

R.G. n. 45666/2010

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE OTTAVA

GIUDICE: MARCO EMILIO LUIGI CIRILLO

Causa:

~~Balzanì Alessandra (A. - Alessandra Balzanì)~~

~~vs.~~ / ~~vs.~~

~~Fabrizio Maria Fabbricini (Fabrizio Maria Fabbricini)~~

~~Balzanì Ornella (A. - Ornella Balzanì)~~

~~Oppugnati Maria Balzanì (A. - Maria Balzanì)~~

R.G. n. 45666 / 2010

Consulenza tecnica d'ufficio

**Relazione definitiva**

\*\*\*\*\*

**Capitolo primo: incarico.**

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabrizio Maria Fabbricini, nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui in epigrafe con ordinanza di data 12 maggio 2016, prestava il giuramento di rito all'udienza del giorno 9 giugno 2016 durante la quale l'Ill.mo Sig. Giudice gli conferiva il seguente incarico (si riporta il testo del verbale di udienza) :

" ..... prende atto della disponibilità del c.t.u. ad evadere l'incarico e, raccolto il suo giuramento, dispone che lo stesso risponda per iscritto al quesito già formulato nella parte conclusiva motiva della sentenza alle pagine 15 16."

Si riporta quanto scritto alle Pagine 15 e 16 della sentenza 29 febbraio 2016 depositata in cancelleria il 12 aprile 2016:

**"Onde istruire le ulteriori domande di restituzione e di divisione del com-**



*pendio immobiliare, la causa deve essere rimessa sul ruolo per la stima al momento dell'apertura della successione intervenuta il 24 marzo 2010 dell'appartamento di via Angelo della Pergola n.3, del negozio di via Alberto da Giussano n. 65, e della metà dell'appartamento di Via di Villa Lauricella n. 37 / 9 con il relativo box, e perché sia verificata la divisibilità del compendio che tenga conto delle quote di*

*[REDACTED]*

*[REDACTED]*

Allo scrivente erano concessi i seguenti termini:

- a) giorni 120 dall'inizio delle operazioni peritali, disposte direttamente nel verbale di udienza per il giorno 7 luglio 2016, per l'invio alle parti della bozza della relazione peritale;
- b) giorni 30 alle parti per eventuali osservazioni;
- c) giorni 30, al c.t.u., per il deposito in cancelleria della relazione definitiva.

Successivamente, stante il tempo necessario per ottenere le copie dei progetti assentiti dal Comune di Roma, il ctu presentava la prima istanza di proroga a seguito della quale erano concessi i seguenti termini:

→ primo termine: 20 gennaio 2017

→ secondo termine: 20 febbraio 2017

→ terzo termine: 20 marzo 2017.

Purtroppo l'ultimo dei progetti reperiti presso l'archivio del Comune di Roma (IX Dipartimento) veniva fornito in copia allo scrivente il 13 gennaio 2017; rendendo necessaria la richiesta di ulteriore proroga.

Premesso quanto sopra gli ulteriori termini erano i seguenti:

→ primo termine: **28 febbraio 2017**



→ secondo termine: 20 marzo 2017

→ terzo termine: 12 aprile 2017

**Capitolo secondo: attività svolta dal c.t.u.**

Primo sopralluogo: Il giorno 7 luglio 2016, come disposto nel verbale d'udienza del 9 giugno 2016, il sottoscritto dott. ing. Fabrizio Maria Fabbri-

cini, si recava in Roma, Via di Villa Lauricella n. 37, interno 9.

Qui erano presenti: per la ~~parte di Maria Luisa, l'Arch. Volpenti~~

~~Stefano Volpenti~~ dott. l'Arch. Italo Guerri, con studio in via Pola n.6; per la

~~parte di Balzani Raffaella, l'Arch. Balzani Raffaella, Balzani Raffaella~~, lo stesso

~~Arch. Volpenti~~ era presente in sostituzione ~~dell'Arch. Maria Colonna~~

~~per Balzani Omella~~; era altresì presente il ctp dott. Ing Massimo De Gennaro,

con studio in via Vittorio Spinazzola n.3 per ~~Volpenti Maria, Balzani Raf-~~

~~faella e Balzani Omella.~~

Il ctu, con l'accordo dei presenti, decideva di acquisire le planimetrie catastali di tutti gli immobili e copia dei progetti licenziati, richiedendoli ai competenti uffici comunali. ~~Il ctu~~ chiedeva al ctu di raccogliere la documentazione delle spese e degli oneri gravanti sugli immobili dal momento del decesso. ~~Il ctu~~ rilevava, allo stato, che il quesito non era stato posto al ctu e si riservava ogni deduzione ed osservazione sentite le parti interessate non presenti ed i colleghi oggi non comparsi.

Secondo sopralluogo: Il giorno 13 settembre 2016, il sottoscritto ctu si recava nuovamente in via di Villa Lauricella n. 37. Qui erano presenti: ~~il ctu~~

~~Stefano Volpenti con il ctp Ing. M. De Gennaro; l'Arch. I. Guerri ctp di Balzani~~

~~Maria Luisa e l'Arch. L. Soloni.~~ Alle 16,20 gli avvocati si allontanavano fir-

mando il verbale. Il ctu e i consulenti delle parti proseguivano nel rilievo di





lievi planimetrici e fotografici degli appartamenti e del negozio (come riportato negli allegati nn.2 e 3) per verificare la conformità tra lo stato dei luoghi e i progetti licenziati (allegato n.4); ha preso in esame le visure storiche degli immobili (allegato n.5) e le planimetrie catastali (allegato n.6); infine ha eseguito l'analisi della documentazione allegata in atti.

Prima di procedere alla descrizione e alla stima degli immobili il ctu specifica che per la valutazione degli stessi sono stati presi come riferimento i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (anno 2016–Semestre I); considerando come zona di riferimento la DI (Periferica/Prenestino Labicano/Viale Partenope - Via Teano) costituita prevalentemente da una tipologia abitativa di tipo economico (vedi allegato n.7).

I valori dell'OMI dell'anno 2016 sono stati incrementati per tenere conto della svalutazione del mercato immobiliare che, proprio come affermato dall'ISTAT, hanno subito una diminuzione dal 2010 al 2016 di circa il 14%.

Premesso quanto sopra si procede analiticamente alla descrizione e alla stima degli immobili e del negozio citati nel quesito.

**Appartamento di via Angelo della Pergola n.3:** l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 624, particella 369, sub.13, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); è posizionato al secondo piano della scala A, interno n.5. L'appartamento si presenta in un mediocre stato di conservazione, al momento dell'accesso risultava non abitato, ed è composto da: un ingresso, un bagno, 3 camere, la cucina e due balconi per una superficie calpestabile di mq 78,70 e una superficie commerciale di 92,00 mq. I valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare



dell'Agenzia delle Entrate, considerando la zona e la tipologia edilizia, individua un valore di mercato minimo di €/mq 2.000,00 e massimo di €/mq 2.850,00.

Il ctu, tenuto conto dello stato di conservazione dell'abitazione, ritiene congruo considerare un valore di mercato di 2.450,00 €/mq.

Per tale motivo la stima dell'appartamento di via della Pergola n.3 è di € 225.400,00 (ovvero la superficie commerciale= 92,00 mq x 2.450,00 €/mq).

Poiché il quesito chiede la stima all'anno 2010, la somma di cui sopra va moltiplicata per 1,14 per cui: € 225.400,00 x 1,14 = € 256.956,00.

**Quota di ½ dell'appartamento di via di Villa Lauricella n.37:** l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 624, particella 655, sub.10, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile); è posizionato al primo piano, interno n.9. L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, al momento dell'accesso risultava abitato, ed è composto da: un ingresso, un ripostiglio, due bagni, una cucina, un salone, tre camere ed un balcone che si sviluppa su due lati del fabbricato per una superficie calpestabile di mq 128,70 e una superficie commerciale di 148,00 mq.

Dalla verifica del progetto licenziato risulta una difformità con lo stato dei luoghi in quanto, nella realtà, la planimetria dell'appartamento presenta una camera in più rispetto al progetto approvato (come visibile nella campitura in rosso dell'allegato planimetrico n.4); si osserva che, al contrario, la planimetria catastale, rappresenta quanto rilevato durante il sopralluogo.

Premesso quanto sopra, allo stato attuale delle conoscenze del CTU, l'unità immobiliare non è commerciabile a meno della presentazione di adeguata pratica edilizia tesa a sanare la difformità fra progetto approvato e stato



R.G. n. 45666/2010

dei luoghi. In prima approssimazione, lo scrivente stima l'importo economico di quanto necessario per la regolarizzazione urbanistico - amministrativa in circa € 3.500,00.

I valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, individua un valore di mercato minimo di €/mq 2.300,00 e massimo di €/mq 3.300,00.

Il ctu, tenuto conto dello stato di conservazione dell'abitazione, ritiene congruo considerare un valore di mercato di 2.800,00 €/mq. Per tale motivo la stima dell'appartamento di via di Villa Lauricella, n.37 è di € 414.400,00 (ovvero la superficie commerciale= 148,00 mq x 2.800,00 €/mq).

Poiché il quesito chiede la stima all'anno 2010 e la quota di 1/2, la somma di cui sopra va moltiplicata per 1,14 e divisa per 2, quindi: (€ 414.400,00 x 1,14)/2 = € 236.208,00.

**Quota di ½ del box di via di Villa Lauricella n.37:** il box è posto al piano seminterrato, distinto con il n.2; è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 624, particella 655, sub.25, categoria catastale C/6; presenta una superficie di 14 mq. I valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerando la zona e la tipologia edilizia, individua un valore di mercato minimo per box di €/mq 1.600,00 e massimo di €/mq 2.300,00. Il ctu considera come riferimento un valore medio di 1.800,00 €/mq e stima il box in € 25.200,00 (ovvero 14 mq x 1.800,00 €/mq).

Poiché il quesito chiede la stima all'anno 2010 e la quota di 1/2, la somma di cui sopra va moltiplicata per 1,14 e divisa per 2, quindi: (€ 25.200,00 x 1,14)/2 = € 14.364,00.



**Negozi di via Alberto da Giussano n. 65:** il negozio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 623, particella 737, sub.6, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe); è posto al piano terra, con affaccio su strada e si sviluppa su una superficie di circa 25 mq collegata tramite una scala ad un piano scantinato di 38 mq; al momento del sopralluogo il locale era sfitto da tempo.

I valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerando la zona e la tipologia edilizia, individuano un valore di mercato, per un negozio considerato con un normale stato conservativo varia tra un minimo di €/mq 2.200,00 e un massimo di €/mq 2.750,00. Il ctu, considerando lo stato di conservazione del negozio, ritiene congruo attribuire un valore di mercato di 2.300,00 €/mq. Per tale motivo la stima del negozio di via Alberto da Giussano è di € 165.600,00 (ovvero la superficie commerciale= 72,00 mq x 2.300,00 €/mq).

Poiché il quesito chiede la stima all'anno 2010, la somma di cui sopra va moltiplicata per 1,14 per cui: € 165.600,00 x 1,14 = € 188.784,00.

In sintesi, la stima degli immobili, del box e del negozio si articola come segue:

- Appartamento in via Angelo della Pergola n.3: € 256.956,00.
- Appartamento in via di Villa Lauricella n.37: € 236.208,00.
- Box di via di Villa Lauricella: € 14.364,00.
- Negozio in via Alberto da Giussano n.65 : € 188.784,00.

Alla luce delle stime effettuate risulta evidente come non sia possibile una divisione dei beni valutati, secondo le quote indicate nel quesito, che risultano essere le seguenti:



R.G. n. 45666/2010

€ 174.078,00 quota di ~~Alberto da Giussano~~ = 1/4 del totale

€ 174.078,00 quota di ~~Alberto da Giussano~~ = 1/4 del totale

€ 116.052,00 quota di ~~Alberto da Giussano~~ = 1/6 del totale

€ 116.052,00 quota di ~~Alberto da Giussano~~ = 1/6 del totale

€ 116.052,00 quota di ~~Alberto da Giussano~~ = 1/6 del totale

Si ribadisce che non esiste la possibilità di assegnare a ciascuna parte un bene immobile secondo quanto richiesto dal quesito; sarà necessario procedere alla vendita e quindi alla divisione dell'intero compendio.

#### **Capitolo quarto: conclusioni.**

Entro la data disposta dall'Il.mo Giudice solo la parte convenuta, per conto del suo consulente l'Ing. Massimo de Gennaro, ha provveduto ad inviare le osservazioni (allegato n.8) alla relazione preliminare inviata dal ctu in data 28 febbraio 2017.

Il ctp Dott. Ing. Massimo de Gennaro fa rilevare, in merito al negozio di via Alberto da Giussano, quanto segue:

*"In seguito al sopralluogo effettuato in data 13/9/2016 è emerso che lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale in quanto, almeno per quel che riguarda il sub-sei ed il sub-sette, non risultano ad oggi materialmente collegati.*

*Per questo motivo, previa verifica dell'esistenza del titolo urbanistico che avrebbe dovuto legittimare la variazione catastale sopraddetta, sarà necessario provvedere alla eventuale regolarizzazione urbanistica ed alla presentazione della planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi; contrariamente non sarà possibile procedere all'assegnazione tra i condividenti evidenti. Tali attività dovrà essere svolta da un tecnico abilitato, iscritto ad*



*un albo professionale, la cui parcella dovrà essere quantificata."*

Il ctu condivide l'osservazione del consulente tecnico della parte convenuta e stima l'importo della attività professionale necessaria per gli adempimenti indicati, ovvero verifica dell'esistenza del titolo urbanistico, eventuale regolarizzazione urbanistica, presentazione della planimetria catastale aggiornata allo stato dei luoghi, nella misura di € 2.500.00.

Invece, per quanto riguarda il calcolo delle superfici del negozio di via Alberto da Giussano, il ctu dopo aver verificato la planimetria, corregge quanto scritto nella bozza di relazione. In particolare il piano terra sviluppa una superficie di circa 38 mq mentre il piano scantinato misura circa 28 mq; per una superficie commerciale di 75 mq.

Quindi la stima del negozio è di € 172.500,00 (ovvero la superficie commerciale = 75,00 mq x 2.300,00 €/mq). Poiché il quesito chiede la stima all'anno 2010, la somma di cui sopra va moltiplicata per 1,14 per cui: € 172.500,00 x 1,14 = € 196.650,00.

In conclusione, la stima degli immobili, del box e del negozio si articola come segue:

- Appartamento in via Angelo della Pergola n.3: € 256.956,00.
- Appartamento in via di Villa Lauricella n.37: € 236.208,00.
- Box di via di Villa Lauricella: € 14.364,00.
- Negozio in via Alberto da Giussano n.65 : € 196.650,00

Alla luce delle stime effettuate risulta evidente come non sia possibile una divisione dei beni valutati, secondo le quote indicate nel quesito, che risultano essere le seguenti:

€ 176.044,50 ~~quota di Dianoj Maria~~ = 1/4 del totale



R.G. n. 45666/2010

€ 176.044,50 quota di ~~Caracciolo Maria~~ = 1/4 del totale

€ 117.363,00 quota di ~~Balzani Alessandra~~ = 1/6 del totale

€ 117.363,00 quota di ~~Balzani Ornella~~ = 1/6 del totale

€ 117.363,00 quota di ~~Balzani Raffaella~~ = 1/6 del totale

Si ribadisce che non esiste la possibilità di assegnare a ciascuna parte un bene immobile secondo quanto richiesto dal quesito; sarà necessario procedere alla vendita e quindi alla divisione dell'intero compendio.

Il sottoscritto, ritenendo di avere esaurientemente risposto al quesito a lui demandato, deposita la presente relazione, con gli allegati indicati di seguito, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 11 Aprile 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

dott. ing. Fabrizio Maria Fabbricini.

**ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Verbale d'accesso;
- 2) Rilievo fotografico;
- 3) Rilievi planimetrici;
- 4) Progetti licenziati;
- 5) Visura storica dell'immobile;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) Valutazione dell'OMI;
- 8) Osservazioni di parte dell'Ing. ~~Massimo De Camaro per conto di Maria~~

~~Caracciolo Ornella Balzani e Raffaella Balzani~~



2023年12月31日

2023年12月31日