



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

SEZIONE CIVILE

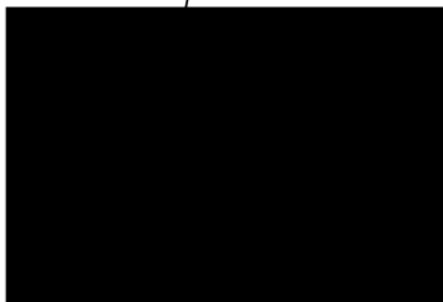
N.R.G. - C.C. 4896/2016

Giudice : Dott. Francesco LUPIA

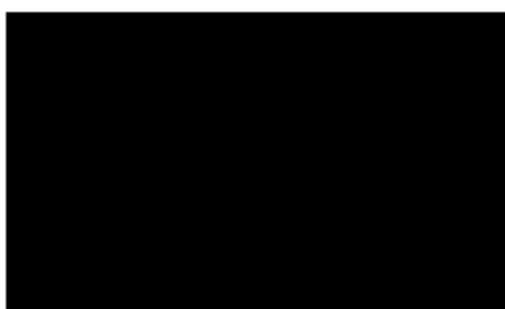
C.T.U.: Arch. Agostino Giamberduca

CONTENZIOSO CIVILE

Attore Principale :



Parti Convenute :



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCLUSIVA

a seguito dell'invio della bozza alle Parti in causa

Architetto Agostino GIAMBERDUCA

Iscrizione Albo Architetti di Roma e Provincia n. 13428

Cell. 338.9845789

e.mail : architetto.giamberduca@gmail.com

pec : a.giamberduca@pec.archrm.it



All'ill.mo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di TIVOLI

Dott. Francesco LUPIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

relativa alla causa civile Nrg n° C.C. 4896/2016 presso il Tribunale Ordinario di TIVOLI,

PREMESSA E QUESITI

Il sottoscritto Arch. Agostino Giamberduca iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. 13428, in data 17/12/2019 con disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco LUPIA, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio nella causa di cui in epigrafe.

Nell'udienza tenutasi in data 30/01/2020 il sottoscritto C.T.U. su invito del Sig. Giudice accettava l'incarico prestando giuramento di rito, per cui al sottoscritto veniva conferito il mandato in conformità a quanto stabilito dalla legge e conseguentemente ai doveri assegnati, venivano posti i seguenti quesiti:

1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti uffici pubblici e privati, identifichi le persone dei comproprietari, individui i beni immobili oggetto della massa da dividere (coincidenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento in rettifica) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, indichi in particolare le trascrizioni e le iscrizioni precedenti nel ventennio a quella della domanda di divisione effettuate contro il dante causa in relazioni ai beni di cui sopra, identificando gli eventuali aventi causa e creditori privilegiati iscritti anche ai fini dell'art. 2825, comma 4, c.c. e dell'integrazione necessaria del litisconsorzio in senso sostanziale (nei confronti dei destinatari della delazione ex art.784 cpc) e processuale (nei confronti dei terzi creditori ed aventi causa ex art.1113,comma 3,c.c.);

2) descriva dettagliatamente i beni predetti dandone rappresentazione grafica;

3) stimi, attualmente, il valore venale dei predetti beni - nel caso di immobili totalmente o parzialmente abusivi si rammenta come il CtU dovrà stabilire il valore di mercato del bene una volta ripristinato lo stato dei luoghi (eliminato l'abuso totale o parziale) e decurtare a tale valore i costi per il ripristino. (Cassazione civile, terza sezione | 10.10.2013 | n.23140) (es: se il fabbricato è totalmente abusivo il valore sarà quello del terreno, decurtato del costo dei lavori di demolizione. Se è parzialmente abusivo il valore sarà quello del bene una volta eliminata la parte abusiva, decurtato del costo dei lavori di demolizione). Nel caso in cui l'immobile sia



abusivo e tale abuso sia sanabile, il valore sarà quello di mercato dell'immobile, decurtati i costi per la regolarizzazione;

4) determini la quota di ciascun comunista e predisponga un progetto di comoda divisione dei predetti beni ex art. 1114 c.c., formando tante porzioni quanti sono i quotisti e procedendo agli eventuali conguagli ex art.728 c.c.;

IN ORDINE AL GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'/INDIVISIBILITA' IL CTU SI ATTERRA' AI SEGUENTI CRITERI:

A tal proposito giova rammentare come quanto alla formazione delle porzioni, si individua ai fini dell'indivisibilità un criterio composito che tiene conto di un triplice profilo funzionale - economico - materiale, che valorizza il potere discrezionale del giudice (in giurisprudenza di recente si veda Cassazione civile sez. II, 24 novembre 1998, n. 11891, nonché Cassazione civile sez. II, 3 aprile 1999, n. 3288).

In particolare la nozione di comoda divisibilità viene ricostruita attingendo al parametro normativo dell'art.720, dettato in tema di divisione ereditaria, ma utilizzabile nella comunione ordinaria per effetto del rinvio contenuto nell'art.1116 c.c..

Essa presuppone che l'idoneità funzionale della cosa da dividersi possa essere conseguita con spese non rilevanti e senza notevole pregiudizio per l'originario valore economico (C. 2117/1995).

La divisibilità dei beni immobili non può essere sostenuta soltanto in base al dato formale della distinta indicazione catastale, ma va accertata alla stregua di criteri obiettivi di natura economica e funzionale.

Il concetto di comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strumentale, la possibilità di un materiale frazionamento della cosa e quella di un frazionamento che non provochi un notevole deprezzamento del bene comune rispetto alla sua utilizzazione e che consenta la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da eccessivi pesi, servitù e limitazioni (C.7083/1995; C.5133/1995) e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero (C.2117/1995; C.8201/1990; C. 1104/1990). Giova poi segnalare come sia in dottrina che in giurisprudenza sussista contrasto circa la necessità di riferire il giudizio di indivisibilità di cui all'art. 720 c.c. al singolo bene (Cassazione civile 17 luglio 1952 n. 2231,) ovvero, con opinione che questo Collegio ritiene di dover condividere, alla massa dei beni da dividere in rapporto al numero dei dividendi (come sostiene Cassazione civile 9 ottobre 1971 n.2813 e, da ultimo Cassazione civile 22 novembre 2000 n. 15105, che privilegia la tesi che mira ad evitare eccessivi frazionamenti dei beni, e riconosce la validità di un progetto di divisione che preveda la formazione di quote con beni distinti, sempre che le quote stesse abbiano una composizione omogenea).

Proprio sulla nozione di "composizione omogenea" occorre rammentare come essa debba intendersi come riferita alle sole tre categorie legali dei beni immobili, mobili e dei crediti, senza che assumano rilievo altre sotto-distinzioni, come quella fra immobili urbani e non urbani o fra terreni e fabbricati (in tal senso espressamente Cass.16955/2008 e Cass.6387/1980).

Quanto poi alla misura dei conguagli, sebbene non risulti esplicitato da alcuna norma, e tanto meno dall'articolo 728 c.c., questo Tribunale ritiene che essa debba rappresentare una frazione di modesta entità rispetto al valore complessivo della quota (orientativamente tra il 10 ed il 20 % del totale), pena la formazione di porzioni formate in prevalenza con beni estranei alla massa (il denaro appartiene infatti ai singoli comunisti), realizzandosi di fatto una sorta di cessione forzata di parte della quota in favore dell'assegnatario del comunista debitore del conguaglio (in tal senso si veda Cassazione civile 21 maggio 2003 n.7961, che ha ritenuto congrua la scelta del



giudice di dichiarare indivisibile una massa in presenza di conguagli pari all'incirca al 30 % del valore della quota ideale).

5) in caso di non comoda divisibilità spieghi le ragioni dell'indivisibilità stessa, procedendo in caso di immobili, previo consenso del titolare della quota maggiore (laddove ve ne sia uno), ad attribuire l'immobile integralmente a questi, salvo conguagli, ed in difetto procedendo a formulare proposta di vendita all'incanto ex art.720 c.c.

Al sottoscritto CTU per espletare l'incarico assegnato venivano concessi giorni 60 a far data dall'inizio delle operazioni peritali per comunicare alle parti la bozza di perizia, concedeva alle parti successivi giorni 30 per comunicare al CTU richieste di chiarimenti e concedeva infine al CTU termine di giorni 30 per rispondere.

Il sottoscritto CTU nel corso dell'udienza comunicava alle parti il giorno per **l'inizio delle operazioni peritali, fissato in data 20/02/2020 alle ore 10:00**, da svolgersi presso i luoghi interessati dalla causa.

OPERAZIONI PERITALI

Come stabilito, il giorno **20/02/2020 alle ore 10:10** il sottoscritto C.T.U. Architetto. Agostino Giamberduca è intervenuto nei luoghi interessati dalla causa civile in atto, ed esattamente presso l'immobile sito nel Comune di Palombara Sabina in Strada dei Ferrari al n. 21, proprietà distinta al Catasto Urbano al foglio 49, particella113, sub. 502, per dare inizio alle operazioni peritali con l'intervento delle parti interessate.

Sul luogo alle ore "10:00" nessuno era presente.

Il sottoscritto durante l'attesa ha effettuato alcune foto all'esterno, ha constatato l'assenza di persone all'interno dell'abitazione e anche all'esterno nell'esteso terreno limitrofo (particella 346 e 94).

Il sottoscritto ha atteso invano l'arrivo di qualcuno trattenendosi fino alle ore 10:55, per cui avendo visionato il posto senza aver visto ed incontrato nessuna persona neanche nel terreno circostante o nei lotti/abitazioni confinanti per chiedere eventuali informazioni, lo scrivente ha lasciato un avviso con i propri recapiti invitando la convenuta [REDACTED] a contattarlo al più presto. In giornata stessa lo scrivente ha provveduto ad inviare una pec all'Avv. Gianluca Sestini che assiste le parti convenute, invitandolo a contattare i suoi clienti per poter fissare al più presto un altro accesso, ma senza alcun esito.

Nel frattempo le note vicende legate alla pandemia da coronavirus, di fatto sospendevano tutte le attività.

In data 24/06/2020 il sottoscritto comunicava al all.mo Giudice tali eventi chiedendo una proroga per la consegna della bozza di perizia alle parti in causa. Letta l'istanza il Giudice



in data 11/07/2020 concedeva al sottoscritto CTU, un **termine di giorni 60 per la comunicazione della perizia alle parti. Concedeva alle parti 10 giorni per formulare osservazioni al CTU e al CTU altri 10 giorni per rispondere**, con rinvio dell'udienza al 11/01/2021, fissando il nuovo **inizio delle operazioni peritali in data 01/09/2020 alle ore 10:30** sui luoghi di causa.

Come fissato, il giorno **01/09/2020 alle ore 10:30** il sottoscritto C.T.U. è nuovamente intervenuto nei luoghi interessati dalla causa per l'inizio delle operazioni peritali.

Anche in questa circostanza, sul luogo “alle ore 10:30 nessuno era presente”, per cui non è stato possibile iniziare le operazioni peritali.

Il sottoscritto prima di lasciare il luogo, ha nuovamente lasciato un avviso con i propri recapiti invitando i convenuti a contattarlo al più presto per permettere l'accesso ai beni.

Successivamente per le vie brevi il sottoscritto è stato contattato dalla parte convenuta per concordare l'accesso ai beni per l'inizio delle operazioni peritali, deciso per il giorno 16/09/2020 alle ore 15:30.

➤ Inizio delle operazioni peritali in data 16 settembre 2020

Il **16/09/20 alle ore 15:30** lo scrivente CTU si è recato nel Comune di Palombara Sabina in Strada dei Ferrari, 21, ed è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per iniziare le attività peritali.

Estratto dal verbale di sopralluogo :

“Il CTU quindi ha informato i Sigg. presenti circa le operazioni peritali da svolgere consistenti nella valutazione dei beni e nella loro misurazione e nell'analisi dello stato dei luoghi. Alla presenza dei presenti il CTU ha effettuato le necessarie misurazioni, i rilievi fotografici e grafici, analizzato lo stato dei luoghi. Il CTU prima di dichiarare concluse le operazioni odierne ai presenti pone la domanda per eventuali dichiarazioni nel merito. I signori non hanno alcuna dichiarazione da fare.

Alle ore 16:40 il CTU dichiara concluse le operazioni peritali.” Firmano i presenti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1: *esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso i competenti uffici pubblici e privati, identifichi le persone dei comproprietari, individui i beni immobili oggetto della massa da dividere (coincidenti con quelli indicati nell'atto di pignoramento in rettifica) e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, indichi in particolare le trascrizioni e le iscrizioni precedenti nel ventennio a quella della domanda di divisione effettuate contro il dante causa in relazioni ai*



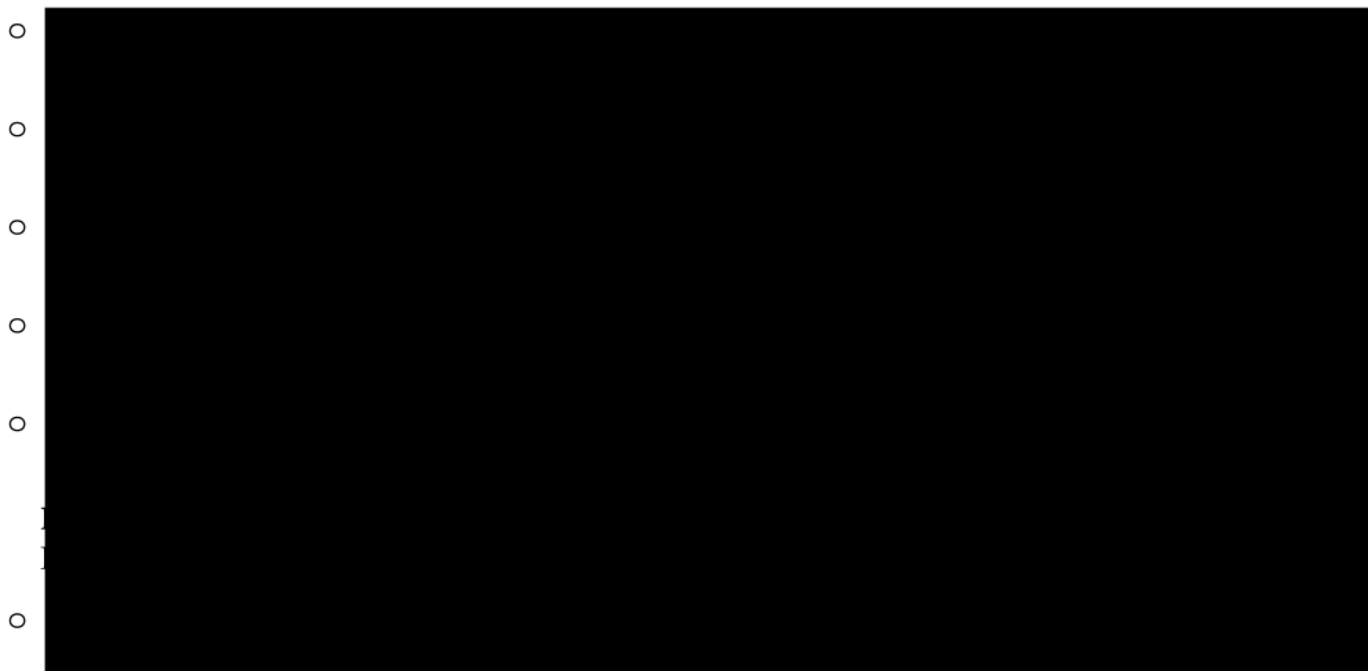
beni di cui sopra, identificando gli eventuali aventi causa e creditori privilegiati iscritti anche ai fini dell'art. 2825, comma 4, c.c. e dell'integrazione necessaria del litisconsorzio in senso sostanziale (nei confronti dei destinatari della delazione ex art.784 cpc) e processuale (nei confronti dei terzi creditori ed aventi causa ex art.1113,comma 3,c.c.);

A seguito degli accertamenti svolti dallo scrivente, dall'esame della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio, dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti e dalle indagini ipo-catastali, sono state appurate le quote di appartenenza alle parti in causa e si descrivono di seguito i beni immobili :

1. **Appartamento** posto al piano terra e seminterrato, Strada dei Ferrari, 21, distinto al catasto fabbricati, Comune di Palombara Sabina (Roma) al foglio 49, particella 113 senza subalterno, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, rendita €. 369,27.
2. **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 94, della superficie di mq. 490;
3. **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 346, della superficie di mq. 3.910;
4. **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 149, della superficie di mq. 13.643;
5. **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 151, della superficie di mq. 1.140;
6. **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 152, della superficie di mq. 1.350;
7. **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 153, della superficie di mq. 3.000;

La superficie totale dei terreni (dal n. 2 a 7) è di mq. 23.533.

I sopraindicati immobili attualmente risultano intestati alle seguenti persone :



Le proprietà sono pervenute ai singoli detentori in virtù della seguente cronistoria degli atti traslativi dei diritti reali sugli immobili pignorati in base alle risultanze nei registri immobiliari di Roma 2 e Roma 3, inoltre vengono indicate in particolare le trascrizioni e le iscrizioni precedenti nel ventennio :

- con atto di compravendita a rogito del notaio Alberto Pompili di Palombara in data 28/01/1935 trascritto il 15/02/1935 al numero 4477 registro generale e al numero 2755

[REDACTED]
Palombara, loc. Ferrari,

- con atto di compravendita a rogito del notaio Nicola Severini di Roma in data 12/02/1977, trascritto il 07/03/1977 al numero 5143 registro generale e al numero 4397

- con atto di compravendita e donazione a rogito del notaio Mario Misiti di Palombara Sabina, in data 21/04/1983 Rep. N. 7617, trascritto in data 6/5/1983 al numero 12511

[REDACTED]

seguenti porzioni immobiliari site nel comune di Palombara Sabina e precisamente: appezzamento di terreno sito in località Ferrari con sovrastante Baracca rustica della superficie di are 20,40, riportato in catasto al foglio 49 particella 113 e i diritti pari a 1/3 dell'intero su appezzamento di terreno sito in località Ferrari, della superficie di are 44.00, riportato in catasto al foglio 49 particelle 94 e 346;

- con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio Lucio Bertarelli di Roma in data 11/03/2010 rep. N. 31759, trascritto il 15/03/2010 al numero 15807 registro



generale al numero 9633 registro particolare il signor Massimo Luciano, nato a Palombara Sabina il 13 dicembre 1937, coniugato in regime di separazione dei beni, ha

[REDACTED]

Comune di Palombara Sabina, riportati in catasto al foglio 49 particelle 149 - 151 - 152 e 153; i diritti pari a 2/9 dei terreni siti in Palombara Sabina, riportati in catasto foglio 49 particelle 94 e 346; ed i diritti pari ad 1/3 delle porzioni immobiliari site in Comune di Palombara Sabina, riportate in catasto al foglio 49 particella 113 (terreno di are 20. ca. 40) e abitazione sita in contrada Ferrari al piano T-S1, riportata in catasto Urbano al foglio 49 particella 113.

[REDACTED]

del 17/12/2018 dichiarazione di successione n.4638.2/2019. Voltura catastale prot. RM0035198 in atti dal 24/01/2019.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DEI NOMINATIVI SOPRA CITATI

Gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità:

a) ipoteca giudiziale iscritta in data 1/6/2011 al n. 29675 reg. gen. e n. 5720 reg. part. in favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma, (richiedente studio legale

[REDACTED]

ad essa spettanti pari ad 1/3 sugli immobili oggetto della seguente operazione;

b) pignoramento trascritto in data 22/9/2011 al numero 49339 registro generale numero 30972 registro particolare, in favore della Banca del lavoro Spa con sede in Roma, (via

[REDACTED]

oggetto della presente operazione, gravemente i diritti ad essa varia un immobile;

c) atto di rettifica a Trascrizione contro del 11/03/2016 - Registro Particolare 7404 Registro Generale 11000 Ufficiale Giudiziario Del Tribunale Di Tivoli Repertorio 395 del 02/02/2016 - Verbale Di Pignoramento Immobili siti in Palombara Sabina (Rm). Formalità di riferimento: trascrizione n. 30972 del 2011;

d) atto di rettifica a Trascrizione a favore e contro del 01/12/2016 - Reg. Particolare 37464 Registro Generale 55209 - Tribunale Civile Di Tivoli Repertorio 2245 del 23/09/2016 Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale per immobili siti in Palombara Sabina (Rm); documenti successivi correlati trascrizione n. 5179 del 21/02/2017;

e) atto di rettifica a Trascrizione a favore e contro del 21/02/2017 - Reg. Particolare 5179 Registro Generale 7696 - Tribunale Civile Di Tivoli Rep. 2245 del 23/09/2016 Domanda



Giudiziale - Divisione Giudiziale per immobili siti in Palombara Sabina (Rm);
trascrizione n. 37464 del 2016.

Quesito 2 : *descriva dettagliatamente i beni predetti dandone rappresentazione grafica.*

Si tratta e di un immobile ubicato nel Comune di Palombara Sabina, e precisamente di un edificio al piano terra con piccolo seminterrato ed accessori esterni, realizzato su un ampio terreno di pertinenza esclusiva, con entrata dalla strada vicinale dei Ferrari il cui accesso avviene della strada comunale denominata Strada dei Ferrari al numero civico 21, oltre ad altri beni consistenti in alcuni appezzamenti di terreno di seguito precisati.

Gli immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Palombara Sabina :

Catasto Fabbricati:

1) foglio 49, particella 113, sub. 502, Strada dei Ferrari n. 21, piano T-S1, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, rendita € .369,27;

Catasto Terreni :

2) foglio 49, particella 094, vigneto, classe 3, sup. 04 are 90 ca, r.d. € .3,42, r.a. € .3,80;

3) foglio 49, particella 346, frutteto, classe 3, sup. 39 are 10 ca, r.d. € .70,68, r.a. € .15,15;

4) foglio 49, particella 149, bosco ceduo, classe 4, sup. 01 ha 36 are 43 ca, r.d. € .3,52, r.a. € .0,70;

5) foglio 49, particella 151, pascolo, classe 3, sup. 11 are 40 ca, r.d. € .0,41, r.a. € .0,18;

6) foglio 49, particella 152, bosco ceduo, cl. 3, sup. 13 are 50 ca, r.d. € .0,49, r.a. € .0,14;

7) foglio 49, particella 153, bosco ceduo, classe 3, sup. 30 are, r.d. € .1,08 r.a. € .0,31.

I terreni distinti con particella 346 e 94 si trovano in prossimità dell'immobile residenziale, in particolare si evidenzia che la 346 confina con la particella 113.



Immagine 02 – prospetto immobile su strada vicinale dei Ferrari che collega con la strada comunale dei Ferrari (sin.)



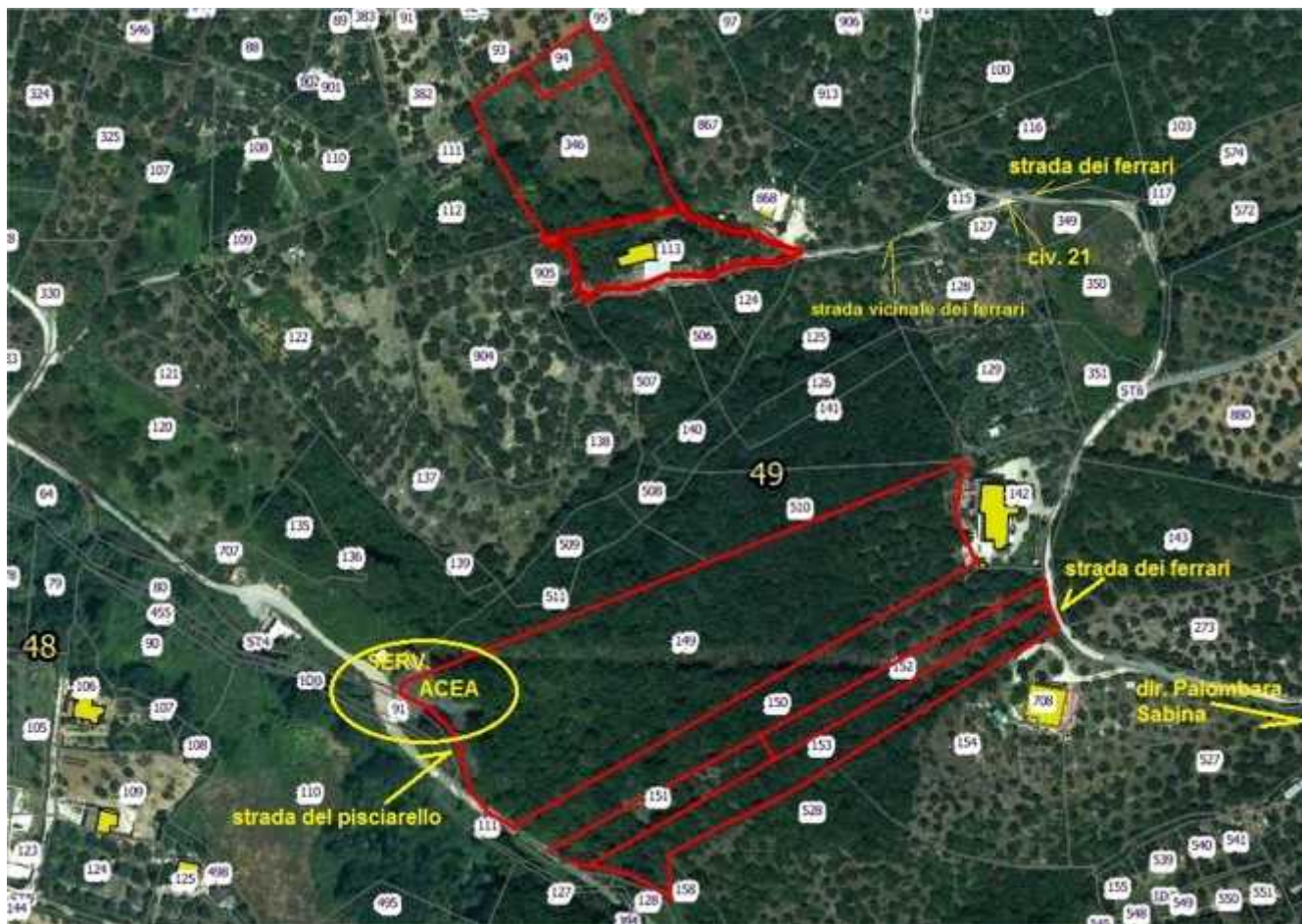


Immagine 01 – ubicazione degli immobili

Descrizione dell'edificio ubicato in Strada dei Ferrari, 21

Il fabbricato oggetto di analisi, circondato da un ampio terreno di pertinenza, è sito a valle in direzione nord-ovest, in zona esterna rispetto al nucleo urbano del Comune di Palombara Sabina.

Si accede al fabbricato in "fascia di campagna" da una stradina privata, delimitata da un "cancello" costituito da una transenna in ferro, il cui accesso si trova sulla strada vicinale denominata "Strada dei Ferrari" al numero civico 21.

La zona è alquanto scoscesa, la strada comunale dei Ferrari sale fino al paese che è raggiungibile in auto con meno di 10 minuti di percorso, presentando un andamento in discreta pendenza con diverse curve e con carreggiata piuttosto stretta, da questa strada si accede ai vari fondi e abitazioni isolate lungo la via stessa che collega il paese con altre strade marginali che a sua volta vanno a collegarsi con le strade provinciali del circondario.

Il fabbricato ricade in zona di **Piano Regolatore Generale "E1"** ed è interessato dai seguenti vincoli: sismico, idrogeologico e dell'acquedotto Acea.





Immagine 03 – stralcio Piano Regolatore Generale di Palombara Sabina - l'immobile ricade in zona "E"

Regolarità urbanistica

Per rinvenire la documentazione relativa alla condizione urbanistica dell'edificio, il sottoscritto CTU, previo contatto telefonico ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palombara Sabina in data 01/10/2020.

Il fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia o altro titolo abilitativo, per il quale è stata presentata una domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, in data 25/03/1986 con protocollo n. 4273, con anno di costruzione dichiarato 1975, a nome di Massimi Luciano.

Il fabbricato è costituito da un piano seminterrato destinato a cantina e intercapedine e da un piano terra destinato a civile abitazione.

L'edificio successivamente ha subito un intervento di ampliamento abusivo, come risulta dal verbale n. 21 rilevato dai Vigili Urbani in data 19/09/1996.

In data 15/10/1996 il Comune di Palombara Sabina inviava al [REDACTED] Ordinanza di sospensione dei lavori n. 77 protocollo n. 18147 notificata in data 19/10/1996 dal Messo Comunale.

In data 25/10/1996 veniva notificata Ordinanza n. 85 di demolizione dei lavori con ripristino dello stato dei luoghi da effettuarsi entro 90 giorni.

In data 05/02/1998 protocollo n. 2213 veniva presentata una domanda in base all'art.13 della legge 47/85, per la regolarizzazione dell'intervento abusivo rilevato.

In data 10/08/1998 veniva notificato a seguito di sopralluogo Verbale di accertamento di inadempienza spontanea all'ingiunzione per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi di opere eseguite in assenza della concessione edilizia n. 85 del 25/10/1996.

In merito alla suindicata domanda di concessione edilizia in sanatoria del 25/3/86 protocollo n. 4273, non è stata ancora rilasciata la "concessione edilizia in sanatoria, in quanto quest'ultima, deve essere corredata della documentazione mancante.



Per quanto riguarda la “parte abusiva” realizzata successivamente alla domanda di sanatoria del 1986, risulta NON SANABILE tant’è che come visto è stata emanata un’Ordinanza di demolizione con il ripristino dei luoghi.

All’interno dell’appartamento sono state riscontrate delle difformità riguardanti alcune tramezzature interne realizzate in assenza di titolo edilizio e l’apertura di una finestra in cucina, rispetto all’ultima planimetria in atti prot. RM0017086 del 15/01/2020.

Pertanto attualmente lo stato di fatto dell'appartamento in riferimento alla planimetria catastale esistente risulta **non conforme** in quanto presenta delle variazioni interne per le quali all'Ufficio Tecnico Comunale non è stata trovata alcuna traccia di titolo edilizio abilitativo.

Sarà necessario, per regolarizzare tali difformità interne, presentare presso lo sportello Unico edilizio del Comune di Palombara Sabina una C.I.L.A. tardiva così chiamata in sanatoria.

Descrizione immobile - appartamento e terreni limitrofi

Come già descritto l’edificio sorge in una zona di campagna caratterizzata da appezzamenti di terreni più o meno coltivati e con orografia collinare, contrassegnata dalla presenza di qualche casale agricolo ristrutturato e pochi edifici sparsi nel territorio. Il fabbricato è stato costruito sulla cresta di un piccolo rilievo risultando abbastanza panoramico, su un ampio terreno di pertinenza, all’esterno si presenta in discrete condizioni di manutenzione, ad esclusione del portico allo stato grezzo (non in regola urban.).

Si tratta di un piccolo edificio in muratura portante realizzato con blocchi di tufo, che comprende un piano seminterrato costituito per oltre 2/3 da intercapedine e per 1/3 circa da una cantina, e da un piano terra-rialzato, destinato ad uso civile abitazione.

Come già detto nella fase di verifica all’interno è stata riscontrata una diversa distribuzione planimetrica eseguita mediante l’esecuzione di alcune tramezzature e l’apertura di un vano porta nella muratura centrale portante, attualmente quindi l’abitazione risulta composta da un soggiorno/cucina al cui interno troviamo un camino, da questo vano si passa ad un corridoio/disimpegno dal quale si accede a due stanze, un ripostiglio, al bagno e ad una dispensa.

Le pavimentazioni e i rivestimenti sono realizzate in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti sono rifinite con idropittura.



Gli infissi esterni sono in pvc bianco con vetro camera in discreto stato di conservazione e le porte in legno tamburato.

Lo stato di conservazione interno dell'appartamento risulta sufficiente, non sono state riscontrate problematiche relative ad umidità o ad altri eventuali interventi necessari di manutenzione urgenti.

Il portoncino principale dal quale si entra nell'appartamento, nel soggiorno, collega con il terrazzo portico che corrisponde all'ampliamento abusivo non sanabile il cui piano di calpestio rialzato "terrazzamento" rientra nel condono edilizio n. 4273 del 1986 come S.N.R. e quindi non deve essere demolito.

In base ai rilievi effettuati è stata elaborata una nuova planimetria di seguito riportata:

RILIEVO ARCHITETTONICO

EDIFICIO UBICATO A PALOMBARA SABINA - STRADA DEI FERRARI, 21

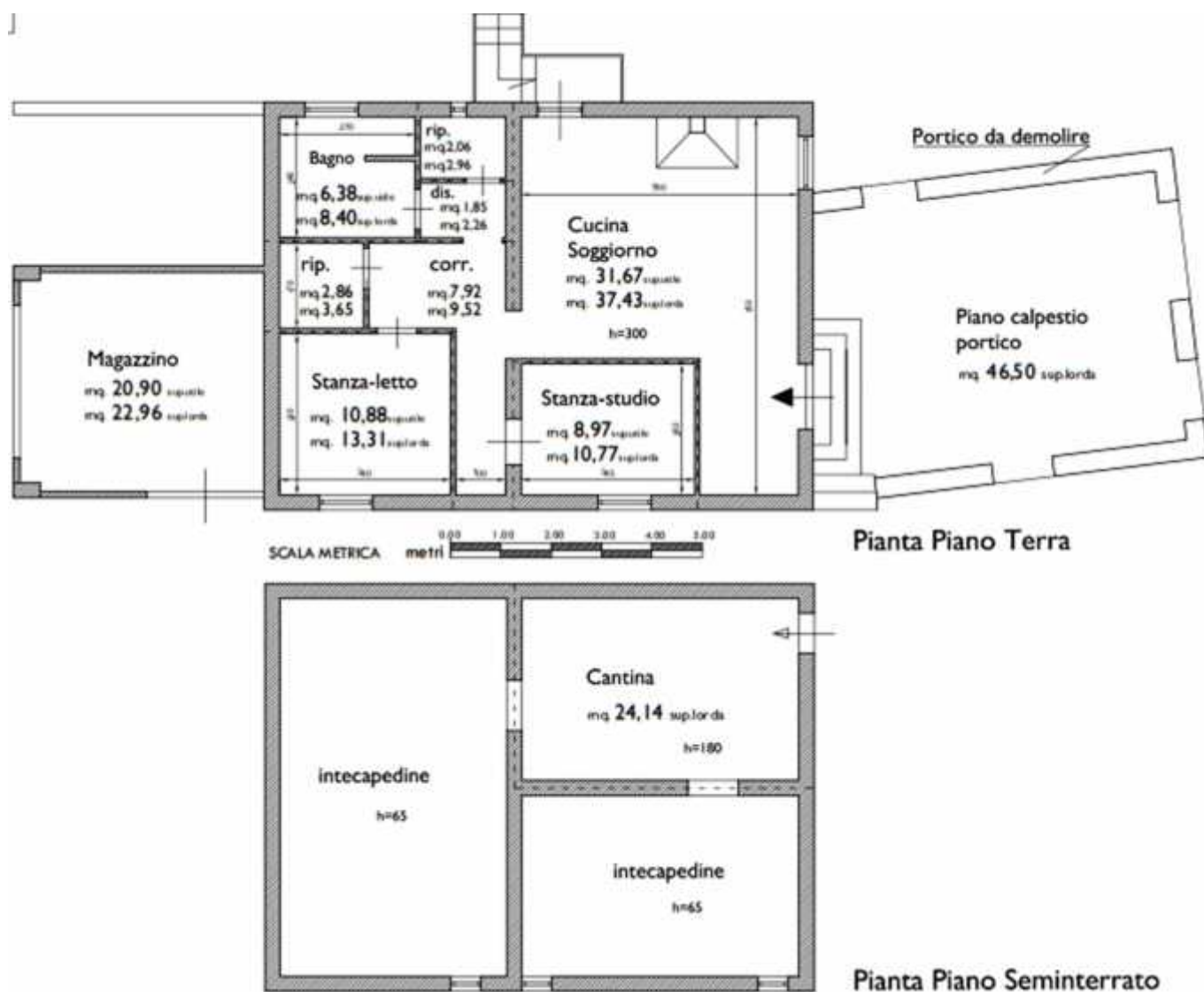


Immagine 04 – Rilievo architettonico edificio dello stato di fatto con elaborazione grafica delle piante



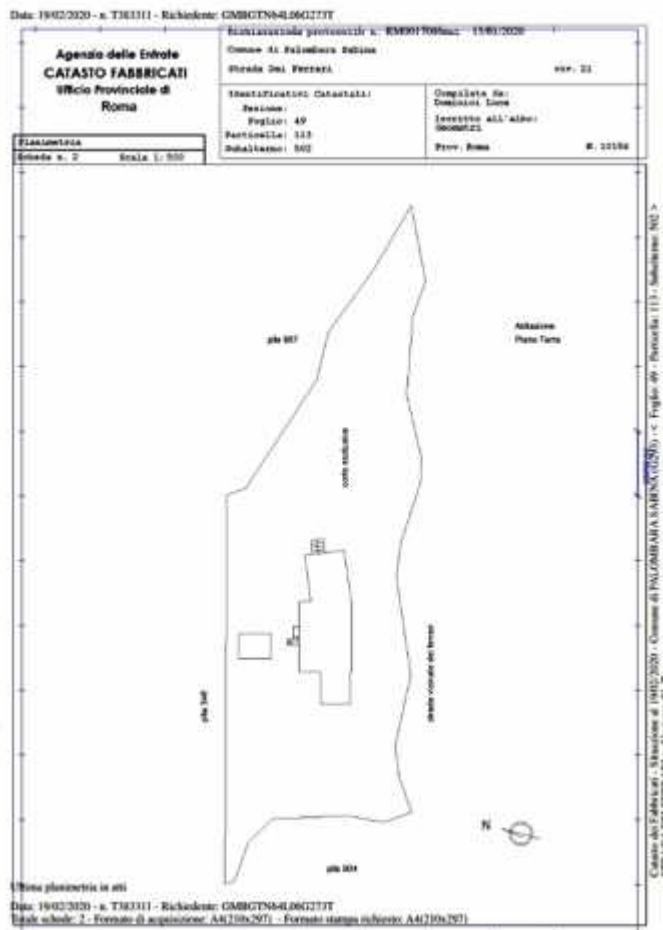
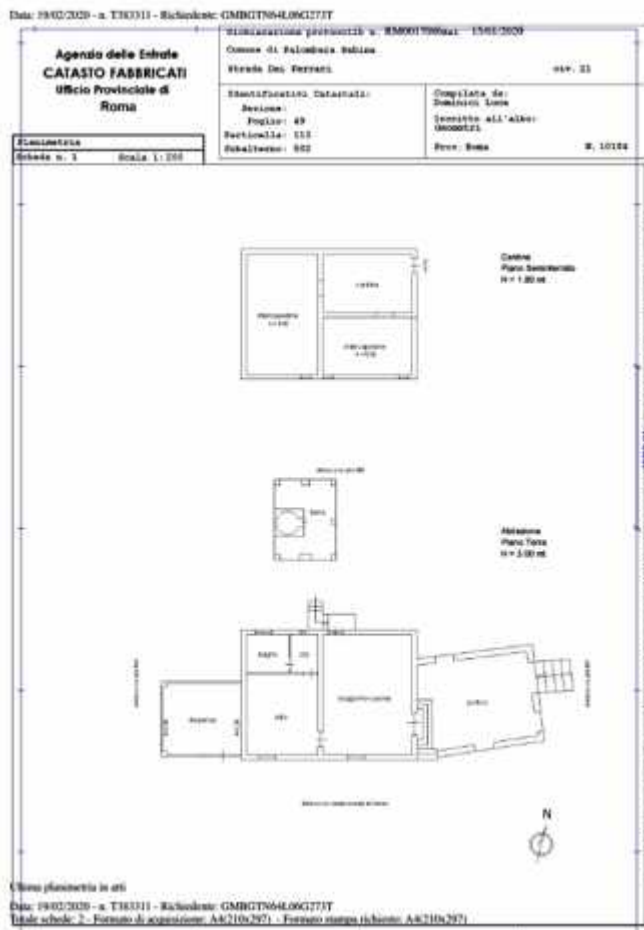


Immagine 05 – planimetria depositata in catasto ; l'appartamento non risulta conforme allo stato di fatto

Descrizione terreni limitrofi all'abitazione

Adiacente ed accessibile dal lotto di terreno su cui sorge il fabbricato (part.113), a valle si estende un altro appezzamento di terreno di mq. 4.400, composto da due particelle confinanti la 346 e la 94, ben curato, coltivato e con la presenza di numerosi alberi di frutta.

Descrizione degli altri terreni in vicinanza all'abitazione

Gli altri lotti di terreno oggetto delle verifiche del sottoscritto sono ubicati nelle vicinanze e non sono confinanti con i beni su descritti.

Per riepilogare si tratta dei seguenti terreni distinti come già indicato al foglio 49:

- 1) particella 149, bosco ceduo, della superficie di mq. 13.643;
- 2) particella 151, pascolo, della superficie di mq. 1.140;
- 3) particella 152, bosco ceduo, della superficie di mq. 1.350;
- 4) particella 153, bosco ceduo, della superficie di mq. 3000;

il totale della superficie delle 4 particelle è pari a mq. 19.133.

I suindicati terreni si trovano a sud dell'abitazione e ubicati più a monte lungo la Strada dei

Ferrari in direzione del centro abitato di Palombara Sabina, e si estendono in forte declivio fino alla Via del Pisciarello a valle, dalla quale sono delimitati e confinano.

La particella 149 di mq. 13.643 la cui forma è configurabile in un rettangolo irregolare confina: lato verso nord con le particelle 510 e 511, il lato opposto con la 150, il lato a monte verso est con la particella 142 (con fabbricato sovrastante) che a sua volta confinando con la Strada dei Ferrari preclude l'accesso al terreno direttamente da quest'ultima, a valle confina con un'Area dell'Acea e con la "Strada del Pisciarello".

Quindi l'accesso alla particella 149 può avvenire a valle dalla "Strada del Pisciarello", in particolare parte del terreno prospiciente tale strada è confinante con un piazzale ben delimitato dell'Acea, avente funzione di area di servizio per l'accesso ad una lunga galleria scavata nel sottosuolo che passa in buona parte al di sotto della particella 149 ed altre. Pertanto il terreno è interessato da un rilevante vincolo di servitù dell'acquedotto Acea.

Il terreno in superficie non è affatto curato, ha una classificazione catastale a bosco ceduo, si presenta quasi impenetrabile per l'elevata vegetazione spontanea, i cespugli, i rovi e gli arbusti al di sotto degli alberi.

Un altro appezzamento di terreno più o meno rettangolare è costituito dalla somma delle particelle 151, 152 e 153 per un totale di mq. 2.790 che presenta i seguenti confini: lato verso nord con la particella 150 che si trova nel mezzo tra la 149 e l'appezzamento (151+152+153), il lato opposto confina con le particelle 708, 154, 528 e 158, il lato a monte verso est con la Strada dei Ferrari, e a valle con la Strada del Pisciarello.

Anche questo appezzamento di terreno si presenta in stato di abbandono con una copiosa ed incolta vegetazione rendendo l'accesso alquanto difficoltoso da tutte e due le strade con cui confina, sia a valle che a monte.

Quesito 3:

stimati attualmente, il valore venale dei predetti beni - nel caso di immobili totalmente o parzialmente abusivi si rammenta come il Ctu dovrà stabilire il valore di mercato del bene una volta ripristinato lo stato dei luoghi (eliminato l'abuso totale o parziale) e decurtare a tale valore i costi per il ripristino. (Cassazione civile, terza sezione | 10.10.2013 | n.23140) (es: se il fabbricato è totalmente abusivo il valore sarà quello del terreno, decurtato del costo dei lavori di demolizione. Se è parzialmente abusivo il valore sarà quello del bene una volta eliminata la parte abusiva, decurtato del costo dei lavori di demolizione). Nel caso in cui l'immobile sia abusivo e tale abuso sia sanabile, il valore sarà quello di mercato dell'immobile, decurtati i costi per la regolarizzazione;

Per la valutazione dei beni immobili sopra descritti vengono individuate **3 porzioni di proprietà/lotti**, così composte :



- 1) **Appartamento** posto al piano terra e seminterrato, Strada dei Ferrari, 21, con ampia corte di terreno circostante (foglio 49, particella 113). Con annesso **apezzamento di terreno** composto dalle particelle al foglio 49: **94** di mq. 490 e **346** di mq. 3.910 per un totale di **mq. 4.400**;
- 2) **Lotto di terreno** composto dalla particella **149** (fg.49) di **mq. 13.643**;
- 3) **Lotto di terreno** composto dalle particelle (fg.49): **151** di mq.1.140, **152** di mq.1.350, e particella **153** di mq. 3.000 per un totale di **mq. 5.490**;
- 1) **Appartamento, Strada dei Ferrari, 21,**

Dal rilievo effettuato e dalle relative misurazioni la superficie dell'appartamento risulta pari a **mq. 88,30** (comprensiva di murature); di questa superficie **mq. 72,59** è calpestabile e l'area di **mq. 46,40** è il piano di calpestio (terrazzamento) occupato dal portico abusivo, oltre la cantina al piano seminterrato di **mq. 24,15**.

Sommando le superfici computate si ottiene la superficie virtuale totale dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Nel dettaglio la tabella per il calcolo della superficie commerciale con i relativi coefficienti correttivi :

Calcolo delle superfici commerciali virtuali:

PIANO - VANI	Mq.SUP.LORDA	COEFF.	Mq. SUP. VIRTUALE
Superficie commerciale appart. totale	88,30	1	88,30
Piano calpestio portico (terrazzamento)	46,40	0,25	11,60
Magazzino	22,96	0.50	11,48
Cantina piano seminterrato	24,14	0,50,40	9,66
Area esterna - terreno/corte (fino a 25mq)	35,00	0,50	2,50
Area esterna - terreno/corte (oltre 25mq)	1353,00	0,50	18,55
Totale Superficie Commerciale Virtuale mq.			142,09 arrotondato a 142,00

Per la determinazione del valore dell'immobile verrà eseguita una stima con il **metodo estimativo sintetico-comparativo**, il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi non verrà utilizzato poiché la particolare tipologia del bene da valutare non permette l'effettuazione di calcoli accettabili ai fini estimativi.

Con il metodo sintetico-comparativo il primo passo per la stima del bene consiste nel determinare il **valore di riferimento** utilizzando, come parametri di calcolo, i valori di



mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze.

Quindi, per determinare il valore da attribuire al bene oggetto di stima è stata effettuata un'analisi della zona, della particolarità del bene in riferimento alla fascia di mercato immobiliare in cui si colloca, e valutate le quotazioni rilevabili attraverso indagini effettuate in loco e per analogia rispetto al bene oggetto di stima.

Sono state rilevate le quotazioni medie dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare, del B.I.R. e di altre società immobiliari. I riferimenti così ottenuti sono stati interposti con i dati assunti da una ricerca diretta di mercato. Dal rilevamento di tali dati per sintesi possiamo indicare una quotazione media che oscilla da un valore **minimo di €. 730,00** ad un **massimo di €. 1.130,00 circa**.

Dalla media aritmetica dei due valori su indicati otteniamo il valore di riferimento da considerare nella stima $(730,00+1.130,00)/2 = 1.860,00/2 = 930,00 \text{ €/mq}$.

Determinato il valore di riferimento, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione e la tipologia dell'appartamento di tipo economico, in base all'epoca di costruzione dell'edificio il sottoscritto ritiene corretto applicare un **coefficiente correttivo di vetustà pari allo 0,95** da applicare al valore ottenuto dalla media dei valori su individuati, che è individuato in funzione dell'anno in cui è stata terminata la costruzione e delle opere di manutenzione ordinaria da effettuare.

riepilogo della stima sintetica:

- ✓ **superficie commerciale complessiva mq. 142,00**
- ✓ **valore di riferimento determinato €. 930,00 / mq.**
- ✓ **coefficiente correttivo di vetustà 0,95**
- ✓ **valore di riferimento corretto €. 930,00 x 0,95 = 883,50 €/mq**

mq.142,00 x 883,50 €/mq. = €. 125.457,00 arr. €.125.400,00

Dal suindicato valore precisato devono essere detratti i costi relativi alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi per le opere abusive non sanabili, l'importo dei costi da sostenere per la regolarizzazione delle opere interne con CILA tardiva, ed i costi da sostenere per il completamento della pratica di condono edilizio del 25/03/1986 prot. n. 4273.



➤ DETRAZIONE PER OPERE ABUSIVE “NON SANABILI”

Da questo valore di mercato individuato deve essere detratto il costo necessario per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi in riferimento all’Ordinanza di demolizione del Comune n. 85 In data 25/10/1996.

Dalla documentazione fornita dal Comune il sottoscritto ha individuato le opere non in regola e quindi soggette a demolizione poiché non è possibile alla loro regolarizzazione dal punto di vista urbanistico, si tratta del portico tranne la sottostante superficie del piano di calpestio (terrazzamento) già inserito nel progetto di sanatoria del 1986 e anche la copertura della zona forno esterna all’edificio.

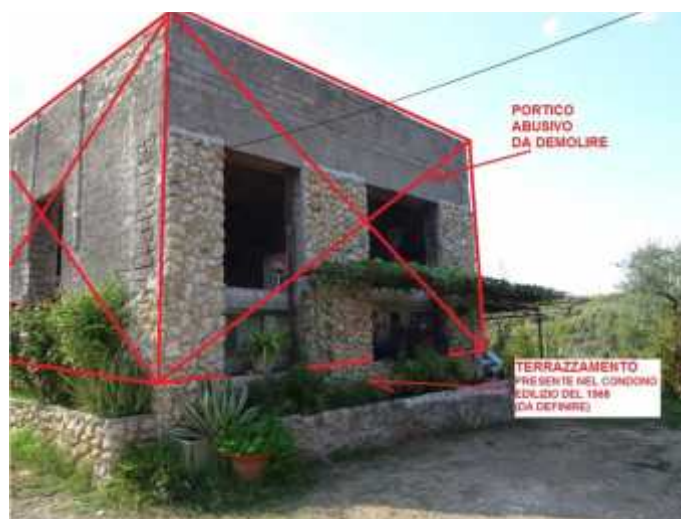


Immagine 6-7 – portico da demolire in quanto urbanisticamente non sanabile.



Immagine 8 - interno del portico.

Immagine 9 - copertura zona forno da demolire non sanabile

Per la stima dei costi relativi alla demolizione del portico è stato utilizzato come riferimento il Prezzario della Regione Lazio attualmente in vigore considerando le voci di spesa riguardante la demolizione del solaio compresa la delicata operazione del taglio tra le due strutture, la demolizione della muratura portante, il carico e il trasporto a discarica



autorizzata e gli oneri per la discarica. Lo stesso vale per i costi relativi alla copertura dell'area forno ed infine sono stati stimati dal sottoscritto i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, il tutto così sintetizzato:

Stima dei Costi per demolizione del portico e ripristino stato dei luoghi

Demolizione completa € 3.000,00 + carico e trasporto a discarica € 1.800,00 + oneri discarica autorizzata € 1.850,00 + costi accessori € 500,00 per un totale di € 7.250,00 a questo importo sommiamo i costi per il ripristino dei luoghi stimati in € 2.000,00 ed otteniamo la somma di **€ 9.150,00**.

Stima dei Costi per demolizione copertura area forno

Demolizione completa € 750,00 + carico e trasporto a discarica € 450,00 + oneri discarica autorizzata € 550,00 + costi accessori € 200,00 per un totale di € 1.950,00 a questo importo sommiamo i costi per il ripristino dei luoghi stimati in € 800,00 ed otteniamo la somma di **€ 2.750,00**.

TOTALE COSTI DEMOLIZIONI OPERE ABUSIVE

Gli importi calcolati per le demolizioni e il ripristino dei luoghi sono i seguenti: totale :

$$\mathbf{€ 9.150,00 + 2.750,00 = € 11.900,00}$$

➤ DETRAZIONE PER OPERE ABUSIVE "SANABILI"

All'interno dell'appartamento come già relazionato, la planimetria non è risultata conforme a quella depositata in catasto, infatti sono state realizzate delle nuove tramezzature per una diversa distribuzione degli spazi abitativi.

Per regolarizzare tale intervento dal punto di vista urbanistico è necessario redigere una C.I.L.A. in sanatoria e depositare al catasto la nuova planimetria aggiornata con procedura docfa.

I costi da sostenere per queste operazioni si possono stimare in € 2.100,00 (compresi € 1.000,00 da pagare a titolo di oneri per la sanatoria, oltre i diritti comunali per la CILA e gli oneri catastali).

➤ DETRAZIONE PER COMPLETAMENTO PRATICA CONDONO 4273/86

Dalla documentazione esaminata all'ufficio tecnico comunale è risultato che la pratica di condono edilizio deve essere ancora completata e che il [REDACTED] deve ancora fornire della documentazione necessaria ai fini del rilascio definitivo della concessione edilizia in sanatoria.

I costi relativi alla conclusione di tale pratica anche in considerazione dei costi tecnici da sostenere e oneri vari, si stimano in € 2.200,00.

Determinazione Valore appartamento con accessori :



dalla valutazione dell'immobile si detraggono i costi su ricavati pari ad €. 11.900,00 + 2.100,00 + 2.200,00) = €. 16.200,00

detrazione dei costi dal valore di stima : €.125.400,00 - 16.200,00 = €. 109.200,00

Appezamento di terreno adiacente al fabbricato in Strada dei Ferrari, 21

L'appezzamento di terreno è composto dalla somma di 2 particelle la n. 346 e la n. 94 distinte al catasto terreni la cui superficie è di mq. 4.400.

Il lotto confina con il terreno di pertinenza del fabbricato che può considerarsi ai fini della stima un ampliamento della proprietà, infatti l'accesso avviene soltanto da quest'ultima non avendo scoperto altri eventuali accessi.

Per tale motivo l'appezzamento verrà abbinato al fabbricato formando un lotto unico ai fini della stima e della vendibilità.

Per la valutazione del terreno vale lo stesso procedimento illustrato ai fini della stima sintetica dei beni immobili.

Dai valori di mercato esaminati della zona e in funzione delle caratteristiche del terreno è stato individuato il valore di 2,90 €/mq.

riepilogo della stima sintetica:

- ✓ superficie commerciale complessiva mq. 4.400,00
- ✓ valore di riferimento determinato €. 2,90 / mq.

$$\text{mq.4.400,00} \times 2,90 \text{ €/mq.} = \text{€. €.12.760,00}$$

Valore di stima finale Lotto 1

Si sommano : appartamento con accessori..... €. 109.200,00 +

appezzamento terreno (part. 346+94).... €. 12.760,00

€. 121.960,00 arr. 121.900,00

2) Lotto di terreno composto dalla particella 149 (fg.49) di mq. 13.643;

Il terreno in base alle caratteristiche già descritte e in funzione delle ricerche di mercato effettuate è stato valutato nel seguente modo : €. 1,20/mq.

riepilogo della stima sintetica:

- ✓ superficie commerciale complessiva mq. 13.643,00
- ✓ valore di riferimento determinato €. 1,20 / mq.

$$\text{Terreno mq. 13.643,00} \times 1,20 \text{ €/mq.} = \text{€. 16.371,60 arrotondato a €.16.300,00}$$



3) Lotto di terreno composto dalle particelle (fg.49): 151 di mq.1.140, 152 di mq.1.350, e particella 153 di mq. 3.000 per un totale di mq. 5.490;

Al terreno viene attribuito un valore leggermente più alto poiché lo stesso è accessibile anche dall'alto dalla strada dei Ferrari che è il seguente: €. 1,45/mq.

riepilogo della stima sintetica:

- ✓ superficie commerciale complessiva mq. 5.490,00
- ✓ valore di riferimento determinato €. 1,45 / mq.

Terreno mq. 5.490,00 x 1,45 €/mq. = €. 7.960,50 arrotondato a €. 7.900,00

Valore di Stima dei beni immobili :

- LOTTO 1 - (Appartamento + terreno) €. 121.900,00
- LOTTO 2 - (terreno mq. 13.643) €. 16.300,00
- LOTTO 3 - (terreno mq. 5.490) €. 7.900,00

TOTALE €. 146.100,00

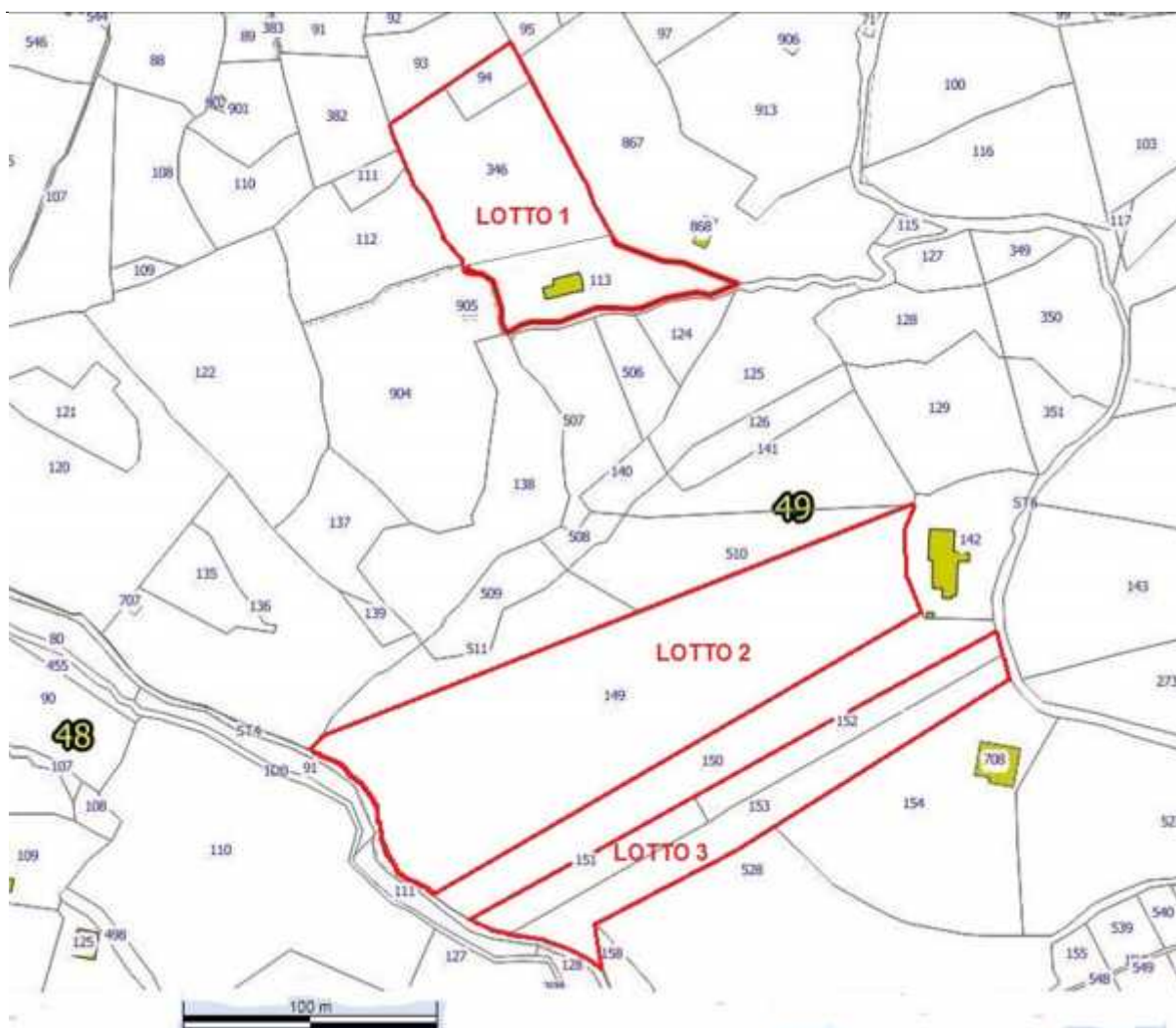


Immagine 10 – identificazione grafica dei lotti su stralcio mappa catastale



Quesito 4 : determini la quota di ciascun comunista (nel caso di specie 1/3) e predisponga un progetto di comoda divisione dei predetti beni ex art.1114c.c., formando tante porzioni quanti sono i quotisti e procedendo agli eventuali conguagli ex art.728 c.c.;

IN ORDINE AL GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'/INDIVISIBILITA' IL CTU SI ATTERRA' AI SEGUENTI CRITERI:

A tal proposito giova rammentare come quanto alla formazione delle porzioni, si individua ai fini dell'indivisibilità un criterio composito che tiene conto di un triplice profilo funzionale - economico - materiale, che valorizza il potere discrezionale del giudice (in giurisprudenza di recente si veda Cassazione civile sez. II, 24 novembre 1998, n. 11891, nonché Cassazione civile sez. II, 3 aprile 1999, n. 3288).

In particolare la nozione di comoda divisibilità viene ricostruita attingendo al parametro normativo dell'art.720, dettato in tema di divisione ereditaria, ma utilizzabile nella comunione ordinaria per effetto del rinvio contenuto nell'art.1116 c.c..

Essa presuppone che l'idoneità funzionale della cosa da dividersi possa essere conseguita con spese non rilevanti e senza notevole pregiudizio per l'originario valore economico (C. 2117/1995).

La divisibilità dei beni immobili non può essere sostenuta soltanto in base al dato formale della distinta indicazione catastale, ma va accertata alla stregua di criteri obiettivi di natura economica e funzionale.

Il concetto di comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strumentale, la possibilità di un materiale frazionamento della cosa e quella di un frazionamento che non provochi un notevole deprezzamento del bene comune rispetto alla sua utilizzazione e che consenta la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da eccessivi pesi, servitù e limitazioni (C.7083/1995; C.5133/1995) e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero (C.2117/1995; C.8201/1990; C. 1104/1990).

Giova poi segnalare come sia in dottrina che in giurisprudenza sussista contrasto circa la necessità di riferire il giudizio di indivisibilità di cui all'art. 720 c.c. al singolo bene (Cassazione civile 17 luglio 1952 n. 2231,) ovvero, con opinione che questo Collegio ritiene di dover condividere, alla massa dei beni da dividere in rapporto al numero dei dividendi (come sostiene Cassazione civile 9 ottobre 1971 n.2813 e, da ultimo Cassazione civile 22 novembre 2000 n. 15105, che privilegia la tesi che mira ad evitare eccessivi frazionamenti dei beni, e riconosce la validità di un progetto di divisione che preveda la formazione di quote con beni distinti, sempre che le quote stesse abbiano una composizione omogenea).

Proprio sulla nozione di "composizione omogenea" occorre rammentare come essa debba intendersi come riferita alle sole tre categorie legali dei beni immobili, mobili e dei crediti, senza che assumano rilievo altre sotto-distinzioni, come quella fra immobili urbani e non urbani o fra terreni e fabbricati (in tal senso espressamente Cass.16955/2008 e Cass.6387/1980).

Quanto poi alla misura dei conguagli, sebbene non risulti esplicitato da alcuna norma, e tantomeno dall'art. 728 c.c., questo Tribunale ritiene che essa debba rappresentare una frazione di modesta entità rispetto al valore complessivo della quota (orientativamente tra il 10 ed il 20 % del totale), pena la formazione di porzioni formate in prevalenza con beni estranei alla massa (il denaro appartiene infatti ai singoli comunisti), realizzandosi di fatto una sorta di cessione forzata di parte della quota in favore dell'assegnatario del comunista debitore del conguaglio (in tal senso si veda Cassazione civile 21 maggio 2003 n.7961, che ha ritenuto congrua la scelta del giudice di dichiarare indivisibile una massa in presenza di conguagli pari all'incirca al 30 % del valore della quota ideale).

Il C.T.U. viste le caratteristiche degli immobili e le dimensioni dei beni oggetto di stima dichiara che non è possibile procedere ad una divisione equa e conveniente sia dal punto di vista pratico-funzionale e sia dal punto di vista economico.



Per cui non è possibile procedere ad una comoda divisione dei beni.

Si determinano le quote di ciascun proprietario :

LOTTO 1 - €. 121.900,00

PROPRIETARI	% PROPRIETA'	QUOTA DI PROPRIETA'	
CIMINI Edda	18/54 - (1/3)	€. 40.633,33	QUOTA PIGNORATA
FRIGERI Alessandro	2/54	€. 4.514,81	
FRIGERI Milko	2/54	€. 4.514,81	
FRIGERI Rita	2/54	€. 4.514,81	
MASSIMI Angela	12/54	€. 27.088,89	
MASSIMI Annunziata	14/54	€. 31.603,70	
ORLANDO Marina	4/54	€. 9.029,63	
TOTALE	100/100	€. 121.900,00	

LOTTO 2 - €. 16.300,00

PROPRIETARI	% PROPRIETA'	QUOTA DI PROPRIETA'	
CIMINI Edda	18/54 - (1/3)	€. 5.433,33	QUOTA PIGNORATA
FRIGERI Alessandro	2/54	€. 603,70	
FRIGERI Milko	2/54	€. 603,70	
FRIGERI Rita	2/54	€. 603,70	
MASSIMI Angela	12/54	€. 3.622,22	
MASSIMI Annunziata	14/54	€. 4.225,93	
ORLANDO Marina	4/54	€. 1.207,41	
TOTALE	100/100	€. 16.300,00	

LOTTO 3 - €. 7.900,00

PROPRIETARI	% PROPRIETA'	QUOTA DI PROPRIETA'	
CIMINI Edda	18/54 - (1/3)	€. 2.633,33	QUOTA PIGNORATA
FRIGERI Alessandro	2/54	€. 292,59	
FRIGERI Milko	2/54	€. 292,59	
FRIGERI Rita	2/54	€. 292,59	
MASSIMI Angela	12/54	€. 1.755,56	
MASSIMI Annunziata	14/54	€. 2.048,15	
ORLANDO Marina	4/54	€. 585,19	
TOTALE	100/100	€. 7.900,00	

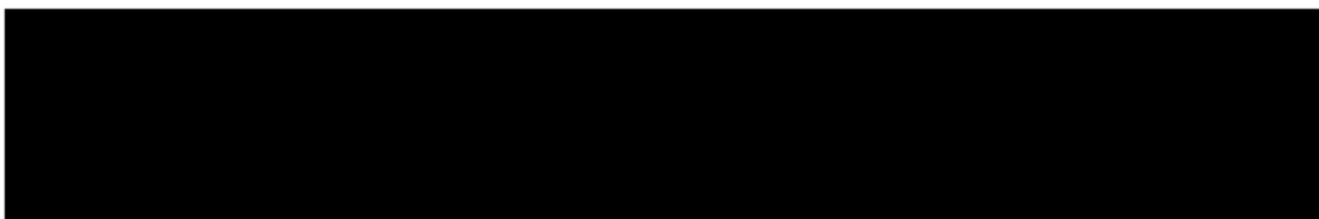


Quesito 5 : in caso di non comoda divisibilità spieghi le ragioni dell'indivisibilità stessa, procedendo in caso di immobili, previo consenso del titolare della quota maggiore (laddove ve ne sia uno), ad attribuire l'immobile integralmente a questi, salvo conguagli, ed in difetto procedendo a formulare proposta di vendita all'incanto ex art.720 c.c.

Appartamento con appezzamento di terreno annesso

Analizzando le caratteristiche degli immobili e il numero dei comproprietari è evidente l'impossibilità di procedere ad una divisione comoda e conveniente dei beni, sia del piccolo edificio con il terreno annesso e sia degli altri due lotti di terreno nelle vicinanze.

Pertanto non emerge nessuna convenienza economica e funzionale per procedere ad una divisione.



minoritarie.

Analizzati e descritti tutti i dati relativi alla situazione esistente, è compito del sottoscritto CTU formulare una possibile soluzione:

soluzione n.1: consiste nella vendita all'incanto dei beni con la relativa suddivisione finale del ricavato in base alle quote di proprietà;

soluzione n.2: i comproprietari o uno di loro possono di comune accordo, previo consenso del titolare di maggioranza [redacted] liquidare le quote spettanti alla [redacted] direttamente al creditore procedente ed evitare la vendita all'incanto.

Poiché il sottoscritto non è a conoscenza delle intenzioni dei comproprietari in questa fase formula la proposta per la vendita all'incanto dei beni con la descrizione esatta dei lotti :

LOTTO N. 1

Edificio composto da appartamento più accessori con ampio terreno di pertinenza e altro lotto di terreno costituito da 2 particelle catastali:

- a) **Appartamento** posto al piano terra e seminterrato, Strada dei Ferrari, 21, distinto al catasto fabbricati, Comune di Palombara Sabina (Roma) al foglio 49, particella 113 senza subalterno, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, rendita €. 369,27;
- b) **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 94, vigneto, classe 3, sup. 04 are 90 ca, r.d. €. 3,42, r.a. €. 3,80;
- c) **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 346, frutteto, classe 3, sup. 39 are 10 ca, r.d. €. 70,68, r.a. €. 15,15;

PREZZO BASE D'ASTA €. 121.900,00



LOTTO N. 2

Appezamento di terreno composto da 1 particella catastale, confinante con particella n.142, 150, 511, 510, strada del Pisciarello, salvo altri.

Terreno sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 149, bosco ceduo, classe 4, sup. 01 ha 36 are 43 ca, r.d. €. 3,52, r.a. €. 0,70;

PREZZO BASE D'ASTA €. 16.300,00

LOTTO N. 3

Appezamento di terreno composto da 3 particelle catastali confinante con particella n. 150, 154, 528, 158, strada del Pisciarello e strada dei Ferrari.

- a) **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 151, pascolo, classe 3, sup. 11 are 40 ca, r.d. €. 0,41, r.a. €. 0,18;
- b) **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 152, bosco ceduo, cl. 3, sup. 13 are 50 ca, r.d. €. 0,49, r.a. €. 0,14;
- c) **terreno** sito nel Comune di Palombara Sabina censito al catasto terreni al foglio 49, particella 153, bosco ceduo, classe 3, sup. 30 are, r.d. €. 1,08 r.a. €. 0,31.

PREZZO BASE D'ASTA €. 7.900,00

Il totale dei prezzi dei tre lotti è pari ad €. 146.100,00, le quote oggetto di pignoramento sono pari alla somma di **€. 40.633,33 + 5.433,33 + 2.633,33** con un totale di **€. 48.700,00**.

Tanto il C.T.U. riferisce a conclusione dell'incarico ricevuto.

In data 10 Novembre 2020

il C.T.U.

Dott. Arch. Agostino Giamberduca




INVIO DELLA RELAZIONE IN BOZZA ALLE PARTI IN CAUSA

Premesso che:

- ✓ nell'udienza di giuramento del 30/01/2020 veniva concesso al CTU termine di giorni 60 per l'invio della perizia in bozza alle parti in causa, a decorrere dall'inizio delle operazioni peritali in data 20/02/2020;
- ✓ che veniva concesso termine di giorni 30 alle parti a decorrere dalla trasmissione della CtU in bozza per chiedere al CTU chiarimenti o avanzare osservazioni e successivi giorni 30 al CTU per rispondere;
- ✓ che non sono stati nominati C.T.P.;
- ✓ che per l'inizio fissato per operazioni peritali in data 20/02/2020 nessuno era presente sui luoghi di causa;
- ✓ che nel frattempo le note vicende legate alla pandemia da coronavirus, di fatto sospendevano tutte le attività;
- ✓ che in data 24/06/2020 il sottoscritto riferiva all.mo Giudice tali eventi chiedendo una proroga per la consegna della bozza di perizia;
- ✓ che in data 11/07/2020 veniva concesso al sottoscritto CTU un termine di giorni 60 per la comunicazione alle parti della perizia in bozza, 10 giorni alle parti per formulare osservazioni al CTU e a quest'ultimo altri 10 giorni per rispondere, inoltre veniva rifissato l'inizio delle operazioni peritali in data 01/09/2020;
- ✓ che in data 01/09/2020 per il nuovo avvio delle operazioni peritali nessuno era presente sui luoghi di causa;
- ✓ che in data 16/09/2020 è stato effettuato l'inizio delle operazioni peritali.

In data 13 novembre 2020 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare la relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in Bozza con allegati, alle Parti in Causa :

- per la parte attrice Banca Nazionale del Lavoro Spa è stata inviata pec con allegati indirizzata all'avv. Giovanni Muzi <giovannimuzi@ordineavvocatiroma.org>;
- 

Il sottoscritto CTU rileva ad oggi 27/11/2020 che le Parti in causa non hanno inviato alcuna richiesta o osservazioni alla relazione inviata. Si precisa che la CtU in bozza è



stata inviata il 13 novembre e che quindi è scaduto il termine per l'invio delle eventuali osservazioni. Pertanto il sottoscritto C.T.U. conferma interamente il contenuto della relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio già elaborata ed inviata alle Parti.

Tanto il C.T.U. riferisce a conclusione dell'incarico ricevuto e in ossequio alla verità

27 Novembre 2020

il C.T.U.

Dott. Arch. Agostino Giamberduca

allegati:

- ✓ ALL-01-DocFotografica CTU-4896-2016
- ✓ ALL-02-RilievoRapprGraficaEdificio
- ✓ ALL-03-DocFotogrAllegDomCondEdilizio-4273-1986
- ✓ ALL-04-DomandaCondEdilizio-4273-1986
- ✓ ALL-05-OrdinanzaSospensioneLavori 77del15-10-96
- ✓ ALL-06-PlanCatastale Fg49 Part113 Sub502
- ✓ ALL-07-Verbale 10-08-98 InadempienzaOrdineDemolizione 85-1996
- ✓ ALL-08-VisuraStorica Fg49 Part113 sub502
- ✓ ALL-09-VisureStorTerreniPart-149-151-152-153-346-94
- ✓ ALL-10-RicAccessoAttiPalombaraSabina
- ✓ ALL-11-VerbaleInizioOperazioniPeritali CTU 4896-2016

