TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE VIII

GIUDICE: Dott. Castaldo Renato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Giudizio R. G. 71823-2022**

**Parte Attrice:**

- ***

**Parte Convenuta:**

- ***

CTU

Ing. Giovanni Marsella

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio.**

## INDICE

**A) Premessa.**
**B) Svolgimento delle operazioni di consulenza tecnica.**
**C) Risposte al quesito del Giudice.**
**D) Considerazioni a seguito delle Osservazioni delle parti sulla relazione preliminare**
**E) Conclusioni**
**F) Allegati**

## A) PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Giovanni Marsella, iscritto nell'apposito Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, sono stato nominato dal Giudice per svolgere le funzioni di CTU, nel procedimento di cui trattasi, afferente lo scioglimento della comunione ereditaria, riguardante un immobile edilizio.

Con l'Ordinanza del Giudice del 31/10/2024 ho avuto l'incarico di rispondere al seguente quesito:

*"provveda il ctu alla stima del bene ed alla verifica della sua regolarità urbanistica."*

## B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**1) Incontro con le parti presso lo studio del CTU del 19/11/2024**

All'incontro hanno partecipato per la parte attrice l'avv. Giovanna Ferretti in sostituzione dell'avv. Maria Cinzia D'Eramo e la parte stessa *** , nonché la sig.ra *** (moglie della parte); per la parte convenuta ha partecipato l'avv. Maria Falcioni in sostituzione dell'avv. Donatella Cannataro, nonché la parte stessa *** .

Non è stata formulata opposizione dalla controparte in merito alla presenza nella stanza della sig.ra *** .



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

Durante l'incontro si è data lettura al quesito del Giudice ed ad alcuni documenti di causa. Si è proceduto ad individuare sulle mappe la posizione precisa del bene oggetto di stima.

Le parti hanno fornito al CTU i riferimenti dell'Amministratore di condominio, inoltre sono state fornite alcune informazioni sui lavori di ripristino Post Sisma, effettuati presso il condominio, nonché informazioni su altri lavori di manutenzione (per dettagli vedere il verbale allegato).

Sono state segnalate alcune spese in corso, non rilevanti ai fini della stima, per dettagli si rimanda al verbale allegato.

E' stato definito di effettuare l'accesso presso l'immobile dopo aver acquisito la documentazione per la verifica della conformità edilizia / urbanistica presso il comune di Leonessa, al fine di evitare accessi aggiuntivi.

Pertanto, in seguito ho provveduto a richiedere al Comune di Leonessa la documentazione per la verifica della conformità edilizia ed urbanistica e dopo averla acquisita, ho concordato con le parti l'accesso presso l'immobile, fissato per il 14/12/2024.

**2) Accesso presso l'immobile del 14/12/2024**

All'accesso oltre al sottoscritto CTU era presente l'ausiliario, ing. Pistelli Elisabetta, di supporto per effettuare i rilievi.

Al sopralluogo hanno partecipato per la parte attrice la parte stessa *** *** o, mentre per la parte convenuta erano presenti il CTP Geom. Palmieri Pierluigi e la parte stessa *** .

Erano presenti anche le sig.re *** (moglie di parte attrice) e *** (accompagnatrice della parte convenuta), che comunque non sono intervenute in merito agli argomenti oggetto di rilievo durante il sopralluogo e non sono state formulate eccezioni in merito alla loro presenza.

Durante il sopralluogo si è proceduto a fotografare le parti esterne, l'appartamento ed il posto auto oggetto di stima, rilevando le misure necessarie.

## C) RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

Nell'esposizione della relazione di stima si è ritenuto utile impiegare lo stesso formato delle stime immobiliari relative alle procedure esecutive, come di seguito riportato.

## PREMESSA

Il bene oggetto di stima è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato nel commune di Leonessa (RI) - Località Casale Marcocci snc (è compreso nell'appartamento anche il posto auto coperto al piano terra)

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Leonessa (Ri), in una località denominata "Casale Marcocci", posta a distanza di circa 4,5 km dal Centro di Leonessa. Il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile è denominato "Ripa di Corno II" ed è costituito da un insieme di palazzine inserite in un'area recintata e dotata di cancello automatico, con sistemazioni a verde e percorsi carrabili e pedonali interni all'area. L'intero complesso appare realizzato prevalentemente per scopi turistici / villeggiatura.

L'edificio in cui ricade l'immobile (Denominato "D") è quello centrale con forma di arco circolare. Le palazzine del complesso edilizio hanno tutte caratteristiche simili tra loro e circa le stesse tipologie e consistenze degli appartamenti.

In particolare, l'edificio a schiera in cui ricade l'immobile è costituito da posti auto coperti al piano terra, un appartamento al primo livello ed uno al secondo ed ultimo livello. L'appartamento in esame è ubicato al secondo livello , con posto auto coperto al piano terra. La relativa consistenza catastale è di 50 mq complessivi, l'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, soggiorno, stanza, bagno, piccolo cucinino e balcone con accesso dal soggiorno. La scala di accesso è a chiocciola, esterna, e con struttura in calcestruzzo.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

## TITOLARITÀ

*** , comunione legale di beni.

## CONFINI

L'immobile confina su due lati con i distacchi condominiali e su altri due lati con appartamenti della stessa schiera edilizia.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 39,60 mq | 43,60 mq | 1 | 43,60 mq | 3,00 m | 2° |
| Balcone scoperto | 7,40 mq | 7,40 mq | 0,25 | 1,85 mq | 0,00 m | 2° |
| Posto auto coperto | 24,66 mq | 24,66 mq | 0,30 | 6,17 mq | 2,51 m | Terra |
| **Totale superficie convenzionale:** | | | | **51,62 mq** | | |
| **Incidenza condominiale:** | | | | **0,00** | **%** | |
| **Superficie convenzionale complessiva:** | | | | **51,62 mq** | | |

Si precisa che l'altezza dell'appartamento è variabile da 2,54 m a 3,43 m. Nella scheda che precede si è indicata l'altezza media.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 62 | 267 | 16 | | A3 | 2 | 2,5 | 50 mq | 99,42 € | T-2 | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

Dalla visura catastale allegata l'immobile risulta intestato alle due parti in causa, (1/5 cadauno).

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio con struttura in cemento armato è stato interessato da un fenomeno sismico e negli anni scorsi risultano essere stati eseguiti gli interventi sulle parti strutturali di ripristino con finanziamento da parte dello Stato, come risulta anche da specifica corrispondenza versata in atti.

Si ha notizia che sono stati eseguite delle manutenzioni ai tetti ed altre parti comuni. Inoltre sono in programma degli altri lavori di manutenzione presso le aree comuni esterne, per le quali risulta che si stanno depositando presso l'amministrazione del condominio le somme necessarie.

L'aspetto esterno della schiera in cui è inserito l'edificio, gli intonaci e le tinte delle facciate, nonché le coperture risultano in buono stato, trattandosi di superfici che sono state oggetto di interventi manutentivi abbastanza recenti.
L'appartamento in esame presenta varie pareti di tramezzatura o di tamponamento che sono state lesionate presumibilmente a causa del fenomeno sismico sopra richiamato, ma non risultano ancora essere state riparate.
Gli infissi sono di vecchia data, gli stessi sono in metallo non a taglio termico per il soggiorno ed in legno per gli altri ambienti, sono tutti monovetro. Come riscaldamento sono presenti degli scalda ambienti elettrici posti a parete, anch'essi abbastanza vecchi.
Presso il bagno le tubazioni idriche risultano inserite in apposito mobiletto posto a parete.

## PARTI COMUNI

Risultano essere parti condominiali oltre alle parti comuni dell'edificio in cui è inserito l'appartamento, anche le aree esterne sistemate a giardino, area gioghi e percorsi carrabili racchiusa all'interno dell'intera corte che racchiude il complesso edilizio, come risulta anche dallo schema grafico allegato in calce alle tabelle millesimali allegate e meglio indicato nel Regolamento di



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

condominio allegato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un complesso edilizio con villette a schiera, con vari blocchi edilizi racchiusi dentro una corte condominiale, delimitata con recinzioni e cancello automatico d'accesso. Ogni scala serve n. 2 appartamenti posti al primo piano n. 2 appartamenti posti al piano secondo. L'edificio in esame è a forma semicircolare, ogni appartamento ha affaccio quindi sui due lati della schiera edilizia. Il complesso edilizio è ubicato in una zona verde, completamente immerse nella natura circostante. Il tetto è a falde inclinate abbastanza spiovente, tipico degli edifici di montagna.

L'immobile oggetto di stima non risulta essere stato oggetto di recente manutenzione significative.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità delle parti in causa.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dal certificato notarile prodotto in atti dalla parte attrice, l'immobile in esame è pervenuto in modo indiviso alle due parti in causa per successione ereditaria di beni, come di seguito specificato.

1) il *** risulta proprietario da oltre il ventennio in regime di comunione legale dei beni con la signora *** in forza dell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Riccardo De Corato in data 21 dicembre 1978 Rep.1805/336, registrato a Roma in data 9 gennaio 1979, trascritto a Rieti il 19 gennaio 1979 al n.421 di formalità;

2)in data *** , è deceduto il*** trascritta a



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

*** ) ed in base ai dati desunti dalla dichiarazione di successione l'intera proprietà a lui spettante, si è devoluta per legge al coniuge ***

generalizzata anche come nata a *** ed ai due figli *** sopra generalizzati;

3)in data *** , è deceduta la predetta ***

) ed in base ai dati desunti dalla dichiarazione di successione i diritti a lei spettanti pari ad 1/3 (un terzo), si sono devoluti per legge ai due figli*** sopra generalizzati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria allegata non risultano formalità pregidizievoli da cancellare.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area cui insiste il manufatto, sulla base delle previsioni del P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 258 del 7 agosto 2013, ricade in Sottozona "B1", di cui si riportano le prescrizioni urbanistiche:

STRALCIO PRESCRIZIONI URBANISTICHE PRG:

Art. 31 – Zona B – Completamento parzialmente edificata.

1. Sottozona (B1), totalmente edificata.

Tale sottozona si attua mediante intervento edilizio diretto, i parametri ed indici da osservare sono i seguenti:

- Indice Fabbricabilità Fondiaria If = 1,50 mc/mq.
- Altezza massima edifici H = 10,50 ml.

purché non si superi l'altezza degli edifici preesistenti circostanti

- Distacco minimo dai confini Dc = 5,00 ml.
- Distacco minimo dal fronte stradale Ds = 3,00 ml.
- Distanza fra gli edifici art. 9 del D.M. 1444/1968;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Come da specifica documentazione ricevuta dall'amministratore del Condominio, confermata ed integrata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Leonessa, al quale ho inviato specifica richiesta di accesso agli atti, si conferma la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile.
Non risulta presentata la richiesta di abitabilità per l'intero complesso edilizio.

In particolare risulta che il complesso edilizio (vedere allegati) è stato realizzato sulla base del Permesso a costruire n. 743 rilasciato dal Comune di Leonessa in data 11/03/1975 e successive permesso a costruire in variante n. 829 del 09/02/1976.

Si rileva che la stanza da letto ha misure leggermente inferiori a 9,00 mq, precisamente risulta di 8,57 mq. Questo aspetto può creare un problema in fase di richiesta dell'abitabilità, con necessità di spostare una porzione o parte del tramezzo. Inoltre, non è escluso che questa leggera differenza rientri nell'ambito delle tolleranze ammesse, anche dal Decreto salva casa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Dall'amministratore del condominio si è appreso che alla data della relative comunicazione allegata risultava un debito verso il condominio di € 1.332,74.

Dall'amministratore del condominio si sono ottenuti anche la tabella millesimale ed il regolamento di condominio allegati.

## STIMA

**Bene:** - Appartamento ubicato a Leonessa (RI) - Località Casale Marcocci snc
L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Leonessa (Ri), in una località denominata "Casale Marcocci", posta a distanza di circa 4,5 km dal Centro di Leonessa. Il complesso edilizio in cui è inserito l'immobile è denominato "Ripa di Corno II" ed è costituito da un insieme di palazzine



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

inserite in un'area recintata e dotata di cancello automatico, con sistemazioni a verde e percorsi carrabili interni all'area. L'intero complesso appare realizzato prevalentemente per scopi turistici / villeggiatura. L'edificio in cui ricade l'immobile (denominato "D") è quello centrale con forma di arco circolare. Le palazzine del complesso edilizio hanno tutte caratteristiche simili tra loro e circa le stesse consistenze e tipologie di appartamenti. In particolare, l'edificio a schiera in cui ricade l'immobile è costituito da posti auto coperti al piano terra, un appartamento al primo livello ed uno al secondo ed ultimo livello. L'immobile in esame è ubicato al secondo livello , con posto auto coperto al piano terra. La relativa consistenza catastale è di 50 mq complessivi. L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso, soggiorno, stanza, bagno, piccolo cucinino e balcone, con accesso dal soggiorno. La scala di accesso è a chiocciola, esterna, la stessa risulta realizzata in calcestruzzo.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è utilizzato il metodo comparativo, prendendo come riferimento in primo luogo il prezzo di vendita già consolidato in base a rogiti di immobili simili e circa di pari metratura, venduti recentemente presso il medesimo condominio.

Infatti si dispone di due rogiti di immobili simili uno relativo all'anno 2023 e l'altro relativo all'anno 2024. Il rogito del 2023 riguarda un appartamento con posto auto, con consistenza di 49 Mq (circa pari all'immobile oggetto di stima) il quale risulta essere stato venduto al prezzo di 26.000,00 €. Il rogito dell'anno 2024 riguarda un appartamento anch'esso di consistenza circa uguale a quello oggetto di stima (48 mq al posto di 50 mq) e lo stesso risulta essere stato venduto a 45.000 €.

E' da rilevare che ad oggi risulta essere posto in vendita un appartamento ricadente nel medesimo edificio dell'immobile di stima, con pari consistenza e caratteristiche costruttive, il cui prezzo di vendita risulta di 33.000,00 €.

In zona, ma non nel medesimo condominio, risulta in vendita un immobile di in parte assimilabile a quello oggetto di stima e di pari consistenza, che risulta posto in vendita a 35.000 €.

E' comunque da tener presente che i valori degli immobili posti in vendita sono valori di offerta sul mercato e sono oggetto di trattativa in fase di conclusione della vendita.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

Nel prospetto allegato risultano riportati tutti i dati dei valori delle vendite delle offerte e dei valori OMI disponibili.

Per quanto riguarda i valori OMI si fa presente che per la zona in cui ricade l'immobile gli stessi non sono disponibili, mentre sono presenti quelli della zona più prossima al centro di Leonessa, come riportato negli allegati sepcifici.

In particolare, si ritiene che i valori degli immobili venduti di recente presso il medesimo condominio (di cui a due rogiti notarili releriti dal sottoscritto e riportati in allegato) siano i dati più attendili e la media dei due valori di queste vendite (vedere rogiti allegati) risulta pari ad €/mq 734,06.

Ne consegue il calcolo seguente.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Leonessa (RI) - Località Casale Marcocci snc | 51,62 mq | 734,06 €/mq | € 37.892,18 | 100,00% | € 37.892,18 |
| | | | | Valore di stima: | € 37.892,18 |

Ulteriori considerazioni specifiche per l'immobile in esame, che incidono sul valore:

- per gli altri immobili venduti con i rogiti allegati, presi come riferimento, di circa di pari dimensioni, si è considerata la superficie catastale indicata nel rogito o nella visura mentre in questo caso si è utilizzata la superficie lorda vendibile misurata sul posto, che è leggermente maggiore di quella catastale;
- l'immobile venduto nel 2023 risulta essere stato oggetto di lavori interni nel 2021, quindi non molto tempo fa, ed inoltre la classe energetica dell'immobile risulta essere la "D", quindi a livello energetico sono stati effettuati degli adeguamenti dell'immobile, perlomeno per il riscaldamento, l'alimentazione del riscaldamento risulta con energia elettrica.
- anche l'immobile venduto nel 2024 risulta essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione, infatti, nel rogito si parla di detrazioni fiscali ancora da scalare nei confronti del fisco.

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stante quanto sopra è da ritenersi che i due immobili venduti recentemente nel medesimo condominio e circa di pari consistenza di quello in esame, siano in condizioni di manutenzione diverse da quelle dell'immobile oggetto di stima, essendo stati oggetto di interventi di ristrutturazione recenti.

Viste quindi le specifiche condizioni dell'appartamento in esame, desumibili anche dalla documentazione fotografica allegata, si ritiene opportune apportare le seguenti decurtazioni all'importo sopra definito:

- per il risanamento delle lesioni sulle pareti non strutturali dell'appartamento e ritinteggiatura: detrazione di 7.500 €;

- detrazione per il fatto che il bagno è vetusto ancorchè ancora accettabile e funzinante, che gli infissi sono di vecchia data in particolare la vetrata del soggiorno risulta essere in ferro (non a risparmio energetico), che il parapetto del balcone necessita di significative manutenzioni, nonchè per tener conto della possibile necessità di spostare leggermente parte (o la totalità) del tramezzo della stanza da letto verso il soggiorno: detrazione di 5,500,00 €.

Ne consegue che all'importo sopra indicato di € 37.892,18 vanno detratti 13,000, 00 € per tener conto che l'immobile in esame è in condizioni diverse da quelli venditi presi come riferimento.

Ne consegue che il **valore finale di stima** risulta essere di (37.892,18 - 14.000,00) 24. 892,18 €, che in cifra tonda si approssima ad **€ 24.900,00 €.**

## D) CONSIDERAZIONI A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI SULLA RELAZIONE PRELIMINARE

Sono state formulate osservazioni da ambedue le parti in causa. Le osservazioni delle parti non si ritengono condivisibili per i motivi di seguito dettagliatamente riportati.

### D.1) Risposta alle osservazioni della parte ricorrente.

Le osservazioni sono state prodotte dal legale di parte, avv. Maria Cinzia D'Eramo, le stesse vengono riportate in apposito riquadro rosso ed a seguire vengono riportate le osservazioni del sottoscritto.

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Osservazioni alla bozza di CTU**

Nell'interesse del sig *** in ossequio al provvedimento del Giudice del Tribunale di Roma, si osserva quanto segue.

Con ordinanza del 31.10.2024 il Giudice del Tribunale di Roma ha nominato quale CTU l'Ing Giovanni Marsella conferendogli incarico di provvedere alla stima del bene: immobile sito in Leonessa loc. Casale Marcocci snc in catasto fabbricati al fg 62 part 267 sub 16, ed alla verifica della sua regolarità urbanistica.

Il CTU nominato dal Giudice nella causa in epigrafe indicata ha comunicato in data 31.1.2025 la bozza di relazione tecnica, all'esito della quale il CTU ha attribuito al bene immobile in esame un valore di euro 37.892,18 dal quale ha ritenuto di decurtare l'importo di euro 13.000,00 in considerazione delle condizioni specifiche dell'immobile, così pervenendo ad una stima finale arrotondata di euro 24.900,00.

In particolare il CTU ha valutato il risanamento delle lesioni sulle pareti non strutturali dell'appartamento e la ritinteggiatura in euro 7.500 €, nonché la vetustà del bagno e degli infissi la manutenzione del parapetto del balcone e la possibile necessità di spostare leggermente parte (o la totalità) del tramezzo della stanza da letto verso il soggiorno in complessivi euro 5,500,00 €.

Invero si ritiene che la quantificazione delle detrazioni operate dal CTU sia eccessiva non risultando peraltro neanche esplicitati i criteri tecnici applicati per la predetta quantificazione, tuttavia su richiesta del sig *** la società *** ha emesso un preventivo per l'esecuzione delle opere indicate dal ctu nonché per la rimozione e sostituzione dei serramenti vetusti.

La predetta società ha preventivato per il risanamento pareti interne, ritinteggiatura, e sistemazione un costo totale a corpo di 3380,00 nonché per la rimozione dei serramenti esistenti e posa in opera di nuovi serramenti un costo a corpo di euro 5150 (all preventivo)

Conseguentemente si ritiene più corretto applicare una decurtazione inferiore e pari ad euro 8500,00 circa, di talché la stima del bene immobile dovrebbe essere rivalutata e rivista in aumento per un valore complessivo finale di euro 30.000,00.

Allto preventivo ***

Firmato digitalmente dall'Avv Maria Cinzia D'Eramo

Non si ritiene attendibile l'offerta presentata dalla parte. Il costo indicato dalla ditta copre circa solamente la ritinteggiatura, non certo anche le riparazioni delle lesioni, in rifacimento dell'intonaco nelle zone vicine alle stesse con inserimento della rete porta-intonaco, la rasatura e tinteggiatura generale.

Comunque, per completezza si riporta anche la stima del costo esposto nella relazione.

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | STIMA COSTI PER RIPRISTINI LESIONI E TINTEGGIATURA DI TUTTE LE PARETI | UM | quantità | prezzo € | Importo € |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Allestimenti** | | | | |
| | **O) Costi di allestimenti e generali** | | | | |
| | Oneri per spostamento arredi dell'ambiente, protezione degli stessi e oneri per protezione del pavimento con cartone e/o telo in polietilene. Si stima si stimano 2 persone per mezza giornata nella fase iniziale e due persone per mezza giornata per fasi intermedie e finali. Totale 2 giorni lavorativi a 35 €/h per 8 ore. = € 560 oltre materiali ecc. stimati in 40 €. | stima | | | 600,00 |
| A15030B | Trabattello mobile prefabbricato in tubolare di lega per esecuzione opere interne, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni e quanto altro previsto dalle norme vigenti, compresi gli oneri di montaggio, smontaggio e ritiro a fine lavori, valutato per ogni mese di utilizzo: | CAD | 1,00 | 122,25 | 122,25 |
| | **1) Apertura e ripristino delle lesioni sulle pareti degli ambienti , compreso ripristini intonaci;** | | | | |
| | Per apertura e trattamento delle lesioni presso il soggiorno, con spicconatura delle superfici lungo le lesioni e risarcitura con malta idonea | corpo | | | 400,00 |
| | Per apertura e trattamento delle lesioni presso la stanza da letto, con spicconatura delle superfici lungo le lesioni e risarcitura con malta idonea | corpo | | | 400,00 |
| | **2) rifacimento intonaco pareti soggiorno e stanza da letto** | | | | |
| A25043 | Spicconatura e scrostamento di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 3 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici.... Si considerano solamente delle fasce in cui sono presenti le lesioni, circa il 50 % delle superfici delle pareti dei due ambienti | mq | 42,50 | 16,09 | 683,83 |
| A25137 | Scofanatura a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, provenienti da demolizioni, su percorsi non carriolabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compreso oneri di superamento dislivelli..... | | 1,28 | 77,25 | 98,49 |
| A 3.03.7.b | Da prezzario Regioen Lazio 2023 - Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasport . L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati | tonn | 2,17 | 24,84 | 53,84 |
| A75016 | Intonaco civile per interni costituito da arricciatura, rinzaffo con malta bastarda tirato a fratazzo stretto e successivo strato finale con colla di malta pozzolanica rifinito alla lama. | mq | 42,50 | 39,88 | 1 694,90 |
| | Oneri per inserimento della rete portaintonaco nelle fasce oggetto di rifacimento | a corpo | | | 50,00 |
| | **3) tinteggiature** | | | | |
| B65003 | Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione (pareti intero appartamento escluso il bagno) | mq | 121,00 | 17,58 | 2 127,18 |
| B65001 | Preparazione del fondo di superfici murarie interne a pennello con applicazione di isolante acrilico all'acqua | mq | 121,00 | 2,69 | 325,49 |
| B65018.a | Tinteggiatura con idropittura murale opaca liscia, a basso contenuto di solventi, a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti e cariche selezionate, in grado di aumentare la luminosità negli ambienti interni, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa preparazione delle superfici:bianca | mq | 121,00 | 7,80 | 943,80 |
| | **Importo totale per tale ambiente €** | | **7 499,78** | | |

Si conferma pertanto la stima effettuata.

## D.2) Risposta alle osservazioni della parte convenuta.

Le osservazioni sono state prodotte dal CTP, Geom. Pierluigi Palmieri, le stesse vengono riportate in apposito riquadro rosso ed a seguire vengono riportate le osservazioni del sottoscritto.

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e77825544b7be2d738



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Osservazioni del C.T.P. Geom. Pierluigi Palmieri incaricato dalla signora*** ***
**i riguardante la relazione alla Relazione del C.T.U. Ing. Giovanni Marsella**

**1) OSSERVAZIONI PER LAVORI DI RIPRISTINO POST SISMA**

Il sottoscritto Geom. Pierluigi Palmieri, in qualità di CTP di parte Convenuta, esprime quanto segue:

Note Critiche alla Relazione preliminare redatta dal C.T.U., in quanto viene riportato per scritto "**inoltre sono state fornite alcune informazioni sui lavori di ripristino Post Sisma, effettuate presso il condominio" per un importo totale di € 2.200.000,00 come riportato nel verbale del 19/11/2024**.

E' importante approfondire sui lavori di ripristino Post Sisma, per capire se è stato emesso un Decreto Dirigenziale dall'U.S.R. Lazio.

E' fondamentale capire dal Decreto se i lavori erano per tutto il condominio o parte degli edifici di esso.

Nel decreto viene riportato il tipo di lavori da eseguire con i dovuti importi, i nominativi degli aventi diritto al risarcimento danni.

L'argomento che solleva il CTP non ha attinenza con la relazione effettuata dal sottoscritto, non si ritiene utile approfondire gli argomenti che suggerisce il CTP. Infatti, trattasi di argomenti che hanno riferito le parti durante la relazione e trattasi di lavori già ultimati, come verificato anche dall'esame dei luoghi.

2) **OSSERVAZIONI ALLA STIMA**

Il sottoscritto Geom. Pierluigi Palmieri, in qualità di CTP di parte Convenuta esprime critiche sul valore determinato dal CTU, relativa al valore di **734,06 €/Mq** che è eccessivo al valore di mercato in zona (**400,00/500,00 €/Mq**), in quanto fa riferimento alla media a due rogiti anno 2023 e anno 2024 (non allegati alla presente relazione preliminare) **e di non aver tenuto conto della stima del probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima redatta in data 08/03/2021 già depositata agli atti**.

- Rogito anno 2023. Immobile venduto al prezzo di € 26.000,00, con consistenza di Mq 49, (€26.000,00 : 49 = **530,61 €/Mq**;
- Rogito anno 2024 immobile venduto a € 45.000,00, con consistenza di Mq 49, (€ 45.000,00 : 49 = **918,37 €/Mq**.

Sicuramente il rogito anno 2024 fa riferimento ad un immobile con metratura doppia dell'immobile oggetto di valutazione.

Sono venuto a conoscenza di un rogito dell'anno 2023, immobile venduto a € 30.000,00, con consistenza di Mq 67, vani 4, (€30.000,00 : 67 = **447,76** €/Mq).

Tenendo conto dei valori degli immobili venduti di recente presso il medesimo condominio e facendo riferimento al rogito dell'anno 2023 menzionato dal C.T.U.

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e77825544b7be2d738



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e il rogito anno 2023 di mia conoscenza, si hano i dati più attendibili e la media dei due valori di queste vendite risulta pari ad **€/Mq 489,18**.

**Il valore di stima** è Mq 51,62 X €/Mq 489,18 = **€ 25.251,47**.

E' da ritenere inoltre che i due immobili venduti recentemente nel medesimo condominio, sono in condizioni di manutenzioni migliori rispetto all'appartamento oggetto di stima, essendo stati oggetto di recente ristrutturazione.

Viste quindi le specifiche condizioni dell'appartamento in esame come ben descritti e rappresentato nella relazione del C.T.U., si ritiene opportuno di apportare delle decurtazioni all'importo del valore sopra definito:

- Per il risanamento delle lesioni sulle pareti di tamponature sia esterna che confinanti con appartamenti adiacenti, tramezzi, revisione dell'impianto elettrico e tinteggiatura, detrazione per lavori circa **€ 8.000,00**;
- Per sistemazione bagno, sostituzione parapetto balcone, sostituzione infissi vecchi fatiscenti e senza risparmio termico, per adeguamento abitabilità camera da letto con spostamento tramezzo leggermente verso il soggiorno, il tutto a detrarre per lavori circa **€ 7.000,00**.

Ne consegue che all'importo del valore di stima € 25.251,47 vanno detratti € 15.000,00.

**Il valore finale di stima** risulta essere di (€25.251,47 – €15.000,00) = **€ 10.251,47**

Non si condivide quanto riferisce il CTP in merito ai Rogiti notarili da me recuperati ed allegati alla relazione preliminare. Infatti, a differenza di quanto riferisce il CTP, questi Rogiti sono stati allegati dal sottoscritto alla relazione preliminare trasmessa alle parti, ed in particolare nell'allegato n.3 – Documenti allegati alla stima.

Per opportuna dimostrazione invio in allegato anche le due buste delle spedizioni via PEC trasmesse alle parti inerenti alla relazione preliminare.

Da quanto pare il CTP non avendo esaminato detti rogiti, ipotizza che quello relativo alla vendita dell'immobile con maggior importo sia di maggiore consistenza, ma questo non è esatto, sia perché come riferito anche nel testo della mia relazione la consistenza è identica, inoltre, presso detto complesso gli immobili hanno tutti circa la stessa consistenza.

Quindi non è esatta la supposizione del CTP che ipotizza che detto immobile abbia una metratura doppia di quello oggetto di stima. Per eventuale necessità di maggior chiarezza, si invita di nuovo a leggere i due rogiti allegati ed il testo della mia relazione dove commenta i relativi contenuti.

Il CTP inoltre, parte da un'ipotesi di un rogito di vendita di sua conoscenza senza allegare il rogito, quindi senza dimostrare su quali basi ipotizza le sue



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

valutazioni, invece la stima del sottoscritto è stata effettuata con il supporto di due rogiti di compravendita avvenuti nello stesso complesso, quindi due immobili altamente comparabili.

Non si condividono le decurtazioni più elevate del CTP, dato che se si dovesse rifare completamente tutto a nuovo il valore dell'immobile sarebbe addirittura superiore a quelli di confronto.



3) CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, il sottoscritto invita il CTU a rivedere le proprie posizioni in merito alla valutazione dell'immobile.

Per i lavori post sisma reperire copia dell'eventuale Decreto dirigenziale rilasciato dall'U.S.R. Lazio per valutare che tipo di lavori erano previsti e a chi spettava il risarcimento danni tra i vari condomini visto che l'immobile oggetto di stima risulta con lesioni probabilmente provocate dall'evento sismico 2016 e successivi.

Il sottoscritto C.T.P. Geom. Pierluigi Palmieri, dichiara di aver concluso le osservazioni alla Relazione preliminare del C.T.U. datata 31/01/2025.

Rimanendo disponibile per qualsiasi ulteriori chiarimenti.

Leonessa li, 18/02/2025

Il CTP Geom. Pierluigi Palmieri

Sulle conclusioni non ritengo di dover aggiungere altre risposte in quanto le ho già fornite nei punti specifici dove gli argomenti richiamati nelle conclusioni sono stati già trattati.

## E) CONCLUSIONI

Si è provveduto alla stima del bene che risulta pari ad € 24.900,00.

Si è provveduto a reperire dal Comune di Leonessa il permesso a costruire ed il progetto allegato da cui risulta che l'immobile in esame risulta realizzato in conformità con dette autorizzazioni e non risultano modifiche, pertanto sussiste la conformità edilizia.

Non risulta presente l'abitabilità per l'intero complesso edilizio in cui ricade l'appartamento.

## F) ALLEGATI

1) Verbali delle operazioni peritali

2) Documentazione fotografica

3) Documenti allegati alla stima

4) Documenti ricevuti dall'amministratore del condominio



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738

5) Accesso agli atti del Comune di Leonessa.
6) Visura Catastale storica dell'immobile
7) Visura ipotecaria dell'immobile
8) Dimostrazione dell'avvenuta trasmissione della relazione preliminare alle parti completa dei rogiti pregressi presi in esame per la stima
9) Osservazioni della parte ricorrente
10) Osservazioni della parte convenuta

Roma 07/03/2025 Il CTU Ing. Giovanni Marsella

Firmato Da: GIOVANNI MARSELLA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c5fa12573743b1e7782544b7be2d738



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009