, dotazioni dell'appartamento e stato conservativo:

- struttura portante fabbricato in telai di cemento armato;
- rivestimento facciate in listelli di laterizio;
- invetriate esterne e tapparelle in legno;
- infissi interni in legno;
- pavimentazione in lastre di marmo e marmittoni (camere);
- rivestimenti della cucina e del servizio igienico in piastrelle di ceramica;
- pezzi igienico-sanitari (doccia, lavabo, bidet, tazza) in buono stato di manutenzione;
- impianto idrico del tipo ordinario;
- impianto elettrico sottotraccia dotato di interruttore magnetotermico;
- impianto di riscaldamento centralizzato;
- impianto di raffrescamento;
- produzione acqua calda sanitaria con boiler;
- pareti parte tinteggiate al lavabile e parte rivestite con carta da parato;

lo stato conservativo complessivo è sufficiente.

3.2 “accerti la conformità catastale dell'immobile e la regolarità edilizio/urbanistica dello stesso”



Relativamente alla regolarità edilizio/urbanistica si è fatta visura del fascicolo progettuale 789/1964 (all.to n° 8), presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica, da cui si è accertato che il fabbricato (villino B), comprendente il bene oggetto di divisione, è stato assentito:

- dalla Licenza Edilizia n. 521 del 03.03.1962, su progetto 50789/61, rilasciata alla società Fondiaria Romana SPA;
- dalla Licenza Edilizia (Voltura) n. 26/A del 23.01.1963, su progetto 50563/62, rilasciata alla Clementi Orlando e Ing. Zarghetta Mario snc;
- dalla Licenza Edilizia (Variante) n. 293/D del 22.10.1964, su progetto 789/64, rilasciata alla Clementi Orlando e Ing. Zarghetta Mario snc.

Per lo stesso è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità n° 72 del 22.01.1965, prot. richiesta 8487/63, dal Comune di Roma (all.n° 9).

Relativamente all'unità abitativa in questione è stata rilasciata dal Comune di Roma Ufficio Condono Edilizio la Concessione in sanatoria n. 344726 del 14.10.2010 (all.to n° 7), di cui alla domanda prot. n. 86/127385 del 28.11.1985 della sig.ra Larocchia Iolanda (dante causa dei condividenti), relativa all'ampliamento per realizzo di una veranda, di 7,10 mq., su un balcone prospiciente una camera da letto; la planimetria associata alla sanatoria è quella relativa all'accatastamento effettuato e depositato con il n°19223.1/2003 tutt'ora esistente in banca dati catasto.

Vi è da segnalare che vi è un errore sull'identificativo catastale riportata nella sanatoria e cioè il sub 13 e non il sub 501 relativo all'accatastamento n°19223.1/2003 di cui sopra. Tale errore è da rettificare all'ufficio condono edilizio.



Dall'annotazione riportata in visura catastale (all.to n° 3) risulta che *“per la unità immobiliare in questione è stata presentata la dichiarazione n. 115976 del 26/11/1985 per ampliamento, non più' rispondente allo stato attuale”* di cui alla planimetria catastale (all.to n° 10) soppressa.

Dal confronto tra la planimetria presentata il 26.11.1985 e quella presentata il 14.04.2003 emerge una sola differenza forometrica, o prospettica, relativa alla rappresentazione dell'infisso nell'ambiente cucina, e cioè in quella del 1985 l'infisso è rappresentato da una finestra unita ad una porta-finestra, mentre in quella presentata nel 2003 l'infisso è rappresentato dalla sola porta-finestra.

Con la finalità di verificare quale di queste due rappresentazioni sia stata legittimamente assentita dal titolo edilizio ultimo rilasciato, Licenza Edilizia (Variante) n. 293/D del 22.10.1964, su progetto 789/64, si è fatto visura del fascicolo; il grafico reperito all'interno del fascicolo 789/64 (all.to n° 11) risulta annullato per cui lo stesso giorno, 2 maggio u.s., si è fatta istanza di attestazione di irreperibilità; il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – archivio Urbanistica, con nota del 15 maggio u.s., attesta la non disponibilità e/o irreperibilità ai sensi dall'art. 9 bis D.P.R. n° 380/01 (all.to n° 12).

Il citato grafico del fascicolo 789/64 nell'ambiente cucina riporta la sola porta-finestra, che è corrispondente allo stato attuale, tuttavia come evidenziato sul frontespizio tale grafico risulta annullato ed allo stato risulta irreperibile; per cui lo scrivente esprime una limitata riserva, relativamente all'aspetto forometrico-prospettico dell'immobile, sulla conformità rispetto al titolo edilizio originario autorizzato dal Comune di Roma.



Mentre è invece possibile dichiarare la sostanziale conformità edilizio-catastale dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale associata alla concessione edilizia in sanatoria, e cioè quella relativa all'accatastamento effettuato e depositato con il n°19223.1/2003 tutt'ora esistente in banca dati catasto.

Le seguenti lievissime difformità dal raffronto tra lo stato dei luoghi (grafico all.to n° 1) e la planimetria catastale (all.to n° 4) risultano:

1^a su parte del balcone (circa 1,00 mq.), prospiciente la cucina, è stato realizzato un ripostiglio (foto n. 10) in alluminio e vetro;

2^a il tratto di muratura tra l'ingresso ed il soggiorno, di circa m. 2,00, contenente il varco di accesso, è stato traslato di circa 25 cm;

3^a la porta di entrata all'ultima camera, assieme al tratto di muratura, è stata arretrata di circa cm. 80.

Circa la 1^a difformità (chiusura di parte del balcone) è necessario il ripristino dello stato di cui alla planimetria catastale essendo l'abuso configurabile come aumento di superficie utile e di volumetria dell'immobile, cosa facilmente ottenibile dalla rimozione dell'infisso in alluminio e vetro con relativo costo che si stima in € 400/500.

Le lievissime difformità 2^a e 3^a non variano la categoria, la classe e la consistenza dell'immobile, e perciò non sono pregiudizievoli per la vendita.

Tuttavia è possibile regolarizzarle con la C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, e successiva variazione della planimetria catastale. I relativi costi (reversali per diritti di segreteria, per sanzione, per variazione catastale ed oneri tecnici) si stimano in € 3.000 a carico di entrambi i condividenti.



3.3 “accerti, tramite visura, l’esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda”

A seguito di ispezione ipotecaria telematica effettuata in data 27.03.2023 dallo scrivente CTU, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (all.to n° 5), del bene oggetto di divisione, si è estratto il seguente elenco sintetico di formalità per il periodo informatizzato dal 31.12.1997 al 24.03.2023:

Bene Foglio 197 p.la 563 sub 501

Trascrizione del 31.05.2018 Reg. Part. 43640 Reg. Gen. 62036

Pubblico ufficiale Roma 2 – Aurelio rep. 23/9990 del 11/01/2018

Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione

Per il precedente identificativo catastale del bene sub 11 per il periodo informatizzato dal 31.12.1997 al 24.03.2023 non è individuato

3.4 “determini il valore dell’immobile e specifichi, nel caso in cui lo stesso sia gravato da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione di valore del bene medesimo”

Il bene oggetto di divisione ricade nell’area periferica ad est del territorio comunale, compreso nel quartiere XXVII° Primavalle, all’interno nel XIV° municipio.



L'area, di impianto urbanistico risalente alla seconda metà del Novecento, tra la via di Boccea a sud e via Trionfale a nord, è a carattere residenziale, di medio-basso livello, ma risulta ben servita dai servizi pubblici circoscrizionali, dalle attività commerciali, scuole primarie e secondarie, ospedalieri, dalle autolinee di trasporto urbano, e con sufficienti aree a parcheggio per autoveicoli.

Per la valutazione del bene si è proceduto applicando il criterio della “stima comparativa” che è un metodo basato sulla comparazione con altre unità o fabbricati della zona, di cui vengono analizzati in modo particolare le analogie o le similitudini con quello oggetto di valutazione, procedendo dunque ad individuare un prezzo medio in euro per mq. di superficie “commerciale” desumibile dai prezzi mediamente richiesti e pagati per immobili del tutto comparabili, per caratteristiche intrinseche ed ubicazionali, a quello oggetto di stima.

Le indagini di mercato svolte nella zona di riferimento, attraverso consultazione delle principali reti immobiliari nonché da fonti istituzionali (Omi – Osservatorio mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio), hanno portato a determinare per gli immobili analoghi prezzi che oscillano da un min. di 2.000 €/mq ad un max di 2.300 €/mq.

In funzione della consistenza, del livello di piano (terzo), della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile (sufficiente) è possibile assumere un prezzo parametrico pari a **2.100 €/mq.**



La superficie complessiva dell'appartamento sulla base del conteggio riferito alla superficie lorda, a seguito del rilievo effettuato in loco, computata ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C, dove per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm., e al lordo di metà dei muri confinanti con le altre proprietà, sino al ad uno spessore massimo di 25 cm., con aggiunta della superficie della veranda al 50% e dei balconi al 30%, è pari a:

$$(118,90 + 7,00 \times 0,50 + 24,43 \times 0,30) = \text{mq. } 129,73$$

In definitiva si avrà il seguente valore del bene oggetto di divisione:

$$\text{mq. } 129,73 \times 2.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 272.433,00$$

La tabella **A**, che segue, riporta il valore del bene per quote di proprietà dei condividenti

TABELLA A

CONDIVIDENTE	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE QUOTA
Massimini Claudio	500/1000	€ 136.216,50
Massimini Roberto	500/1000	€ 136.216,50
TOTALE	1/1	€ 272.433,00

Gli oneri relativi alla citata regolarizzazione edilizio-catastale, come prima quantificati, sono a carico di entrambi i condividenti.



3.5 “dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibile in natura e sul piano urbanistico, nel senso che il bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso; in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all’entità delle singole quote dei condividenti, valutando la possibilità di formare quote omogenee; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro”

L’appartamento in questione, ubicato in Roma alla Via Casimiro Mondino n° 7, compreso in uno stabile condominiale, è divisibile in natura (o fisicamente) in ragione:

- a) del numero dei condividenti pari a due;
- b) che il frazionamento dello stesso ai fini residenziali è consentito dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di Roma Capitale, approvato dal C. C. con Deliberazione 18 del 12 febbraio 2008, difatti l’art. 52 co. 4 lettera E delle N.T.A. detta *“possono precedere frazionamenti delle unità immobiliari, a condizione che la dimensione di ogni singola unità abitativa, non sia inferiore a 45 mq di SUL”* essendo il fabbricato ricadente in zona “Tessuti della Città da Ristrutturare”;



c) che la superficie dell'appartamento (mq. 118,90) è superiore al doppio del limite di superficie minima consentita (mq. 45) di cui sopra.

Tuttavia un frazionamento non risulterebbe “comodo” in ragione degli oneri consistenti per i lavori necessari a rendere autonome le due unità, più oneri concessori urbanistici comunali e tecnici, neppure bilanciati da un possibile aumento di valore del parametro €/mq applicabile alle consistenze commerciali minori rispetto a quella di partenza.

In conclusione, a parere dello scrivente, un frazionamento dell'immobile in due quote non è conveniente e le parti in causa non hanno manifestato volontà in tal senso nel corso della ctu.

4. “osservazioni delle parti alla bozza di ctu”

Lo scrivente a mezzo pec, del 25/05/2023, ha inviato la relazione di bozza e gli allegati alle parti in causa e non ha ricevuto osservazioni alla stessa.

5. Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, restando a disposizione per ogni eventuale precisazione, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e ribadisce quanto dichiarato in precedenza.

Roma, lì 30.06.2023

Il C.T.U.

Prof. Ing. Salvatore Minieri



Allegati:

- verbale di accesso;
- rilievo unità abitativa (all.to n° 1);
- documentazione fotografica (all.to n° 2);
- visura catastale (all.to n° 3);
- planimetria catastale (all.to n° 4);
- visura ipotecaria (all.to n° 5);
- atto di provenienza (all.to n° 6);
- concessione in sanatoria (all.to n° 7);
- fascicolo progettuale (all.to n° 8);
- certificato di abitabilità (all.to n° 9);
- planimetria catastale 1985 (all.to n° 10);
- grafico architettonico progetto 789/64 (all.to n° 11);
- nota del Dip. Programmazione e Attuazione Urbanistica (all. n° 12).

