

C.T.U.

Dott. Ing. Manuela Salerni

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



## Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

Causa:

\*\*\*\*\*

"

r.g. 15242/2012



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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



## Sommario

a. Incarico .....	3
b. Documenti presenti nei fascicoli delle rispettive parti in causa.....	4
c. Sopralluoghi .....	6
d. Documentazione reperita dal C.T.U. presso gli uffici pubblici competenti .....	9
e. Proroghe .....	10
f. Relazione.....	11
g. Nota .....	23
h. Allegati .....	23



### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

Dott. Ing. Manuela Salerni

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



**a. Incarico**

All'udienza del 05.05.2017 (cfr. allegato B), io sottoscritta, nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa "\*\*\*\*\*"

\*\*\*\*\* (cfr. allegato A), ho prestato il giuramento di rito e, successivamente, l'Ill.mo Sig. Giudice medesimo ha formulato alla sottoscritta stessa i seguenti quesiti:

- 1) *"Descrivere il C.T.U. gli immobili per cui è causa e procedere alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) acquisendo ove non già in atti la certificazione catastale aggiornata e verificando la conformità del compendio agli strumenti urbanistici.*
- 2) *Dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura a mente dell'art. 720 c.c. e se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo.*
- 3) *Effettui la stima all'attualità.*
- 4) *Predisponga ove possibile un progetto di divisione.*
- 5) *Accerti il valore locativo dell'appartamento di Roma a decorrere dal 26 maggio 2011".*

Durante la suddetta udienza, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15.06.2017 presso i luoghi oggetto di causa, siti in Roma, Viale Inigo Campioni, 62, e l'Ill.mo Sig. Giudice ha concesso, rispettivamente, i seguenti termini, ex art. 195 c.p.c.:

- alla sottoscritta, termine fino al 30.10.2017 per la comunicazione alle parti in causa della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio;



Causa: \*\*\*\*\*

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it

- alle parti in causa medesime, termine fino al 30.11.2017 per la comunicazione alla sottoscritta delle proprie eventuali osservazioni alla suddetta Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- alla sottoscritta stessa, termine fino al 10.01.2018 per depositare telematicamente, in Tribunale, la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, le eventuali osservazioni effettuate dalle parti in causa alla stessa nonché una Relazione di sintetica valutazione delle predette osservazioni.

Infine, l'Ill.mo Sig. Giudice ha onerato la parte attrice al deposito, entro la data d'inizio delle operazioni peritali, della certificazione notarile inerente le trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili da dividere, *ha autorizzato la scrivente ad accedere eventualmente presso pubblici uffici chiedendo copia della documentazione tecnica necessaria alla risposta ai quesiti* ed ha rinviato la causa all'udienza del 30.01.2018 (cfr. allegato B).

#### **b. Documenti presenti nei fascicoli delle rispettive parti in causa**

I documenti presenti nei fascicoli delle rispettive parti in causa sono quelli di seguito elencati secondo l'ordine cronologico.

- Lettera dell'Avv. Mario Corleto indirizzata al Sig. \*\*\*\*\*  
nonché al Sig. \*\*\*\*\* datata 09.02.2004
- Relazione medica del Dott. Carlo Santinelli del 25.02.2004
- Certificato medico del Dott. Biagio D'Errico del 22.03.2004
- Relazione psichiatrico forense del Dott. Fabrizio Iecher del 13.10.2004



Causa: \*\*\*\*\*

#### **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

Dott. Ing. Manuela Salerni

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



- Sentenza emessa dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Antonella Capril in data 07.05.2008 (procedimento del Tribunale Penale di Roma n. 18072/2004 Reg. N.R. e n. 2814/2005 Reg. Dib.)
- N. 3 ispezioni ipotecarie del 23.11.2009
- Visura storica per immobile del 08.02.2010
- Visura per soggetto del 19.05.2010
- Raccomandata A.R. dell'Avv. Daniela Vanni indirizzata alla Sig.ra \*\*\*\*\* nonché alla Sig.ra \*\*\*\*\* datata 11.03.2011
- Raccomandata A.R. dell'Avv. Daniela Vanni indirizzata alla Sig.ra \*\*\*\*\* nonché alla Sig.ra \*\*\*\*\* datata 23.05.2011
- Atto di citazione per divisione ereditaria dell'Avv. Daniela Vanni datato 05.01.2012
- Certificato di morte del \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)
- Certificato di residenza del\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*)
- Certificato di residenza del\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* )
- Certificato sulla situazione di famiglia del 24.02.2012
- Verbale di pubblicazione di testamento olografo (rep. n. 166073, racc. n. 14189) del 19.07.2012
- Comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. Mario Corleto datata 30.10.2012
- Note difensive dell'Avv. Daniela Vanni datate 13.12.2012
- Note illustrative autorizzate dell'Avv. Mario Corleto datate 14.12.2012
- Atto di citazione del terzo ex art. 269 co. 3 c.p.c. dell'Avv. Daniela Vanni datato 25.02.2013
- Comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. Mario Corleto datata 25.05.2013
- Memoria ex art. 183 n. 1 c.p.c. dell'Avv. Daniela Vanni datata 27.10.2014



Causa: \*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



- Memoria ex art. 183 n. 2 c.p.c. dell'Avv. Daniela Vanni datata 29.11.2014
- Comparsa conclusionale dell'Avv. Daniela Vanni datata 13.04.2015
- Istanza di correzione catasto terreni/fabbricati del Sig. \*\*\*\*\* protocollata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, Territorio, Settore Gestione Banche Dati, al n. 623785 in data 21.10.2016
- Visura storica per immobile del 04.11.2016
- Istanza al Collegio per la correzione di errore materiale in sentenza dell'Avv. Daniela Vanni datata 15.12.2016
- Visura per immobile del 21.12.2016
- Visura storica per immobile del 21.12.2016
- N. 2 certificati ipotecari del 09.01.2017
- Nota di deposito dell'Avv. Daniela Vanni datata 26.04.2017
- Certificazione notarile del Dott. Giuseppe Valente, Notaio in Palestrina, del 26.05.2017
- Nota di deposito dell'Avv. Daniela Vanni datata 01.06.2017

### **c. Sopralluoghi**

In data 15.06.2017, ho dato inizio alle operazioni peritali effettuando un sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, siti in Roma, Viale Inigo Campioni, 62 (così come stabilito e verbalizzato durante l'udienza di giuramento del 05.05.2017 - cfr. allegato B).

Nella suddetta circostanza, ho verbalizzato la presenza, oltre che della scrivente:

- delle Sig.re \*\*\*\*\* , parti convenute;
- del Sig. \*\*\*\*\* , parte chiamata in causa.



Causa: \*\*\*\*\*

### **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



Durante il suddetto sopralluogo, ho dato lettura ai presenti dei quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice alla sottoscritta, ho discusso con gli stessi sui documenti nonché sugli atti di causa e, successivamente, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile sito in Roma, Viale Inigo Campioni, 62, piano terzo, int. 6, nonché dell'unità immobiliare sita al piano quarto, n. 6 (soffitta).

Durante il suddetto sopralluogo medesimo, le parti convenute hanno fatto richiesta alla sottoscritta di fissare la data del sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Marino (RM) successivamente al giorno 11.09.2017, stante gravi problemi di salute riguardanti una delle parti convenute medesime.

Alla luce di ciò, ho stabilito per il giorno 18.09.2017 la data di un sopralluogo presso l'unità immobiliare sita in Marino (RM), come indicata nell'atto di citazione per divisione ereditaria.

Sempre durante il sopralluogo in considerazione, ho verbalizzato che, **in data 01.06.2017, il legale della parte attrice ha depositato telematicamente la certificazione notarile ventennale inerente le trascrizioni ed iscrizioni sugli immobili oggetto della divisione, così come indicato dall'Ill.mo Sig. Giudice durante l'udienza di giuramento del 05.05.2017.**

Il resoconto delle attività svolte durante il predetto sopralluogo è contenuto nel relativo verbale d'inizio delle operazioni peritali (cfr. allegati C e D).

In data 19.09.2017, ho proseguito le operazioni peritali effettuando un primo sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, siti in Marino - RM, censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, al Foglio 14, Particelle nn. 237 e 327 del Comune di Marino - RM (così come stabilito e verbalizzato durante il sopralluogo del 15.06.2017 - inizio delle operazioni peritali - e come da



Causa: \*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it

comunicazioni e-mail/P.E.C. inviate in data 16.06.2017 e 18.09.2017 dalla scrivente ai legali delle rispettive parti in causa - cfr. allegati C, D ed E).

Nella suddetta circostanza, ho verbalizzato la presenza, oltre che della scrivente:

- della Sig.ra \*\*\*\*\* , una delle parti convenute;
- del Sig. \*\*\*\*\* , parte chiamata in causa.

Durante il suddetto sopralluogo, ho effettuato un rilievo fotografico dei luoghi oggetto di causa e, successivamente, stante la notevole estensione degli stessi, ho comunicato ai presenti che avrei effettuato specifica istanza all'Ill.mo Sig. Giudice al fine di essere autorizzata ad avvalermi di un ausiliario specializzato (topografo) allo scopo di effettuare un rilievo metrico dei luoghi oggetto di causa medesimi.

Successivamente alla presentazione della suddetta istanza nonché all'ottenimento del relativo provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice, avrei comunicato alle rispettive parti in causa la data di un ulteriore sopralluogo per il proseguimento delle attività peritali.

Il resoconto delle attività svolte durante il predetto sopralluogo è contenuto nel relativo verbale (cfr. allegati F e G).

In data 04.12.2017, ho proseguito le operazioni peritali effettuando un secondo sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, siti in Marino - RM, censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma, al Foglio 14, Particelle nn. 237 e 327 del Comune di Marino - RM (come da comunicazioni P.E.C. inviate in data 10.11.2017 e 28.11.2017 dalla scrivente ai legali delle rispettive parti in causa - cfr. allegati J, L ed M).

Nella suddetta circostanza, ho verbalizzato la presenza, oltre che della scrivente:

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Causa:\*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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

C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



- del Geom. Vincenzo Lettieri Barbato, ausiliario topografo del C.T.U., autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice con provvedimento del 03.11.2017 (cfr. allegato I);
- della Sig.ra \*\*\*\*\* , una delle parti convenute;
- del Sig. \*\*\*\*\* , parte chiamata in causa.

Durante il suddetto sopralluogo, ho effettuato un'ulteriore rilievo fotografico dei luoghi oggetto di causa.

Sempre durante il sopralluogo in considerazione, l'ausiliario topografo della scrivente ha eseguito un rilievo topografico dell'area oggetto di causa ed ha riferito alla scrivente medesima che, entro il termine del 15.12.2017, avrebbe inviato alla scrivente stessa una relazione tecnica di risultanza finale contenente gli accertamenti effettuati durante il sopralluogo in considerazione.

Infine, mi sono riservata in ordine all'esecuzione di eventuali ulteriori sopralluoghi, previa comunicazione ai legali delle rispettive parti in causa, che avessi ritenuto necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Il resoconto delle attività svolte durante il predetto sopralluogo è contenuto nel relativo verbale (cfr. allegati N ed O).

#### **d. Documentazione reperita dal C.T.U. presso gli uffici pubblici competenti**

La documentazione reperita dalla sottoscritta - in linea con quanto autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice durante l'udienza di giuramento del 05.05.2017 (cfr. allegato B) - presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali ed afferente agli immobili nonché ai terreni oggetto di causa è quella contenuta negli allegati V e W della presente Relazione.



Causa: \*\*\*\*\*

#### **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
o"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: [manuelasalerni@yahoo.it](mailto:manuelasalerni@yahoo.it) - P.E.C.: [manuelasalerni@pec.ording.roma.it](mailto:manuelasalerni@pec.ording.roma.it)



La documentazione reperita dalla sottoscritta - in linea con quanto autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice durante l'udienza di giuramento del 05.05.2017 (cfr. allegato B) - presso il Comune di Marino (RM) ed afferente ad uno degli immobili oggetto di causa è quella contenuta nell'allegato X della presente Relazione.

La documentazione reperita dalla sottoscritta - in linea con quanto autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice durante l'udienza di giuramento del 05.05.2017 (cfr. allegato B) - presso il Municipio IX di Roma Capitale ed afferente ad uno degli immobili oggetto di causa è quella contenuta nell'allegato Y della presente Relazione.

#### **e. Proroghe**

Con specifiche istanze depositate telematicamente, in Tribunale, la sottoscritta ha fatto richiesta all'Ill.mo Sig. Giudice di n. 3 proroghe dei termini, ex art. 195 c.p.c., per il deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio, concesse dall'Ill.mo Sig. Giudice medesimo (cfr. allegati H, I, K, P, Q, R, S, T ed U), ed, in ultimo, come di seguito dettagliato (cfr. allegati S, T ed U):

- alla sottoscritta, termine fino al 20.03.2018 per la comunicazione alle parti in causa della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- alle parti in causa medesime, termine fino al 20.04.2018 per la comunicazione alla sottoscritta delle proprie eventuali osservazioni alla suddetta Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- alla sottoscritta, termine fino al 30.04.2018 per depositare telematicamente, in Tribunale, la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, le eventuali osservazioni delle parti in causa alla stessa nonché una Relazione di sintetica valutazione delle predette osservazioni.



Causa: \*\*\*\*\*

#### **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

Dott. Ing. Manuela Salerni

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



### **f. Relazione**

Dalle attività effettuate dalla sottoscritta durante lo svolgimento delle operazioni peritali - analisi dei documenti in atti, esecuzione di n. 3 sopralluoghi presso i luoghi di cui è causa, analisi della relazione tecnica redatta dal Geom. Vincenzo Lettieri Barbato (ausiliario topografo del C.T.U., autorizzato dal Giudicante), accertamenti presso gli uffici pubblici competenti di Roma Capitale e del Comune di Marino, riscontri - risulta e si deduce tutto quanto di seguito riportato.

#### **Quesiti e risposte ai quesiti**

##### **Quesiti**

- 1) *"Descrivga il C.T.U. gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) acquisendo ove non già in atti la certificazione catastale aggiornata e verificando la conformità del compendio agli strumenti urbanistici.*
- 2) *Dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura a mente dell'art. 720 c.c. e se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo.*
- 3) *Effettui la stima all'attualità.*
- 4) *Predisponga ove possibile un progetto di divisione.*
- 5) *Accerti il valore locativo dell'appartamento di Roma a decorrere dal 26 maggio 2011".*



Causa:\*\*\*\*\*

##### **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

Dott. Ing. Manuela Salerni

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



Risposte ai quesiti

❖ **Descrizione degli immobili per cui è causa e relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) con acquisizione della certificazione catastale aggiornata e verifica della conformità del compendio agli strumenti urbanistici**



Gli immobili oggetto di causa sono:

1. l'unità immobiliare sita in Roma, Viale Inigo Campioni, 62, piano III, int. 6, con soffitta annessa ubicata al piano IV e contrassegnata con il n. 6;
2. i terreni siti in Santa Maria delle Mole - Marino (RM), censiti al foglio 14, particelle 237 e 327.

Unità immobiliare sita in Roma, Viale Inigo Campioni, 62, piano III, int. 6, con soffitta annessa ubicata al piano IV contrassegnata con il n. 6

L'unità immobiliare in considerazione è costituita da un soggiorno/salone, da una cucina, da due bagni, da quattro camere, da un corridoio e da un balcone (allegato AA ed allegato BB, da foto 1 a foto 60). La predetta unità immobiliare ha due camere e la cucina esposte a sud/ovest mentre il soggiorno/salone e le altre due camere esposte a nord/est.

La soffitta annessa alla predetta unità immobiliare è ubicata al piano IV, ed ha una forma rettangolare (allegato AA ed allegato BB, da foto 61 a foto 63).

L'appartamento confina con l'unità immobiliare all'int. 5 ed il vano scala, mentre la soffitta confina con la soffitta adiacente alla stessa nonché con il corridoio di accesso alle soffitte medesime.



Causa: \*\*\*\*\*

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



La suddetta unità immobiliare è distinta all'Agenzia delle Entrate al foglio n.858, particella n. 132, sub 17, zona censuaria 6, categoria A/2 (*abitazioni di tipo civile*), classe 6, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale: 143 mq, totale escluse aree scoperte: 136 mq, rendita € 1.220,13 (allegato V).

La planimetria catastale della predetta unità immobiliare è stata reperita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali unitamente alla visura storica per immobile (allegato V).

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso gli uffici pubblici competenti di Roma Capitale nonché dalle informazioni rese alla scrivente dal personale tecnico dei predetti uffici risulta quanto di seguito riportato.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in considerazione è stato edificato con licenza di costruzione numero 2324 rilasciata il 23.09.1961 nonchè progetto originario n. 21773 del 1961 al quale sono succedute diverse varianti di cui l'ultima n. 17257 del 1975.

I suddetti progetti edilizi afferenti l'unità immobiliare in considerazione non sono presenti presso l'Archivio Progetti di Roma Capitale, pertanto non è possibile prenderne visione.

Lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente durante il sopralluogo espletato in data 15.06.2017 è conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 15.06.1967, della predetta unità immobiliare, reperita dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali (allegato V), ad eccezione di un tramezzo ubicato tra il soggiorno/salone e l'ingresso rappresentato nella planimetria catastale stessa (allegato V e allegati AA e BB).



Causa: \*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it

### Terreni siti in Santa Maria delle Mole - Marino (RM), censiti al foglio 14, particelle 237 e 327

Al fine di prendere visione dei Terreni siti in Santa Maria delle Mole - Marino (RM), censiti al Catasto terreni al foglio 14, particelle 237 e 327, la scrivente in data 19.09.2017 si è recata, secondo le indicazioni fornite dalle parti convenute, in Santa Maria delle Mole - Marino (RM) al civico n. 23 della Via Antonio Artiali ed ha riscontrato, l'estratto di mappa afferente al foglio 14, particelle 237 e 327, reperito dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali (allegato W) con lo stato dei luoghi.

I terreni in considerazione, sono costituiti da un unico appezzamento, al quale si accede per il tramite di un cancello in ferro, delimitato per tutto il perimetro da un muretto con sovrastante una recinzione metallica (allegato BB, foto 64, foto 65, foto 66, foto 67, foto 68, foto 81, foto 82 e foto 92).

**Sul predetto appezzamento è presente una costruzione allo stato grezzo, non ultimata, all'interno della quale non è stato possibile accedere stante la condizione della stessa (allegato BB, foto 69, da foto 77 a foto 80, da foto 83 a foto 89 e da foto 94 a foto 97).**

L'appezzamento in considerazione confina con la strada nonchè con terreni adiacenti sui quali sono ubicate delle costruzioni (allegato BB, da foto 70 a foto 76, foto 81, foto 82 e da foto 90 a foto 92).

I due terreni che costituiscono il predetto appezzamento sono distinti all'Agenzia delle Entrate, rispettivamente, al:

- foglio n.14, particella n. 237, qualità classe: vigneto 2, superficie: are 15, reddito dominicale € 45,71, reddito agrario € 12,39 (allegato W);



Causa:\*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



- foglio n.14, particella n. 327, qualità classe: vigneto 2, superficie: ca 75, reddito dominicale € 2,29, reddito agrario € 0,62 (allegato W).

Al fine di determinare la consistenza (superficie) del suddetto appezzamento la scrivente, in data 04.12.2017, ha effettuato un ulteriore sopralluogo congiuntamente all'ausiliario topografo autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice, il quale ha eseguito il rilievo del suddetto appezzamento con il teodolite elettrottico (allegato BB, foto 93 e foto 98 e allegato Z e allegato Z).

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso gli uffici pubblici competenti del Comune di Marino risulta quanto di seguito riportato.

**La costruzione presente sull'appezzamento in considerazione è stata realizzata con licenza di costruzione del 07.01.1963 rilasciata a seguito del parere favorevole della Commissione edilizia del 20.12.1962 (allegato X).**

**Nella predetta licenza viene riportato che i lavori sarebbero dovuti iniziare entro un anno dalla data di rilascio della licenza medesima e sarebbero dovuti terminare entro ventiquattro mesi dalla data di inizio; non osservando tale condizione, la licenza si sarebbe intesa decaduta e il titolare avrebbe potuto, pertanto, iniziare i lavori soltanto in forza di una nuova licenza, la quale sarebbe stata rilasciata su presentazione di apposita domanda da sottoporre a nuovo esame.**

Dagli accertamenti effettuati dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non risulta presente la planimetria della costruzione ubicata nell'appezzamento ma è presente soltanto l'estratto di mappa afferente al foglio 14, particelle 237 e 327 (terreni); ciò, in quanto, la costruzione stessa non è stata né ultimata né accatastata.



Causa: \*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it

L'estratto di mappa afferente al foglio 14, particelle 237 e 327, è stato reperito dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali unitamente alla visura storica per immobile (allegato W).

**❖ Esecuzione della stima all'attualità degli immobili per cui è causa**

Unità immobiliare sita in Roma, Viale Inigo Campioni, 62, piano III, int. 6, con soffitta annessa ubicata al piano IV contrassegnata con il n. 6

Allo scopo di stimare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Roma, Viale Inigo Campioni, 62, piano III, int. 6, con soffitta annessa ubicata al piano IV contrassegnata con il n. 6 all'attualità, la sottoscritta ha:

- effettuato, in data 15.06.2017, un sopralluogo presso l'immobile medesimo, al fine di rilevarne la consistenza nonché di riscontrare il contesto urbano nel quale è inserito;
- effettuato specifiche indagini di mercato relative ai valori correnti su piazza di immobili similari a quelli oggetto di stima;
- consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**Dalle risultanze degli accertamenti effettuati durante il sopralluogo espletato presso l'unità immobiliare oggetto di causa (appartamento con soffitta annessa), risulta - omogeneizzando le superfici accessorie a quella principale con opportuni coefficienti di ragguaglio - che lo stesso ha una superficie commerciale pari a 145 mq.**

Per determinare il più probabile valore unitario di mercato (prezzo medio di vendita al mq), all'attualità, dell'immobile oggetto di stima, sono state effettuate dalla sottoscritta delle indagini di mercato relative ai valori correnti su piazza di immobili similari a quelli oggetto



Causa: \*\*\*\*\*

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII

"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



di causa, in riscontro, anche, con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi all'anno 2017 (secondo semestre).

Le risultanze delle suddette indagini hanno mostrato quale prezzo medio al mq un valore di €/mq 2.200,00 per l'unità immobiliare in oggetto.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato moltiplicato il suddetto valore unitario di mercato per la superficie commerciale sopra esposta.

**In relazione a quanto sopra esposto, il valore di mercato, alla data odierna, dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Inigo Campioni, 62, int. 6 (appartamento con soffitta annessa) è pari a:**

**€/mq 2.200,00 \* mq 145 = € 319.000,00**

*Terreni siti in Santa Maria delle Mole - Marino (RM), censiti al foglio 14, particelle 237 e 327*

Allo scopo di stimare il più probabile valore di mercato dell'appezzamento (Terreni siti in Santa Maria delle Mole - Marino (RM), censiti al foglio 14, particelle 237 e 327) all'attualità, la sottoscritta ha:

- effettuato, in date 19.09.2017 e 04.12.2017, un sopralluogo presso lo stesso, al fine di rilevarne la consistenza nonchè di riscontrare il contesto urbano nel quale è inserito;
- effettuato i necessari accertamenti presso gli uffici tecnici del Comune di Marino;
- utilizzato due metodologie di stima (diretta o sintetica e indiretta analitica), come di seguito esposto, allo scopo di avallare i risultati ottenuti dall'applicazione di ognuna metodologia, mediando, in conclusione, i due valori ottenuti dalle due predette metodologie.



*Causa:\*\*\*\*\**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

*Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"*

*r.g. 15242/2012*

*Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi*

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: [manuelasalerni@yahoo.it](mailto:manuelasalerni@yahoo.it) - P.E.C.: [manuelasalerni@pec.ording.roma.it](mailto:manuelasalerni@pec.ording.roma.it)

### **1) Stima diretta o sintetica**

Utilizzando la metodologia di stima diretta o sintetica, il valore dell'appezzamento in oggetto viene stimato come quota percentuale del valore di mercato dell'edificazione, con la seguente formula:



$$Va = (Vmp \times Ia)$$

dove:

*Vmp* = valore di mercato post trasformazione;

*Ia* = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione.

Nello specifico:

$$Vmp = (Ve \times Se)$$

con:

*Ve* = valore di mercato dell'edificazione;

$$Se = (If \times S)/h$$



*If* = indice di fabbricabilità;

*S* = superficie fondiaria;

*h* = altezza dell'interpiano.

Nel caso in oggetto, si avrà:

*Ve* = 2.150<sup>1</sup> €/mq;

*Se* = 806,5 mq;

*If* = 1,552 mc/mq;



<sup>1</sup> Prezzo unitario medio di abitazioni di tipo civili ubicate nella zona del terreno oggetto di stima (fonti: Osservatorio del mercato immobiliare; agenzie immobiliari operanti sul territorio).



Causa: \*\*\*\*\*

#### **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641e-mail: [manuelasalerni@yahoo.it](mailto:manuelasalerni@yahoo.it) - P.E.C.: [manuelasalerni@pec.ording.roma.it](mailto:manuelasalerni@pec.ording.roma.it)*S = 1.559 mq;**h = 3 m.*

$$Vmp = (2.150 \text{ €/mq} \times 806,50 \text{ mq}) = 1.733.975 \text{ €}$$

e, quindi:



$$\underline{Va1} = (1.733.975 \text{ €} \times 10\%) = \underline{\text{€ 173.397,50}}$$

con:

$$Ia = 10\%$$

## **2) Stima indiretta analitica**

Il metodo di stima indiretta analitica pone, quale base di calcolo, il valore di mercato delle costruzioni realizzate con tipologia confrontabile con quella possibile nell'area oggetto di stima. Stimato il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile ( $Vf$ ) e deducendo da questo tutti i costi di trasformazione dell'area, anch'essi stimati, è possibile, successivamente, determinare il valore al suolo ( $Va$ ) del terreno. Viene indicato, inoltre, con il simbolo ( $Vau$ ) il valore dell'area riferito a metro cubo edificabile.

Bisogna considerare, altresì, che un'iniziativa imprenditoriale comporta un rischio d'impresa che deve essere compensato con un adeguato profitto (o utile =  $U$ ), al quale deve sommarsi, anche, il costo dell'investimento/del denaro ( $I$ ). L'insieme del costo del denaro e dell'utile ( $I + U$ ) costituisce una variabile di non facile determinazione, la quale è stata stimata nella misura del 20% del valore medio di mercato del fabbricato realizzabile ( $Vf$ ).  
 I costi di trasformazione dell'area, rapportati ad un'unica unità di riferimento (mc edificabile) comprendono:



Causa: \*\*\*\*\*

### **Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



- i costi accessori (*Ca*), ovvero i costi di urbanizzazione comprendenti, anche, gli oneri concessori ed i costi tecnici, stimati in € 80/mc;
- i costi di costruzione (*Cc*), stimati in €/mq 1.250, pari ad €/mc 416,67;
- il costo del denaro e l'utile d'impresa (*I + U*), stimato nel 20% di *Vf*.

Inoltre, il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (*Vf*) è stato stimato in €/mq 2.150, pari ad €/mc 716,67.

Quindi, il valore dell'area riferito a metro cubo edificabile (*Vau*) sarà pari a:

$$Vau = Vf - [Ca + Cc + (I + U)] = [716,67 - (80 + 416,67 + 143,33)] €/mc = 76,67 €/mc$$

mentre il valore del terreno oggetto di stima sarà pari a:

$$Va2 = (Vau \times If \times S) = 76,67 €/mc \times (1,552 mc/mq \times 1.559 mq) = € 185.508,28$$

con:

*If* = indice di fabbricabilità;

*S* = superficie fondiaria.



In conclusione, il valore di mercato (VM) dell'appezzamento in considerazione, sarà pari alla media aritmetica dei due valori ottenuti con le suddette due metodologie di stima, ovvero:

$$\underline{VM} = (Va1 + Va2)/2 = € (173.397,50 + 185.508,28)/2 = € 179.452,89$$

Al valore di mercato come sopra ottenuto bisogna sottrarre il costo necessario alla demolizione del fabbricato presente sull'appezzamento (*CD*), stimato dalla sottoscritta in riferimento alle quotazioni ordinarie di mercato e pari a circa € 17.000 + iva (= € 20.740, iva compresa).



Causa: \*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: manuelasalerni@yahoo.it - P.E.C.: manuelasalerni@pec.ording.roma.it



**In relazione a quanto sopra esposto, il valore di mercato, alla data odierna, dei terreni siti in Santa Maria delle Mole - Marino (RM), censiti al foglio 14, particelle 237 e 327 è pari a:**

$$(VM - CD) = (179.489,18 - 20.740) \text{ €} = \boxed{\textbf{158.749,18 €}}$$

- ❖ Dire, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura a mente dell'art. 720 c.c. e se è possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo e predisposizione, ove possibile, di un progetto di divisione

In considerazione delle quote delle parti, ovvero:

- Sig. \*\*\*\*\* 1/5;
- Sig. \*\*\*\*\* : 1/5;
- Sig \*\*\*\*\* 1/5;
- Sig.ra \*\*\*\*\* : 1/5;
- Sig.ra \*\*\*\*\* : 1/5;

essendo le stesse tutti figli del de cuius (Sig. \*\*\*\*\* ), in considerazione degli immobili costituenti il compendio nonchè in considerazione della normativa urbanistica, non è possibile frazionare le singole unità e redigere un progetto di divisione.

- ❖ Accertamento del valore locativo dell'appartamento di Roma a decorrere dal 26 maggio

**2011**

La presente risposta al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice alla sottoscritta, di seguito riportata, è stata fornita dalla scrivente in riferimento allo stato dell'unità immobiliare,



Causa:\*\*\*\*\*

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641e-mail: [manuelasalerni@yahoo.it](mailto:manuelasalerni@yahoo.it) - P.E.C.: [manuelasalerni@pec.ording.roma.it](mailto:manuelasalerni@pec.ording.roma.it)

oggetto di valutazione, rilevato dalla scrivente medesima durante il sopralluogo espletato in data 15.06.2017, assunto dalla scrivente stessa - anche - nel periodo intercorrente tra la data del 26 maggio 2011 e la predetta data del sopralluogo espletato, nonché in riferimento alle quotazioni medie dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed all'andamento del mercato delle locazioni d'immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di valutazione nel periodo oggetto di studio.

Allo scopo di stimare il valore locativo dell'unità immobiliare sita in Roma, Viale Inigo Campioni, 62, piano III, int. 6, con soffitta annessa ubicata al piano IV contrassegnata con il n. 6, a decorrere dal 26 maggio 2011, la scrivente ha effettuato specifiche indagini di mercato relative ai valori locativi relativi al primo semestre dell'anno 2011 su piazza di immobili similari a quello in considerazione nonché consultato le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Dalle risultanze delle attività peritali, espletate come sopra esposto, risulta quanto di seguito riportato.

**Il valore locativo medio mensile stimato dell'unità immobiliare sita in Roma, Viale Inigo Campioni, 62, piano III, int. 6, con soffitta annessa ubicata al piano IV contrassegnata con il n. 6, a decorrere dal 26 maggio 2011, è pari ad € x mese 1.595,00 (= €/mq x mese 11,00 · mq 145,00).**



Causa: \*\*\*\*\*

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: [manuelasalerni@yahoo.it](mailto:manuelasalerni@yahoo.it) - P.E.C.: [manuelasalerni@pec.ording.roma.it](mailto:manuelasalerni@pec.ording.roma.it)



**g. Nota**

In linea con quanto stabilito dall'Ill.mo Sig. Giudice, la scrivente ha inviato, a mezzo P.E.C., ai legali delle rispettive parti in causa la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ex art. 195 c.p.c. (cfr. allegato CC).

**La scrivente non ha ricevuto osservazioni, ex art. 195 c.p.c., alla suddetta Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio da parte delle rispettive parti in causa.**

**h. Allegati**

- A. Comunicazione di nomina C.T.U. del Tribunale Ordinario di Roma
- B. Verbali d'udienza
- C. Verbale d'inizio delle operazioni peritali del 15.06.2017 (I sopralluogo)
- D. Comunicazioni e-mail inviate in data 16.06.2017 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa
- E. Comunicazioni P.E.C. inviate in data 18.09.2017 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa
- F. Verbale di sopralluogo del 19.09.2017 (II sopralluogo)
- G. Comunicazioni e-mail inviate in data 11.10.2017 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa
- H. Istanza di proroga (1°) dei termini, ex art. 195 c.p.c., per il deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio nonché di autorizzazione all'utilizzo di personale ausiliario specializzato (n. 1 topografo) e di liquidazione del relativo preventivo, depositata telematicamente, in Tribunale, dal C.T.U. in data 26.10.2017
- I. Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 03.11.2017
- J. Comunicazioni P.E.C. inviate in data 10.11.2017 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa



Causa: \*\*\*\*\*

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
o"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16  
mobile: 0039 339 6087641

e-mail: [manuelasalerni@yahoo.it](mailto:manuelasalerni@yahoo.it) - P.E.C.: [manuelasalerni@pec.ording.roma.it](mailto:manuelasalerni@pec.ording.roma.it)



- K. Comunicazioni P.E.C./e-mail inviate in data 10.11.2017 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa
- L. Comunicazione e-mail inviata in data 27.11.2017 dal legale delle parti convenute nonché del chiamato in causa al C.T.U.
- M. Comunicazioni P.E.C. inviate in data 28.11.2017 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa
- N. Verbale di sopralluogo del 04.12.2017 (III sopralluogo)
- O. Comunicazioni e-mail inviate in data 05.12.2017 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa
- P. Istanza di proroga (2°) dei termini, ex art. 195 c.p.c., per il deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata telematicamente, in Tribunale, dal C.T.U. in data 28.12.2017
- Q. Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 19.01.2018
- R. Comunicazioni P.E.C. inviate in data 24.01.2018 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa
- S. Istanza di proroga (3°) dei termini, ex art. 195 c.p.c., per il deposito della Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata telematicamente, in Tribunale, dal C.T.U. in data 15.02.2018
- T. Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 19.02.2018
- U. Comunicazioni P.E.C. inviate in data 21.02.2018 dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa
- V. Documentazione reperita dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali (unità immobiliari site in Roma, Viale Inigo Campioni, 62)
- W. Documentazione reperita dal C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali (terreni siti in Marino, RM)
- X. Documentazione reperita dal C.T.U. presso il Comune di Marino (RM)
- Y. Documentazione reperita dal C.T.U. presso il Municipio IX di Roma Capitale e relativa richiesta effettuata dal C.T.U. medesimo



Causa: \*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

Giudice: Dott.ssa Elena Fulgenzi

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



C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*

00199 Roma - Via Sebino, 16

mobile: 0039 339 6087641

e-mail: [manuelasalerni@yahoo.it](mailto:manuelasalerni@yahoo.it) - P.E.C.: [manuelasalerni@pec.ording.roma.it](mailto:manuelasalerni@pec.ording.roma.it)



Z. Relazione tecnica del Geom. Vincenzo Lettieri Barbato, ausiliario topografo del C.T.U., autorizzato dall'Ill.mo Sig. Giudice con provvedimento del 03.11.2017

AA. Rilevo grafico effettuato dal C.T.U. durante il sopralluogo del 15.06.2017

BB. Rilevi fotografici effettuati dal C.T.U. durante i sopralluoghi del 15.06.2017, del 19.09.2017 e del 04.12.2017

CC. Comunicazioni P.E.C. inviate dal C.T.U. ai legali delle rispettive parti in causa, con allegata la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ex art. 195 c.p.c.

Con la stesura della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, che si compone di n. 25 pagine scritte e n. 29 allegati (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, BB e CC), è da considerarsi assolto l'incarico affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice, ex art. 195 c.p.c..

Roma, 24.04.2018

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Manuela Salerni*



Causa: \*\*\*\*\*

#### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII  
"

r.g. 15242/2012

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

