

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE 8^A CIVILE

GIUDICE ISTRUTTORE DR.SSA ANDREINA GAGLIARDI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. 45387/2019

CONTRO

Stima e divisione patrimonio di beni immobili, arredi, gioielli
e quadri in Roma, Via Carlo Galassi Paluzzi, civ. 3

Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dr. Agr. Flavio Massari)

ASTE GIUDIZIARIE® INDICE

A) Premessa	pag. 3
B) provenienza	pag. 7
C) trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pag. 9
D) ubicazione, descrizione e catasto	pag. 12
E) conformità catastale	pag. 16
F) destinazione urbanistica	pag. 16
G) conformità urbanistico-edilizia	pag. 17
H) vincoli	pag. 18
I) descrizione e stima beni immobili	pag. 18
L) verifica divisibilità in natura beni immobili	pag. 29
M) descrizione, stima e progetto divisione arredi	pag. 31
N) descrizione, stima e progetto divisione gioielli	pag. 39
O) descrizione, stima e progetto divisione quadri	pag. 44
P) valore locativo posto auto	pag. 50
Q) modalità invio bozza relazione alle parti	pag. 52
R) rilievi delle parti e risposte del CTU	pag. 52
S) conclusioni	pag. 59
verbale di perizia	
rilievo fotografico immobili	
rilievo fotografico gioielli	
rilievo fotografico quadri	
elenco allegati	

allegati

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE VIII

Causa: omissis

R.G.: 45387/2019

G.I.: Dr.ssa Andreina Gagliardi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) PREMESSA

Lo scrivente Dr. Agr. Flavio Massari, con studio in Roma, Via della Maratona 13, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Roma con il n. 1084, già docente di Estimo civile, rurale e catastale, nominato dal G.I. Dr.ssa Andreina Gagliardi consulente tecnico d'ufficio per la causa di cui in epigrafe in data 12.5.2021, veniva convocato per il giorno 14.1.2022. Nel corso di tale udienza lo scrivente CTU si dichiarava disposto ad accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito. Il Giudice ha assegnato i quesiti, di cui all'ordinanza 12.5.2021, che recitano:

“l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio affinché il consulente descriva i beni oggetto della domanda di divisione, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche; accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi;

accerti tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda; determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo; dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso; in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei dividendi, con deduzione delle spese gravanti a carico della massa; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro; provveda alla descrizione e valutazione dei beni mobili oggetto di inventario e di quelli presenti nell'immobile, nonché alla formazione di un progetto divisionale anche dei beni predetti; indichi e quantifichi il valore locativo del posto auto n. 21 a far data dal 15.12.2018".

Il Giudice Istruttore:

- assegnava termine al C.T.U. di 120 gg dall'inizio operazioni peritali per la trasmissione della bozza alle parti (sino al 27.5.2022), termine alle

parti di giorni 30 per eventuali osservazioni da far pervenire al C.T.U. e termine al C.T.U. di giorni 30 per il deposito della relazione conclusiva;

- assegnava alle parti termine fino all'inizio delle operazioni per la nomina dei CTP;
- dava atto della nomina a CTP convenuta dell'Arch. Dino Vitaterna e del Dr. Luca Tozzi;
- liquidava in favore del C.T.U. acconto sul compenso di euro 1.500,00 oltre oneri di legge che poneva provvisoriamente a carico di parte attrice;
- autorizzava il CTU ad avvalersi di collaboratore per la valutazione dei beni mobili;
- autorizzava il CTU ad usufruire del mezzo di trasporto proprio per gli spostamenti;
- rinviava all'udienza del 30.11.2022 ore 9,30 per esame relazione di CTU.

Le operazioni peritali, come indicato nel verbale di giuramento, sono iniziate il 27.1.2022, ore 14.30, presso il bene immobile per cui è causa sito in Roma, Via Carlo Galassi Paluzzi, civ. 3 (cfr. verbale di sopralluogo). Risultano nominati i seguenti consulenti tecnici di parte:

- Arch. Gianluca Lorenzale - CTP attrice (cfr. nomina in atti);
- Arch. Dino Vitaterna - CTP convenuta (cfr. verbale udienza 14.1.2022);
- Dr. Luca Tozzi - CTP convenuta (cfr. verbale udienza 14.1.2022).

Nel sopralluogo sono state eseguite le seguenti operazioni:

- 1) individuazione degli immobili oggetto di causa (appartamento, n. 2 cantine, posto auto coperto) e loro confini;

- 2) rilievo fotografico;
- 3) verifica stato dei luoghi e corrispondenza con le planimetrie catastali;
- 4) rilievo metrico delle superfici con fettuccia metrica estensibile e rilevatore di distanza digitale laser;
- 5) analisi della documentazione catastale e degli atti di provenienza;
- 6) visione e rilievo fotografico degli arredi, dei quadri e dei gioielli insieme al collaboratore del CTU Dr.ssa ***

Sono state inoltre eseguite indagini presso l'Agenzia delle Entrate Servizi catastali (ex Agenzia del Territorio - Catasto), l'Agenzia delle Entrate Servizio per la Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.), il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma, l'Ufficio Archivio Progetti Edilizi di Roma Capitale, la ***** (Via Baldo degli Ubaldi, 27 Roma), per l'assistenza nella valutazione dei gioielli e siti Internet di agenzie immobiliari, di compravendita arredi, oggetti, ecc.

Dalla citazione si rileva che **gli immobili oggetto della domanda di divisione sono costituiti da:**

- quota 2/6 della proprietà di un appartamento sito in Roma, Via Carlo Galassi Paluzzi civ. 3, P3 scala A, int. 5, di quattro vani e servizi, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 379, part. 651, sub 10;
- quota 2/6 della proprietà di un locale cantina sito in Roma, Via Carlo Galassi Paluzzi civ. 3, PS1, n. 8, di 6 mq, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 379, part. 651, sub 57;

- quota 2/6 della proprietà di un locale cantina sito in Roma, Via Carlo Galassi Paluzzi civ. 3, PS1, n. 9, di 7 mq, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 379, part. 651, sub 58;
- quota 2/6 della proprietà di un posto auto coperto sito in Roma, Via Carlo Galassi Paluzzi, PS2, n. 21, di 21 mq, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 379, part. 651, sub 107.

B) PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di causa, identificati al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 379, p.lla 651, sub 10 (appartamento), sub 57 (cantina n. 8), sub 58 (cantina n. 9) e sub 107 (posto auto scoperto n. 21), sono pervenuti, in quota pari a 2/6 (anche quantificabile in 1/3), alle parti in causa come rilevabile dalla visura delle trascrizioni ed iscrizioni e dalla certificazione notarile in atti dalla (cfr. alleg. n. 1 e 2) e in base agli atti di provenienza (cfr. alleg. n. 3).

In dettaglio si riporta la provenienza degli immobili nel ventennio – nel successivo capitolo C verrà indicata la verifica eseguita dallo scrivente CTU delle trascrizioni ed iscrizioni risultanti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 (ex Conservatoria RR.II.):

- 1) con atto di compravendita a rogito Alberto Misurale, notaio in Roma, del----- il sig. ----- ha acquistato gli immobili in causa dalla -----;
- 2) con dichiarazione di successione legittima di ----- e accettazione tacita di eredità ----- gli immobili in causa sono stati ereditati dai figli ----- ciascuno per quota di

2/12 ($2/12 \times 4 \text{ figli} = 8/12$) e al coniuge----- per quota di 4/12;

- 3) con atto di compravendita a rogito -----, i sig.ri-----
----- hanno acquistato la quota di 1/12 ciascuno (in totale 2/12)
degli immobili in causa dal fratello ----- il quale aveva
ereditato tale quota di 2/12 per successione del padre -----;
- 4) con atto di compravendita a rogito ----- la sig.ra -----
ha acquistato la quota di 1/12 degli immobili in causa dal fratello -----
-----.

In base agli atti sopra riportati gli immobili in esame, identificati al
Catasto Fabbricati di Roma nel foglio di mappa n. 379, p.lla 651, sub 10
(appartamento), sub 57 (cantina n. 8), sub 58 (cantina n. 9) e sub 107 (posto
auto scoperto n. 21), **sono attualmente in proprietà come segue:**

- **quota 4/12** ----- ($2/12$ ereditati dal padre, $1/12$
acquistati dal -----fratello----- e $1/12$ ereditati dalla madre
-----);
- **quota 5/12** ----- ($2/12$ ereditati dal padre, $1/12$ acquistati dal
fratello ----- altra quota $1/12$ acquistati sempre dal fratello ---
----- e $1/12$ ereditati dalla madre -----);
- **quota 3/12** ----- ($2/12$ ereditati dal padre e $1/12$ ereditati dalla
madre -----);
- **nessuna quota a** ----- (le quote ereditate le ha vendute).

La causa interessa la quota di proprietà di $2/6$ ($4/12$) degli immobili caduta
in successione dalla madre delle parti – Sig.ra----- quota che in

parte è stata modificata per l'avvenuta compravendita, fra alcuni coeredi, della quota di-----

C) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(... accerti tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;)

Agli atti di causa è depositata la relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale redatta dal Dr. Massimiliano Pensato, notaio in Vetralla,----- con riferimento temporale fino al 3.6.2019, relativa alla provenienza e le formalità pregiudizievoli degli immobili in causa.

Al fine di aggiornare la relazione notarile del 5.6.2019 è stata eseguita dallo scrivente CTU, in data 4.2.2022, una ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Servizio di Pubblicità Immobiliare Roma 1 (ex Conservatoria RR II) – che ha consentito di rilevare le seguenti trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i comproprietari dall'1.1.2000 al 4.2.2022 (l'acquisto degli immobili eseguito nel periodo precedente è descritto nella relazione notarile), sugli immobili in causa (cfr. alleg. n. 1 e 2).

IMMOBILI IN ROMA FOGLIO 379 P.LLA 651 SUB 10, 57, 58 e 107

Trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro dall'1.1.2000 al 3.2.2022 (cfr. alleg. n. 1):

- iscrizione n.----- per ipoteca legale esattoriale, a favore di -----
---, e contro----- per la quota di 1/6 degli immobili in causa e successiva annotazione di cancellazione totale.
- trascrizione a favore n.----- per denuncia di successione testamentaria di ----- acquisizione della quota 1/3 (2/6) al coniuge-----e 1/6 a ciascuno dei n. 4 figli -----;

- iscrizione n. -----per ipoteca legale, a favore di ----e contro -----
----, per la quota di 1/6 dell'appartamento in causa (non grava sulle
cantine e posto auto) e successiva annotazione n. -----
cancellazione totale;
- trascrizione a favore n. -----, atto rogito notaio Ginevra Giofrè ----
----- per accettazione tacita di eredità della successione testamentaria di
-----, acquisizione della quota 2/6 al coniuge -----
e 1/6 a ciascuno dei n. 4 figli -----;
- trascrizione a favore n. -----atto rogito notaio Ginevra Giofrè-
-----, per compravendita quota 1/12 ad -----, quota 1/12 a -----
----- vendute dal fratello -----relativamente agli immobili
in causa;
- trascrizione -----della domanda giudiziale Tribunale di Roma rep.
-----, per divisione giudiziale degli immobili in causa, presentata dallo
Studio Legale --- a favore di ----- contro -----
-----;
- trascrizione ----- per denuncia di successione legittima di --
----- presentata da ----- e registrata al n. _-----
- acquisizione della quota di 1/12 ciascuno ai n. 4 figli -----
degli immobili in causa;
- trascrizione a favore ----- atto rogito notaio Ilaria Virginia
Infelisi-----, per accettazione tacita di eredità della
successione testamentaria di-----;
- trascrizione a favore n. ----- atto rogito notaio Ilaria
Virginia Infelisi-----per compravendita quota 1/12 a-----

----- vendita dal fratello ----- relativamente agli immobili in causa.

Risulta pertanto verificata:

- la regolare provenienza nel ventennio degli immobili in causa, identificati al Catasto Fabbricati di Roma nel foglio di mappa n. 379, p.lla 651 sub 10 (appartamento), sub 57 (cantina n. 8), sub 58 (cantina n. 9) e sub 107 (posto auto scoperto n. 21);
- l'assenza di iscrizioni (ipoteche, pignoramenti ecc.) gravanti sugli immobili in causa.

D) UBICAZIONE, DESCRIZIONE E CATASTO

(... descriva i beni oggetto della domanda di divisione)

UBICAZIONE

L'appartamento e le pertinenze sono posti in zona semicentrale del quadrante ovest della città di Roma, all'interno del G.R.A, nel quartiere Aurelio, lungo l'importante asse viario di Via Baldo degli Ubaldi che collega Piazza Irnerio (e via Aurelia) con Piazzale degli Eroi.

La zona è stata urbanizzata negli ultimi cinquanta anni e si presenta ottimamente dotata di negozi e servizi di trasporto pubblico.

Nelle immediate vicinanze – su Via Baldo degli Ubaldi – sono presenti il Centro Commerciale AURA, la fermata di diverse linee di autobus pubblico e la fermata della Metro A Valle Aurelia. A circa 1 km è situato l'Ospedale Oftalmico. Sulla collina posta a 200 m dal fabbricato in esame si estende l'ampia zona a verde pubblico del Parco di Monte Ciocchi, raggiungibile con scale e rampe.

Il tessuto edilizio prevalente è costituito da fabbricati, realizzati in c.a., a partire dal 1970 circa, ad alta densità abitativa e di tipo medio, elevati su 7-8 piani.

DESCRIZIONE

Il fabbricato in cui è posto l'appartamento in causa, con relative pertinenze, è un fabbricato civile intensivo, di tipo medio, realizzato nel 1972 in struttura di c. a., elevato su 8 piani f.t. e due piani interrati, in Roma con accesso da Via Carlo Galassi Paluzzi e con un lato fronte Via Baldo degli Ubaldi, suddiviso in n. 4 scale, con portineria in comune.

Il PT è destinato a negozi, i P1-7 ad appartamenti, il PS1 a cantine e il PS2 a posti auto coperti (cfr. foto n. 1, 2, 3 e 4).

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: struttura in c.a., copertura parte centrale a lastrico e parte laterale a falde, tamponature in laterizio a cassa vuota, con rivestimento a cortina di mattoni, ingresso portone in alluminio anodizzato, androne e vano scale pavimentati in marmo, ascensore, citofono, servizio portierato con guardiola, finestre in legno con avvolgibili in plastica. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono buone.

L'appartamento in esame, posto al piano 3^a (4^a f.t.) della scala A e contraddistinto con il n. 5, è composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, bagno di servizio, due ripostigli, disimpegni e n. 2 balconi. L'immobile presenta doppio affaccio su Via Baldo degli Ubaldi e lato interno e orientamento a nord-ovest e nord-est (solo il bagno di servizio ed il ripostiglio hanno altro affaccio ed orientamento).

Le principali caratteristiche delle finiture interne sono le seguenti: altezza vani 3,00 m., pavimentazione parte in marmo (ingresso, salone, disimpegno), parte in parquet (camere e disimpegno) e parte in ceramica (cucina e bagni), pareti intonacate e ricoperte da carta da parati, portoncino d'ingresso non blindato, porte in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in plastica, impianto elettrico del 1972, impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in alluminio e contabilizzazione del calore sui radiatori (cfr. foto da 5 a 18). Nella porzione di balcone con accesso dalla cucina è stata realizzata, in assenza di titolo edilizio, una chiusura a veranda in alluminio anodizzato (di tipologia anni 1970-1980) e vetri – da rimuovere in quanto non sanabile.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono definibili abitabili ma le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio – 1972; si deve comunque prevedere l'installazione almeno di una porta di accesso blindata – elemento oramai comune a tutte le abitazioni in Roma.

Le due cantine di pertinenza, poste al PS1, contraddistinte da n. 8 e 9, raggiungibili dal vano scale attraverso il corridoio dello scantinato, si presentano di 6,60 mq lordi la cantina n. 8 e 7,00 mq lordi la cantina n. 9, altezza 3,00 m, entrambe dotate di finestra a vasistas, con porta di accesso in lamiera (cfr. foto n. 21 e 22).

Il posto auto coperto, posto al PS2, nell'ampio locale autorimessa, contraddistinto con n. 21, è accessibile sia da scala interna all'edificio, sia da rampa carrabile su strada. Il posto auto coperto è delimitato sulla pavimentazione in mattoni di cemento della autorimessa comune, di altezza

3,00 m, misura 21 mq e consente – considerata l'ubicazione e la sua forma – il parcheggio di un'auto e due moto (cfr. foto n. 19 e 20).

CONFINI

Si rilevano i confini degli immobili in Roma dall'atto di provenienza, dalla certificazione notarile in atti e dalle planimetrie catastali.

Appartamento

L'appartamento in Roma Via Carlo Galassi Paluzzi, 3 scala A, P3, int. 5, identificato al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 379, part. 651, sub 10, confina con: zona di distacco con Via Baldo degli Ubaldi, vano scale, pianerottolo, salvo altri.

Cantina n. 8

La cantina in Roma Via Carlo Galassi Paluzzi, 3 PS1, int. 8, identificata al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 379, part. 651, sub 57, confina con: corridoio di servizio, locale n. 7, chiostрина, salvo altri.

Cantina n. 9

La cantina in Roma Via Carlo Galassi Paluzzi, 3 PS1, int. 9, identificata al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 379, part. 651, sub 58, confina con: corridoio di servizio, locale n. 10, intercapedine del fabbricato, salvo altri.

Posto auto coperto n. 21

Il posto auto coperto in Roma Via Carlo Galassi Paluzzi, 3 PS2, int. 21, identificata al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 379, part. 651, sub 107, confina con: muro perimetrale del fabbricato, spazio di manovra, posti auto numeri 19 e 18, salvo altri.

CATASTO

Gli immobili in causa sono identificati al Catasto Fabbricati di Roma come segue:

- l'appartamento al foglio 379, p.lla 651 sub 10, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, rendita 1.941,88 euro, indirizzo Via Carlo Galassi Paluzzi n. 3, P3 scala A, int. 5;
- la cantina n. 8 al foglio 379, p.lla 651 sub 57, z.c. 4, categoria C/2, classe 10, consistenza mq 6, rendita 68,17 euro, indirizzo Via Carlo Galassi Paluzzi n. 3, S1, int. 8;
- la cantina n. 9 al foglio 379, p.lla 651 sub 58, z.c. 4, categoria C/2, classe 10, consistenza mq 7, rendita 79,53 euro, indirizzo Via Carlo Galassi Paluzzi n. 3, S1, int. 9;
- il posto auto coperto n. 21 al foglio 379, p.lla 651 sub 107, z.c. 4, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 21, rendita 204,98 euro, indirizzo Via Carlo Pascal snc, piano S2, int. 21.

Gli immobili sono intestati a -----proprietà per 1/3,-----
proprietà per 1/4, ----- proprietà per 1/4 e ----- proprietà per
1/6 in regime di separazione dei beni.

Si allegano ai nn. 4 e 5 le visure storiche catastali e le planimetrie catastali delle quattro unità immobiliari urbane.

E) CONFORMITÀ CATASTALE

(... accerti la conformità catastale degli immobili)

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali degli immobili:

- 1) la planimetria dell'appartamento foglio 379, p.lla 651, sub 10 riporta la posizione della porta di accesso alla camera da letto (camera indicata con

lettera “L”, con accesso al balcone) dal disimpegno (della “zona notte”) e non direttamente dall’ingresso, come nella realtà;

2) la veranda realizzata sulla porzione del balcone con accesso dalla cucina non deve essere riportata in planimetria in quanto la sua struttura deve essere rimossa perché opera edilizia irregolare (con aumento di superficie e volume residenziale) e non sanabile; in caso di mancata immediata rimozione della chiusura di parte del balcone a veranda si deve procedere, comunque, alla variazione della planimetria catastale dell’appartamento.

F) DESTINAZIONE URBANISTICA

(... indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica)

In base alla visura urbanistica al Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, gli immobili in esame risultano ricadere al Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.2.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell’Assemblea Capitolina n. 48 del 7.6.2016, relativa al Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi “Sistemi e regole” e “Rete ecologica” del PRG ’08), come segue:

- 1) Sistemi e regole: Città consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità abitativa – T2.
- 2) Rete ecologica: nessuna prescrizione;
- 3) Carta per la Qualità: nessuna prescrizione.

G) CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

(... accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi)

Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n. 964 del 5.8.1970 e successiva licenza di variante n. 130 del 12.1.1972 e dichiarato abitabile con licenza n. 172 del 10.4.1973 (cfr. documentazione edilizia alleg. n. 6).

La visura del progetto edilizio (progetto n. 44418/69) è stata richiesta dallo scrivente all'Archivio progetti del Comune di Roma con prot. n. 14894 del 29.1.2022 ma tale archivio non lavora le richieste in quanto è bloccato, da oltre un anno, per il trasferimento della sede del magazzino, dove sono custoditi i progetti, precedenti l'anno 1993, da Pomezia a Nepi.

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, è stata accertata la presenza di una chiusura a veranda, di 5,36 mq circa, di parte del balcone con accesso dalla cucina, in assenza di titolo edilizio. Tale opera non è regolarizzabile in quanto comporta aumento di superficie utile residenziale e pertanto deve essere rimossa con rimessa in pristino dei luoghi. Il costo della rimessa in pristino è quantificabile in 1.000,00 euro, comprensivi di: smontaggio, ripristini, carico, trasporto e conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta.

Risulta inoltre stata modificata la posizione della porta interna di accesso alla stanza uso studio (stanza con accesso al balcone - affaccio su Via Baldo degli Ubaldi) che è posta direttamente sull'ingresso, al posto della posizione in pianta catastale nel disimpegno davanti ai bagni. Tale opera interna difforme può essere regolarizzata mediante CILA in sanatoria del costo di 2.500,00 euro comprensiva di: onorari professionali, sanzione, diritti istruttoria e pratica variazione catastale con programma DOCFA di modifica planimetria catastale.

H) VINCOLI

Negli atti di provenienza, nelle trascrizioni in Conservatoria RR II e alla visura urbanistica (Carta per la Qualità), non vi sono riferimenti a vincoli gravanti sugli immobili in esame.

I) VALORE DI MERCATO ATTUALE IMMOBILI

(“... determini il valore degli immobili”)

II SCELTA DEL METODO DI STIMA

Essendo scopo della stima l'individuazione del più probabile prezzo che si verificherebbe se gli immobili civili (appartamento, n. 2 cantine e posto auto coperto) in esame fossero posti in vendita, il criterio di stima da adottare è necessariamente il valore di mercato. Per il metodo di stima è da escludere che si possa utilizzare il metodo analitico in quanto la situazione del mercato immobiliare degli immobili civili e rurali è tale che non sempre si verifica la corrispondenza tra capitalizzazione dei redditi netti che può fornire il bene e valore di mercato.

Si è pertanto adottato il metodo comparativo che si basa sul confronto diretto fra il bene da stimare ed i beni simili che recentemente sono stati venduti; per rendere confrontabili gli immobili si fa riferimento ai prezzi a mq (il parametro mq è – per classi di ampiezza - direttamente proporzionale al prezzo) e successivamente si moltiplica il prezzo medio unitario rilevato per la consistenza in mq del bene da stimare.

Al valore trovato si apportano delle correzioni in aumento o in diminuzione nel caso si riscontri la presenza di particolari *comodi positivi o negativi* - differenze dell'immobile da stimare, rispetto ai beni simili presi a confronto, dovute a caratteristiche intrinseche non modificabili (es. livello del piano,

orientamento, affaccio, luminosità, rumorosità, presenza di servizi e mezzi di trasporto, ecc.).

Tali correzioni sono effettuate dai periti in modo empirico aumentando o diminuendo in percentuale il valore ordinario.

Allo stesso modo si effettuano *aggiunte e detrazioni* al valore ordinario nel caso si rilevi uno stato momentaneo e modificabile degli immobili nel momento in cui viene effettuata la stima, che li differenzino dai beni simili presi a confronto (es. per condizioni di manutenzione inferiori alla normalità, assenza di alcune finiture o di impianti diffusi in zona per la tipologia immobiliare considerata o presenza di finiture o di impianti in misura superiore alla media della zona, ristrutturazione, locazione con canone inferiore al canone di mercato, ecc.). Queste differenze sono individuabili singolarmente e sono calcolabili in moneta con sufficiente precisione.

12 SUPERFICIE COMMERCIALE

In base agli atti di provenienza, alla documentazione catastale ed alla misurazione di tutti gli ambienti eseguita sul posto, si è determinata la consistenza degli immobili in causa come segue.

La superficie commerciale dei fabbricati civili e delle loro pertinenze – come l'appartamento con n. 2 cantine e posto auto coperto - viene calcolata con i criteri identificati:

- dalla Norma UNI 10750:2005, come adottata dalla Borsa Immobiliare e dagli istituti di credito per la concessione dei mutui ipotecari e raccomandata dagli attuali testi di Estimo civile;

- nelle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Manuale dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La citata norma UNI 10750:2005 (aggiornata da altra norma ma valida ancora per la parte relativa al calcolo della consistenza) definisce la superficie commerciale – anche denominata Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) – come segue:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- e) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- f) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- g) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Il criterio di calcolo della superficie commerciale adottato dall'Agenzia delle Entrate, illustrato dettagliatamente nelle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - redatto dall'Agenzia del Territorio, conferma le indicazioni della norma UNI citata. In merito alla superficie delle parti scoperte, a pag. 7 della pubblicazione

Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili a destinazione residenziale e, in particolare, per unità immobiliari parte di un edificio, la superficie scoperta dei balconi, terrazzi e simili, viene computata nella superficie commerciale complessiva, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, come segue:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Appartamento

La superficie commerciale dell'appartamento, pari a 151 mq, è stata calcolata considerando, oltre alla superficie netta interna calpestabile, anche il 100% della superficie dei muri esterni, il 50% della superficie dei muri posti a confine con altre proprietà e il 30% della superficie dei balconi.

Cantina n. 8

La superficie commerciale della cantina n. 8, pari a 1,65 mq, arrotondabile in 1,60 mq, è stata calcolata considerando, oltre alla superficie netta interna calpestabile, anche il 100% della superficie dei muri esterni, il 50% della superficie dei muri posti a confine con altre proprietà e applicando al risultato di tale somma (superficie lorda di 6,60 mq) un coefficiente di

adeguamento pari $\frac{1}{4}$ (anche esprimibile in 25%) rispetto alla superficie degli appartamenti essendo posta al piano cantinato e non accessibile direttamente con l'appartamento.

Cantina n. 9

La superficie commerciale della cantina n. 9, pari a 1,75 mq, è stata calcolata considerando, oltre alla superficie netta interna calpestabile, anche il 100% della superficie dei muri esterni, il 50% della superficie dei muri posti a confine con altre proprietà e applicando al risultato di tale somma (superficie lorda di 7 mq) un coefficiente di adeguamento pari $\frac{1}{4}$ (anche esprimibile in 25%) rispetto alla superficie degli appartamenti essendo posta al piano cantinato e non accessibile direttamente con l'appartamento.

Posto auto n. 21

La superficie commerciale del posto auto coperto n. 21, pari a 21 mq, è stata calcolata considerando l'effettiva estensione dello stesso – come si esegue per la stima dei posti auto e la valutazione sarà autonoma dal valore degli appartamenti in quanto vi sono quotazioni specifiche per box e posti auto.

I3 INDAGINE MERCANT. E STIMA DELLA CORTE

INDAGINE MERCANTILE

Si sono effettuate indagini mercantili attraverso l'intervista ad agenzie immobiliari, il rilevamento di "prezzi veri" ottenuti in compravendite dell'epoca e l'analisi delle seguenti pubblicazioni:

- 1) Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche dati delle quotazioni immobiliari - realizzato dall'Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2021 – Roma, fascia/zona Semicentrale/Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio) Codice zona C35, microzona 33, tipologia

prevalente abitazioni civili, stato normale, abitazioni di tipo civile da 2.550,00 a 3.500,00 euro/mq con media 3.025,00 euro/mq e posti auto coperti da 1.100,00 a 1.600,00 euro/mq (cfr. alleg. n. 7);

- 2) Quotazioni Listino Immobiliare.it del 10.2.2022 – Roma, semicentro, zona Aurelio Madonna del Riposo Via Bentivoglio abitazioni in stabili 1^ fascia minimo 2.790,00 euro/mq, medio 3.455,00 euro/mq, e massimo 4.120,00 euro/mq; abitazioni in stabili fascia media minimo 2.435,00 euro/mq, medio 3.019,00 euro/mq e massimo 3.150,00 euro/mq, abitazioni in stabili 2^ fascia minimo 2.325,00 euro/mq, medio 2.737,00 euro/mq e massimo 3.150,00 euro/mq (cfr. alleg. n. 7);
- 3) analisi di mercato attuale eseguita dal sottoscritto per abitazioni civili (tipologia A/2), di tipo medio, condizioni normali, rilevata su n. 13 atti di compravendita da marzo 2021 ad ottobre 2021 (distanza massima dall'immobile in causa 100 m) prezzi medi rilevati dagli atti di vendita di 3.085,00 euro/mq.

Nota sulla metodologia seguita per ricavare il prezzo unitario dell'analisi di mercato.

Si è proceduto con la Consultazione valori immobiliari dichiarati al sito dell'Agenzia delle Entrate con l'indicazione della strada (strada di lunghezza poche centinaia di metri) dove è ubicato l'immobile in causa; l'indagine è stata ristretta ad un raggio di 100 metri dall'immobile in causa, al periodo da marzo 2021 ad ottobre 2021, a immobili residenziali o misti; il risultato ha portato alla visione di 18 atti di compravendita con 25 immobili; sono stati esclusi gli immobili di categoria differente dall'A/2 abitazioni civili e sono rimasti quindi n. 13 atti con immobili categoria A/2 abitazioni civili (come l'appartamento di cui è causa). Si sono sommati i prezzi dichiarati e, al prezzo complessivo si è scorporato il prezzo

di pertinenze come cantine e posti auto coperti (le cantine sono state valutate con coefficiente di adeguamento 0,25 (25%) al prezzo medio degli appartamenti - fissato a 3.000,00 euro/mq - e i posti auto coperti con coefficiente di adeguamento 0,40 (40%) sempre al prezzo medio degli appartamenti fissato a 3.000,00 euro/mq). Si è diviso tale sommatoria dei prezzi per la sommatoria dei mq lordi commerciali di queste abitazioni categoria A/2 e si è ottenuto il prezzo medio unitario delle abitazioni civili della zona, riferito al mq lordo commerciale, pari a 3.085,47 euro/mq commerciale, arrotondato in 3.085,00 euro/mq commerciale.

I risultati dell'indagine mercantile sui valori di mercato attuali degli immobili a destinazione residenziale, di tipologia abitazioni civili (A/2), in Roma, zona semicentrale, quartiere Aurelio Madonna del Riposo-Via Bentivoglio, sono riassunti nella seguente tabella:

TAB. A INDAGINE MERCANTILE ABITAZ. ROMA ZONA IN ESAME

FONTE	VAL.	VAL.	VAL.
	MINIMO	MAX	MEDIO
Osservatorio immob. Agenzia Entrate	2.550,00	3.500,00	3.025,00
Listino immob. Immobiliare.it	2.435,00	3.603,00	3.019,00
Indagine di mercato su n. 13 rogiti			3.085,00
MEDIA TOTALE €/mq			3.043,00

Il valore di mercato medio attuale rilevato nella zona per abitazioni civili (A/2), in condizioni normali, è pari a 3.043,00 euro/mq, arrotondabile in 3.040,00 euro/mq.

STIMA APPARTAMENTO

Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per abitazioni civili (A/2) di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, è pari a 3.040,00 euro/mq.

Rispetto ai beni simili si devono considerare comodi pari al 5% per la presenza di servizio di portierato – in comune con le altre scale e quindi senza aggravio sensibile sulle rate condominiali. Si devono, altresì considerare scomodi pari al 3% per l'orientamento nord-est e nord-ovest, leggermente svantaggiato rispetto ad un orientamento medio che, almeno in un lato, presenti orientamento a sud, sud-est o sud-ovest.

Non vi sono altre caratteristiche non modificabili (comodi/scomodi) dell'appartamento da stimare rispetto alla media degli appartamenti presi a confronto. Il livello piano è intermedio (terzo piano), le caratteristiche del fabbricato sono analoghe a quelli vicini, così come la strada, gli affacci sono nella norma (uno su strada ed altro su lato interno), ecc.

La vicinanza con la stazione della linea metropolitana non viene considerato un comodo rispetto agli appartamenti della zona in quanto tale vantaggio è comune a tutti gli appartamenti della zona e non è quindi un elemento in più del bene in esame rispetto a quelli di confronto ubicati nel raggio di 100 metri.

La differenza tra comodi (+5%) e scomodi (-3%) porta ad un risultato a vantaggio dei comodi del +2%. Il valore normale dell'abitazione in Roma risulta pertanto pari a 3.100,80 euro/mq (3.040,00 euro/mq +2%), arrotondato in 3.100,00 euro/mq.

Il valore di mercato attuale normale risulta quindi pari a 3.100,00 euro/mq x 151 mq = 468.100,00 euro.

Al valore ordinario determinato per l'appartamento oggetto di causa si devono apportare aggiunte per la presenza di un immobile – ex abitazione del portiere – di proprietà del condominio, posto al PT. La quota condominiale di proprietà generale dell'appartamento della de cuius è di 26,65 millesimi. Considerando l'abitazione ex portiere di 50 mq (di superficie normale nei condomini per le abitazioni del portiere) e valore 3.000,00 Euro/mq x 50 mq, si ottiene un valore di 150.000,00 euro ed un valore della quota condominiale, pari a 26,65 millesimi, di 3.997,50 euro, arrotondabile in 4.000,00 euro.

Al valore ordinario determinato per l'appartamento oggetto di causa si devono altresì apportare detrazioni per difformità edilizie e catastali e per l'assenza del portoncino blindato d'ingresso che, invece, è presente in quasi tutti gli appartamenti della zona, come segue:

- rimozione della chiusura a veranda, di 5,36 mq circa, di parte del balcone con accesso dalla cucina, in assenza di titolo edilizio (non regolarizzabile in quanto comporta aumento di superficie utile residenziale) con costo quantificabile in 1.000,00 euro, comprensivi di: smontaggio, ripristini, carico, trasporto e conferimento a discarica autorizzata dei materiali di risulta;
- presentazione di CILA in sanatoria per regolarizzazione della posizione della porta interna di accesso alla stanza uso studio (stanza con accesso al balcone - affaccio su Via Baldo degli Ubaldi) che è posta direttamente sull'ingresso, al posto della posizione in pianta catastale nel disimpegno davanti ai bagni; il costo per la pratica edilizia è quantificabile in 2.500,00 euro, comprensiva di: onorari professionali, sanzione, diritti

istruttoria e pratica variazione catastale con programma DOCFA di modifica planimetria catastale;

- posa in opera di porta ingresso blindata (rivestimento in rovere e completa di serratura) costo 1.240,00 euro oltre a smontaggio, trasporto e conferimento a discarica del vecchio portoncino non blindato del costo di 120,00 euro, per totali 1.360,00 euro.

Il totale detrazioni al valore normale è pari a 4.860,00 euro (1.000,00 euro + 2.500,00 euro + 1.360,00 euro).

Il valore reale attuale dell'appartamento in Roma, Via Carlo Galassi Paluzzi, civ. 3, scala A, P3, int. 5, applicando le aggiunte (+ 4.000,00 euro) e le detrazioni sopra elencate (- 4.800,00 euro), risulta quindi di 467.240,00 euro (468.100,00 euro + 4.000,00 euro aggiunte - 4.860,00 euro di detrazioni), arrotondato in **467.200,00 euro.**

STIMA CANTINE

Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per abitazioni civili (A/2) di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, è pari a 3.040,00 euro/mq e, per la valutazione delle cantine, si deve applicare un coefficiente di adeguamento 0,25 (25%) che porta ad avere un valore unitario di 760,00 euro/mq.

Il valore delle cantine in esame risulta pertanto il seguente:

- **cantina n. 8** di 6,60 mq x 760,00 euro/mq, valore = 5.016,00 euro, arrotondabili in **5.000,00 euro**;
- **cantina n. 9** di 7,00 mq x 760,00 euro/mq, valore = 5.320,00 euro, arrotondabili in **5.300,00 euro**.

STIMA POSTO AUTO COPERTO

Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per posti auto coperti può essere espresso autonomamente considerando le Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche dati delle quotazioni immobiliari - realizzato dall'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2021 – Roma, fascia/zona Semicentrale/Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio) Codice zona C35, microzona 33, con prezzo medio dei posti auto coperti da 1.100,00 euro/mq a 1.600,00 euro/mq, con media 1.350,00 euro/mq (cfr. alleg. n. 7).

Il valore medio unitario dei posti auto coperti può anche essere rilevato applicando ai prezzi medi delle abitazioni civili (A/2) della zona, di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, pari a 3.040,00 euro/mq, un coefficiente di adeguamento 0,40 (40%) che porta ad avere un valore unitario di 1.216,00 euro/mq, arrotondabile in 1.200,00 euro/mq.

Mediando i due procedimenti citati si arriva ad un valore medio unitario dei posti auto coperti di 1.275,00 euro/mq, arrotondato in 1.250,00 euro/mq.

Il valore del posto auto coperto n. 21 in causa risulta pertanto pari a 21 mq x 1.250,00 euro/mq = 26.250,00 euro.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA IMMOBILI IN CAUSA

I valori di mercato attuale degli immobili in causa, posti in Roma Via Carlo Galassi Paluzzi, civ. 3, sono i seguenti:

- appartamento scala A, P3, int. 5, Foglio 379, p.lla 651, sub 10, valore 467.200,00 euro e valore quota 2/6 pari a 155.733,33 euro;
- cantina PS1, n. 8, Foglio 379, p.lla 651, sub 57, valore 5.000,00 euro e valore quota 2/6 pari a 1.666,67 euro;

- cantina PS1, n. 9, Foglio 379, p.lla 651, sub 58, valore 5.300,00 euro e valore quota 2/6 pari a 1.766,67 euro;
- posto auto, PS2, n. 21, Foglio 379, p.lla 651, sub 107, valore 26.250,00 euro e valore quota 2/6 pari a 8.750,00 euro.

Totale valore attuale immobili in causa pari a 503.750,00 euro, con quota di proprietà di 2/6 del valore di 167.916,67 euro.

L) DIVISIBILITÀ IN NATURA DEGLI IMMOBILI

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

In base agli atti riportati nel capitolo “Provenienza” gli immobili in esame, identificati al Catasto Fabbricati di Roma nel foglio di mappa n. 379, p.lla 651, sub 10 (appartamento), sub 57 (cantina n. 8), sub 58 (cantina n. 9) e sub 107 (posto auto scoperto n. 21), **sono attualmente in proprietà come segue:**

- **quota 4/12** ----- (2/12 ereditati dal padre, 1/12 acquistati dal fratello -----e 1/12 ereditati dalla madre -----);

- **quota 5/12** ----- (2/12 ereditati dal padre, 1/12 acquistati dal fratello----- altra quota 1/12 acquistati sempre dal fratello-----e 1/12 ereditati dalla madre -----);
- **quota 3/12** ----- (2/12 ereditati dal padre e 1/12 ereditati dalla madre-----);
- **nessuna quota a** ----- (le quote ereditate le ha vendute).

La causa interessa la quota di proprietà di 2/6 (4/12) degli immobili caduta in successione dalla madre delle parti – Sig.ra ----- – quota che in parte è stata modificata per l'avvenuta compravendita, fra alcuni coeredi, della quota di -----.

I valori di mercato attuale degli immobili in causa, posti in Roma Via Carlo Galassi Paluzzi, civ. 3, sono i seguenti:

- appartamento scala A, P3, int. 5, Foglio 379, p.lla 651, sub 10, valore 467.200,00 euro e valore quota 2/6 pari a 155.733,33 euro;
- cantina PS1, n. 8, Foglio 379, p.lla 651, sub 57, valore 5.000,00 euro e valore quota 2/6 pari a 1.666,67 euro;
- cantina PS1, n. 9, Foglio 379, p.lla 651, sub 58, valore 5.300,00 euro e valore quota 2/6 pari a 1.766,67 euro;
- posto auto, PS2, n. 21, Foglio 379, p.lla 651, sub 107, valore 26.250,00 euro e valore quota 2/6 pari a 8.750,00 euro.

Totale valore attuale immobili in causa pari a 503.750,00 euro, con quota di proprietà di 2/6 (quota caduta in successione della de cuius .-----) del valore di 167.916,67 euro.

Gli immobili in causa non sono divisibili in natura nelle quote di ciascun condividente e, anche se lo fossero, comunque non presentano

la piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica richiesta dal Giudice come condizione vincolante la redazione di un progetto di divisione.

Per le irregolarità urbanistico-edilizie e catastali si rimanda ai capitoli “G” Conformità urbanistico-edilizia ed “E” Conformità catastale.

M) DESCRIZIONE, STIMA E DIVISIONE ARREDI

M1 DESCRIZIONE ARREDI NELL'APPARTAMENTO

Gli arredi presenti nell'appartamento in causa, descritti e riportati nel documento “Inventario del 30.5.2019 presso abitazione via Paluzzi 3” di cui all'allegato n. 3 della citazione e allegato n. 8 della CTU, sono stati visionati in sede di sopralluogo. Tali arredi rappresentano il mobilio comune di un appartamento arredato nell'anno 1972 circa.

M2 STIMA ARREDI NELL'APPARTAMENTO

Per la stima degli arredi presenti nell'appartamento in causa si è fatto riferimento alla reale possibilità di vendita degli stessi mediante confronto con i prezzi correnti nei mercatini dell'usato e dalla visione delle offerte su siti di vendita quali subito.it, ebay.it, secondamano.it, ecc. Molti beni, usati e non di una marca particolare (vestiti, biancheria, piatti comuni, foto, medicinali scaduti, mobili in pessime condizioni, ecc.), non hanno mercato e quindi a tali beni mobili è stato dato un valore pari a 0,00 euro.

STIMA ARREDI

A) Balconcino della cucina:

- 1) Frigorifero 2 porte marca Candy – valore 20,00 euro;
- 2) Scaffale con oggetti vari – valore 10,00 euro.

B) Cucina:

- 1) Lavello in acciaio n. 2 vasche con mobile sottolavello arte povera – valore 0,00 euro;
- 2) Pentole varie e stoviglie – valore 10,00 euro;
- 3) Cucina 4 fuochi gas con forno marca Indesit – valore 30,00 euro;
- 4) Cassettera 5 cassetti – valore 10,00 euro;
- 5) Base 3 sportelli più angoliera arte povera – valore 20,00 euro;
- 6) Bilancia 2 piatti stile antico con pesi – valore 40,00 euro;
- 7) Pensili 7 sportelli più angoliera arte povera – valore 30,00 euro;
- 8) Tv Daewoo piccolo - - valore 20,00 euro;
- 9) Tostapane – valore 5,00 euro;
- 10) Lavatrice Luxor – valore 30,00 euro;
- 11) Microonde – valore 5,00 euro.

C) Anticucina:

- 1) Armadio in formica contenente scarpe e prodotti pulizia – valore 10,00 euro;
- 2) Piatto bassorilievo in bronzo – valore 25,00 euro;
- 3) Alcune foto dei defunti – valore 0,00 euro.

D) Baghetto servizio:

- 1) Sgabello plastica – valore 2,00 euro;
- 2) Specchio plastica – valore 3,00 euro.

E) Cameretta servizio:

- 1) Macchina cucire necchi con mobile – valore 25,00 euro;
- 2) Tavola stiro – valore 10,00 euro;
- 3) Ferro da stiro – valore 5,00 euro;
- 4) Addobbi natalizi – valore 10,00 euro;
- 5) Sedia a rotelle – valore 0,00 euro (da restituire all'ASL).

F) Ripostiglio:

- 1) Deambulatore – valore 20,00 euro;
- 2) Scala – valore 20,00 euro;
- 3) Utensili vari – valore 20,00 euro;
- 4) Aspirapolvere – valore 5,00 euro.

G) Ingresso:

- 1) Appendiabiti piantana metallo – valore 10,00 euro;
- 2) N. 2 anfore portaombrelli metallo – valore 10,00 euro;
- 3) Settimino con cassetti – valore 180,00 euro;
- 4) Specchio con cornice dorata – 80,00 euro;
- 5) Lampadario cristallo – valore 15,00 euro;
- 6) Orologio a pendolo con carica a contrappesi guasto – valore 50,00 euro.

H) Armadio a muro ingresso:

- 1) Servizi posate dolci – valore 5,00 euro;
- 2) Servizio piatti – valore 10,00 euro;
- 3) Bicchieri – valore 10,00 euro;
- 4) Valigetta con macchina elettromedicale – valore 20,00 euro;
- 5) Vestiti vari 2 cappotti-giacche pelliccia – valore 0,00 euro.

I) Vestibolo:

- 1) Sedia a rotelle – valore 0,00 euro (da restituire all'ASL);
- 2) Monitor-tv 9 pollici – valore 3,00 euro;
- 3) Frigo portatile – 2,00 euro.

L) Salone:

- 1) Credenza cristalliera – valore 100,00 euro;
- 2) N. 2 tavolini metallo e onice – valore 80,00 euro;

- 3) Pianoforte verticale Schultz e Shon – valore 300,00 euro;
 - 4) N. 2 poltrone e divano in legno e pelle capitonnè in pessime condizioni – valore 0,00 euro;
 - 5) Carrello da bar – valore 10,00 euro;
 - 6) Carrello portatv. – valore 10,00 euro;
 - 7) Orologio parete – valore 5,00 euro;
 - 8) Orologio fratino – valore 10,00 euro;
 - 9) Servizi bicchieri, tazzine, servizi thè, piatti e vassoi – valore 20,00 euro;
 - 10) Servizi posate in acciaio – valore 10,00 euro;
 - 11) Cucchiaini argento – risultano rubati (cfr. denuncia furto in alleg. n. 10);
 - 12) Carte da gioco, fiches, roulette – valore 5,00 euro;
 - 13) Candelieri e vasi in argento – risultano rubati e denunciati per furto come da denuncia alla locale stazione Carabinieri in alleg. n. 10 (ad eccezione candelabro in argento trattato nella voce “N9”) – valore 0,00 euro;
 - 14) Vasi in cristallo – valore 10,00 euro;
 - 15) Statuetta in bronzo – valore 30,00 euro;
 - 16) Lampadario in cristallo – valore 20,00 euro;
 - 17) Foto di famiglia – valore 0,00 euro.
- M) Oggetti in oro: valutati separati dagli arredi in apposito capitolo della relazione
- 1) N. 3 bracciali.
 - 2) N. 3 catenine con medaglietta.
 - 3) Orologio.
 - 4) N. 3 anelli con pietre.
- N) Studio:
- 1) Scrivania in legno – valore 50,00 euro;

- 2) Armadio componibile modulare – valore 20,00 euro;
- 3) Orologio a parete – valore 20,00 euro;
- 4) Tavolino e poltroncina – valore 10,00 euro;
- 5) Macchina da scrivere vecchia nera – valore 40,00 euro;
- 6) Libri ed enciclopedia – valore 50,00 euro;
- 7) Giradischi vintage Prandoni – valore 10,00 euro;
- 8) Sportello chiuso a chiave contenuto ignoto chiave non trovata – aperto in sede di sopralluogo: contiene carte, vecchia cancelleria e materiale di nessun valore – valore 0,00 euro;
- 9) Candelabro in argento – pesato e valutato dall'orefice argento 800, peso 541 gr, valore a fusione 300,00 euro/kg usato (cfr. verbale 28.1.2022) - valore 150,00 euro;
- 10) Statuetta – valore 20,00 euro;
- 11) Cancelleria varia – buste varie dimensioni – valore 10,00 euro;
- 12) Lampadario cristallo – valore 20,00 euro;

O) Armadio a muro studio:

- 1) Macchina da scrivere – rossa, anni '70 – valore 10,00 euro;
- 2) Ventilatore – valore 3,00 euro;
- 3) Medicinali – in gran parte scaduti - valore 0,00 euro;
- 4) Libri e incartamenti – valore 0,00 euro;

P) Bagno 1:

- 1) Specchio in plastica – valore 5,00 euro;
- 2) Armadietto in plastica – valore 0,00 euro;

Q) Bagno 2:

- 1) Sedile disabili – valore 5,00 euro;

- 2) Mobiletto plastica – valore 3,00 euro;
- 3) Specchio con luci – valore 10,00 euro;
- 4) Sottolavello laccato bianco – valore 10,00 euro;

R) Camera Badante:

- 1) Orologio parete – valore 2,00 euro;
- 2) Stampa metallo – valore 2,00 euro;
- 3) Armadio in legno – valore 20,00 euro;
- 4) Libri e cancelleria – valore 0,00 euro;
- 5) Incartamenti – valore 0,00 euro;
- 6) Foto di famiglia – valore 0,00 euro;
- 7) Lampadario ceramica (non cristallo) – valore 5,00 euro;

S) Camera Letto:

- 1) Due reti con materasso per disabili – valore 50,00 euro;
- 2) Due comodini in legno laccato – valore 10,00 euro;
- 3) Armadio legno laccato – valore 100 euro;
- 4) Vestiti, vestaglie, lenzuoli – valore 0,00 euro;
- 5) Bigiotteria – valore 0,00 euro;
- 6) Biancheria – valore 0,00 euro;
- 5) Medicinali – in gran parte scaduti - valore 0,00 euro;
- 7) Coperte – valore 0,00 euro;
- 8) Cuscini – valore 0,00 euro;
- 9) Lampadario cristallo – valore 20,00 euro;

T) Disimpegno:

- 1) Armadio a muro con medicinali, accappatoi e asciugamani – valore 0,00 euro;
- 2) Orologio a parete con barometro – valore 6,00 euro;

- 3) Due stampe metallo – valore 8,00 euro;
- 4) Mobiletto portatelefono – valore 5,00 euro.

Totale valore beni mobili costituiti dagli arredi presenti nell'appartamento = 2.164,00 euro.

M3 PROGETTO DI DIVISIONE ARREDI APPARTAMENTO

Totale valore arredi dell'appartamento = 2.164,00 euro.

QUOTE DI DIRITTO ARREDI

Le quote di diritto spettanti a ciascun comproprietario degli arredi dell'appartamento sono le seguenti:

- -----quota di diritto 1/4, pari a 541,00 euro;
- -----quota di diritto 1/4, pari a 541,00 euro;
- ----- quota di diritto 1/4, pari a 541,00 euro;
- ----- quota di diritto 1/4, pari a 541,00 euro;

Totale quote di diritto 4/4, pari a 2.164,00 euro.

QUOTE DI FATTO ARREDI

QUOTA “A” – ARREDI – a sorteggio

- 1) arredi ingresso – valore 345,00 euro;
- 2) arredi armadio a muro ingresso – valore 145,00 euro;
- 3) conguaglio avere da quota “B” 51,00 euro.

Totale valore quota “A” = 541,00 euro.

QUOTA “B” – ARREDI - a sorteggio

- 4) arredi nel salone – valore 610,00 euro;
- 5) conguaglio dare a quota “A” 51,00 euro;
- 6) conguaglio dare a quota “C” 10,00 euro;
- 7) conguaglio dare a quota “D” 8,00 euro.

Totale valore quota "B" = 610,00 euro.

QUOTA "C" – ARREDI- a sorteggio

- 8) arredi nel balconcino – valore 30,00 euro;
- 9) arredi in cucina – valore 200,00 euro;
- 10) arredi in anticucina – valore 35,00 euro;
- 11) arredi in vestibolo – valore 5,00 euro;
- 12) arredi in camera da letto – valore 180,00 euro;
- 13) arredi in disimpegno – valore 19,00 euro;
- 14) arredi bagno 1 – valore 5,00 euro;
- 15) arredi in bagno 2 – valore 28,00 euro;
- 16) arredi camera badante – valore 29,00 euro;
- 17) conguaglio avere da quota "B" 10,00 euro.

Totale valore quota "C" = 541,00 euro.

QUOTA "D" – ARREDI- a sorteggio

- 18) arredi nello studio – valore 400,00 euro;
- 19) arredi armadio a muro studio – valore 13,00 euro
- 20) arredi bagnetto servizio – valore 5,00 euro;
- 21) arredi cameretta servizio – valore 50,00 euro;
- 22) arredi ripostiglio – valore 65,00 euro;
- 23) conguaglio avere da quota "B" 8,00 euro;

Totale valore quota "D" = 541,00 euro.

N) DESCRIZIONE, STIMA E DIVISIONE GIOIELLI

N1 DESCRIZIONE GIOIELLI NELL'APPARTAMENTO

I gioielli presenti nell'appartamento in causa (attualmente, per sicurezza, custoditi in cassaforte, dalla Sig.ra nella sua abitazione),

descritti da parte attrice e riportati nel documento “Inventario del 30.5.2019 presso abitazione via Paluzzi 3” di cui all’allegato n. 3 della citazione, sono stati visionati e fotografati in sede di primo sopralluogo del 27.1.2022 (cfr. verbale in allegato alla CTU).

In data 28.1.2022 è stato eseguito un ulteriore incontro con le parti direttamente presso la gioielleria -----e tali gioielli sono stati visionati, pesati ed esaminati – anche con prova mediante reagente per la verifica della caratura dell’oro – dall’orefice -----titolare della gioielleria/oreficeria). L’orefice ha dettato allo scrivente le caratteristiche e la valutazione dei gioielli e ha risposto alle domande del sottoscritto e delle parti presenti. I dati acquisiti sono stati riportati nelle foto che costituiscono l’allegato “A” e “B” del verbale operazioni peritali del giorno 28.1.2022.

I gioielli analizzati sono i seguenti:

- 1) catenina in oro 18 Kt, del peso 44,10 g., con sterlina inglese 24 Kt, del peso 7,322 g;
- 2) catenina con medaglietta santo, non di oro e considerabile bigiotteria, senza valore;
- 3) catenina in oro 18 Kt, del peso di 5,23 g, con croce in oro 14 Kt ed argento e pietra smeraldo;
- 4) bracciale ad anelli in oro 18 Kt, del peso di 44,40 g, con franco svizzero oro 24 Kt, del peso di 5,85 g;
- 5) bracciale rigido “222 Vicenza” in oro 18 Kt, del peso di 25,00 g.;
- 6) anello con brillante centrale 0,75 Kt e n. 8 brillantini 0,08 Kt e fedina di oro 18 Kt, del peso di 2,70 g;
- 7) anello oro 18 Kt, del peso di 6 g, con pietra comune;

- 8) fede in oro 18 Kt, del peso di 2,10 g;
- 9) anello a maglie in oro 18 Kt, del peso di 16 g, con pietra comune;
- 10) orologio in oro 18 Kt, del peso di 38,00 g (escluso peso del meccanismo non in oro);
- 11) bracciale a catena con anello in oro 18 Kt, del peso di 40,30 g.

N2 STIMA GIOIELLI NELL'APPARTAMENTO

Per la stima dei gioielli presenti nell'appartamento in causa (attualmente, per sicurezza, custoditi in cassaforte dalla Sig.ra-----nella sua abitazione), descritti da parte attrice e riportati nel documento "Inventario del 30.5.2019 presso abitazione via Paluzzi 3" di cui all'allegato n. 3 della citazione, ci si è avvalsi della collaborazione dell'orefice -----titolare della gioielleria -----.

Dopo avere acquisito le caratteristiche dei gioielli, descritte nel paragrafo precedente "L1", si è potuto eseguire la valutazione, in accordo con il gioielliere citato, dei gioielli considerando anche il prezzo di mercato attuale (al momento del sopralluogo) per la vendita di oro usato 24 Kt di 51,00 euro/g e 18 Kt di 35,50 euro/g.; per i brillanti si è fatto riferimento a quanto appreso dal gioielliere. Si fa presente che le quotazioni dell'oro – come per la Borsa e per i titoli di stato – è oscillante ma, considerato che si è cercato di eseguire lotti omogenei, il risultato è comunque proporzionato, sia con mercato dell'oro in ascesa, sia con mercato dell'oro in contrazione.

STIMA GIOIELLI

- 1) catenina in oro 18 Kt, del peso 44,10 g x 35,50 euro/g = 1.565,55 euro;
sterlina inglese 24 Kt del peso 7,322 g x 51,00 euro/g = 373,42 euro;
totale valore = 1.938,97 euro;

- 2) catenina con medaglietta santo, il tutto non in oro e considerabile bigiotteria – valore = 0,00 euro;
- 3) catenina in oro 18 Kt, del peso di 5,20 g x 35,50 euro/g = 184,60 euro;
croce in oro 14 Kt ed argento e pietra smeraldo = 300,00 euro;
totale valore 484,60 euro;
- 4) bracciale anelli oro 18 Kt, peso 44,40 g a 35,50 euro/g = 1.576,20 euro;
franco svizzero oro 24 Kt peso di 5,85 g x 51,00 euro/g = 298,35 euro;
totale valore = 1.874,55 euro;
- 5) bracciale rigido “222 Vicenza” in oro 18 Kt del peso di 25,00 g. x 35,50 euro/g = 887,50 euro;
- 6) anello brillante centr. 0,75 Kt e n. 8 brillantini 0,08 Kt = 2.000,00 euro;
fedina di oro 18 Kt del peso di 2,70 g x 35,50 euro/g = 95,85 euro;
totale valore 2.095,85 euro;
- 7) anello oro 18 Kt del peso di 6 g (con pietra comune) x 35,50 euro/g = 213,00 euro;
- 8) fede in oro 18 Kt del peso di 2,10 g x 35,50 euro/g = 74,55 euro;
- 9) anello a maglie in oro 18 Kt del peso di 16 g (con pietra comune) x 35,50 euro/g = 568,00 euro;
- 10) orologio in oro 18 Kt del peso di 38,00 g (escluso meccanismo non in oro) x 35,50 euro/g = 1.349,00 euro;
- 11) bracciale a catena con anello in oro 18 Kt del peso di 40,30 g x 35,50 euro/g = 1.430,65 euro;

Totale valore gioielli dell'appartamento = 10.916,67 euro.

N3 PROGETTO DIVISIONE GIOIELLI APPARTAMENTO

Totale valore beni mobili costituiti dai gioielli nell'appartamento =
10.916,67 euro.

QUOTE DI DIRITTO GIOIELLI

Le quote di diritto spettanti a ciascun comproprietario dei gioielli nell'appartamento sono le seguenti:

- ----- quota di diritto 1/4, pari a 2.729,17 euro;
- ----- quota di diritto 1/4, pari a 2.729,17 euro;
- ----- quota di diritto 1/4, pari a 2.729,17 euro;
- ----- quota di diritto 1/4, pari a 2.729,17 euro;

Totale quote di diritto 4/4, pari a 10.916,67 euro.

QUOTE DI FATTO GIOIELLI

QUOTA "A" – GIOIELLI – a sorteggio

- 1) catenina in oro 18 Kt, del peso 44,10 g x 35,50 euro/g = 1.565,55 euro;
sterlina inglese 24 Kt del peso 7,322 g x 51,00 euro/g = 373,42 euro;
totale valore = 1.938,97 euro;
- 2) catenina con medaglietta santo, il tutto non in oro e considerabile bigiotteria – valore = 0,00 euro;
- 3) catenina in oro 18 Kt, del peso di 5,20 g x 35,50 euro/g = 184,60 euro;
croce in oro 14 Kt ed argento e pietra smeraldo = 300,00 euro;
totale valore 484,60 euro;
- 4) anello oro 18 Kt del peso di 6 g (con pietra comune) x 35,50 euro/g =
213,00 euro;
- 5) fede in oro 18 Kt del peso di 2,10 g x 35,50 euro/g = 74,55 euro;
- 6) conguaglio avere da quota "B" 18,05 euro.

Totale valore quota "A" = 2.729,17 euro.

QUOTA “B” – GIOIELLI - a sorteggio

- 1) bracciale anelli oro 18 Kt, peso 44,40 g a 35,50 euro/g = 1.576,20 euro;
franco svizzero oro 24 Kt peso di 5,85 g x 51,00 euro/g = 298,35 euro;
totale valore = 1.874,55 euro;
- 2) bracciale rigido “222 Vicenza” in oro 18 Kt del peso di 25,00 g. x
35,50 euro/g = 887,50 euro;
- 3) conguaglio dare a quota “A” 18,05 euro;
- 4) conguaglio dare a quota “C” 14,83 euro.

Totale valore quota “B” = 2.729,17 euro.

QUOTA “C” – GIOIELLI - a sorteggio

- 1) anello brillante centr. 0,75 Kt e n. 8 brillantini 0,08 Kt = 2.000,00 euro;
fedina di oro 18 Kt del peso di 2,70 g x 35,50 euro/g = 95,85 euro;
totale valore 2.095,85 euro;
- 2) anello a maglie in oro 18 Kt del peso di 16 g (con pietra comune) x
35,50 euro/g = 568,00 euro;
- 3) conguaglio avere da quota “B” 14,83 euro;
- 4) conguaglio avere da quota “D” 50,49 euro;

Totale valore quota “C” = 2.729,17 euro.

QUOTA “D” – GIOIELLI - a sorteggio

- 1) orologio in oro 18 Kt del peso di 38,00 g (escluso meccanismo non in
oro) x 35,50 euro/g = 1.349,00 euro;
- 2) bracciale a catena con anello in oro 18 Kt del peso di 40,30 g x 35,50
euro/g = 1.430,65 euro;
- 3) conguaglio dare a quota “C” 50,49 euro.

Totale valore quota “D” = 2.729,17 euro.

O) DESCRIZIONE, STIMA E DIVISIONE QUADRI

O1 DESCRIZIONE QUADRI NELL'APPARTAMENTO

I quadri presenti nell'appartamento in causa, individuati dalla parte attrice nel documento "Fotografie oggetti personali e quadri della de cuius" di cui all'allegato n. 4 della citazione e all'allegato n. 9 della presente CTU, sono stati visionati in sede di primo sopralluogo del 27.1.2022 (cfr. verbale in allegato alla CTU).

I dati acquisiti in sede di accertamento peritale sono riportati nella relazione del collaboratore del CTU, che è allegata al n. 10.

O2 STIMA QUADRI NELL'APPARTAMENTO

Per la stima dei quadri presenti nell'appartamento in causa lo scrivente CTU si è avvalso della collaborazione (autorizzazione del Giudice riportata nel verbale dell'udienza di giuramento) dell'esperto in opere d'arte moderna *** , responsabile del settore Pubblicazioni e Restauri della Galleria Comunale di Arte Moderna di Roma ed iscritta all'albo dei CTU del Tribunale di Roma.

La stima del valore di mercato attuale dei quadri e delle stampe è rappresentata nella relazione della *** allegata al n. 10 della presente CTU a cui si rimanda. La numerazione dei quadri e delle stampe è quella con cui sono state contraddistinte dal sottoscritto le fotografie degli stessi quadri di cui all'alleg. n. 10.

Si fa presente che le quotazioni dei quadri, e in generale delle opere d'arte – come per la Borsa e per i titoli di stato – è oscillante ma, considerato che si è cercato di eseguire lotti omogenei, il risultato è, comunque, proporzionato

sia con il mercato dell'arte in ascesa, sia con il mercato dell'arte in contrazione.

STIMA VALORE QUADRI E STAMPE

Totale valore beni mobili costituiti da quadri e stampe presenti nell'appartamento = 5.180,00 euro, come da relazione in allegato n. 10.

O3 PROGETTO DIVISIONE QUADRI APPARTAMENTO

Totale valore quadri e stampe nell'appartamento = 5.180,00 euro.

QUOTE DI DIRITTO QUADRI

Le quote di diritto spettanti a ciascun comproprietario dei quadri e stampe nell'appartamento sono le seguenti:

- ----- quota di diritto 1/4, pari a 1.295,00 euro;
- -----quota di diritto 1/4, pari a 1.295,00 euro;
- -----quota di diritto 1/4, pari a 1.295,00 euro;
- ----- quota di diritto 1/4, pari a 1.295,00 euro;

Totale quote di diritto 4/4, pari a 5.180,00 euro.

QUOTE DI FATTO QUADRI

QUOTA "A" – QUADRI – a sorteggio

N. 13 Giovanni Gaglianone (1901 – 1983), Veduta urbana olio su tela, cm 41 x 59, firmato in basso a destra: " Guaglianone" - Valutazione: euro 600,00;

N. 6 Enotrio Pugliese (1920 – 1989), Esterno con gatto, acquaforte, firmato in basso a sinistra fuori della battuta: "Enotrio", tiratura: 13/15 - Valutazione: euro 100,00;

N. 10 Eliano Fantuzzi (1909 – 1982), Natura morta con vasi di fiori, Litografia, cm 70 x 50, firmato e datato in basso a destra: "FANTUZZI 1973 ", tiratura 75/80 - Valutazione: euro 70,00;

N. 9 Bonaccorsi, Porto vecchio, serigrafia, firmata e datata in basso a destra: "L. Bonaccorsi", tiratura: 7/ 18" - Valutazione: euro 30,00;

N. 41 A. Curti, Veduta della Colonna Traiana tecnica mista su carta, cm 50 x 33, firmato e datato in basso a destra: " A Curti 69" - Valutazione: euro 70,00;

N. 1 Pittore dilettante, sec. XX, Paesaggio fluviale con barche, olio su tela, cm 30 x 40, 6 - Valutazione: euro 80,00;

N. 2 Pittore dilettante, sec. XX, (Forio?), Paesaggio con pecore e contadina, olio su tela, cm 30x21, firmato indistintamente in basso a destra - Valutazione: euro 70,00;

N. 3 Pittore dilettante, sec. XX, Natura morta con frutta, olio su tela, cm 34 x 30, firmato indistintamente in alto a destra. - Valutazione: euro 90,00;

N. 5 Dipinto non firmato raffigurante Paesaggio urbano – Notturmo, olio su tela, cm 40 x 60 - Valutazione: euro 150,00;

N. 16 Schizzo amatoriale, Porticciolo con barche, tecnica mista su carta, cm 33 x 24, firmato indistintamente in basso a sinistra - Valutazione: euro 35,00;

Totale valore quota "A" = 1.295,00 euro.

QUOTA "B" – QUADRI - a sorteggio

N. 42 Giovanni Gaglianone (1901 – 1983), Paesaggio con costruzioni, olio su tavola, cm 28 x 50, firmato in basso a destra: " Gaglianone" - Valutazione: euro 500,00;

N. 28 Mino Maccari (1898 – 1989), Figure , litografia, cm 50 x 35, tiratura: 43/48 - Valutazione: euro 60,00;

N. 20 Enotrio Pugliese (1920 – 1989), Marina con barca, serigrafia - prova d'autore, Foglio cm 35 x 49, battuta, cm 35 x 49, firmato in basso a destra:" Enotrio" iscritto in basso a sinistra: "prov. d'aut" - Valutazione: euro 150,00;

N. 23 Eliano Fantuzzi (1909 – 1987) Figura femminile con cestino, litografia, cm 31 x 22, firmato e datato in basso a sinistra: “FANTUZZI 1966”. tiratura: 32/60 - Valutazione: euro 40,00;

N. 33 Joseph Franz Strachota (Vienna 1910 - ?), attr. Fiori, olio su tela, cm 49 x 20. Firmato indistintamente in alto a destra - Valutazione: euro 70,00;

N. 25 Bistondi, Figure femminili su fondo rosso, stampa, cm 22 x 17 Valutazione: euro 40,00;

N. 11 Pittore dilettante, sec. XX , Veduta con chiesa, olio su tela, cm 36 x 50, firmato indistintamente in basso a destra - Valutazione: euro 80,00;

N. 12 Pittore dilettante sec. XX, Paesaggio lacustre con piante e cipresso, olio su tavola, cm 28 x 38, firmato indistintamente in basso a destra Valutazione: euro 70,00;

N. 14 Dipinto non firmato raffigurante Marina vista dall'alto, olio su tela, cm 50 x 62, olio su tela, cm 50 x 62 - Valutazione: euro 200,00;

N. 17 Schizzo amatoriale, Porticciolo con barca, tecnica mista su carta, cm 33 x 24, firmato indistintamente in basso a sinistra - Valutazione: euro 35,00;

N. 43 Pittore dilettante, sec. XX, Interno con soprabito giallo, olio su tela, cm 60 x 48, firmato indistintamente in basso a sinistra - Valutazione: euro 50,00;

Totale valore quota “B” = 1.295,00 euro.

QUOTA “C” – QUADRI - a sorteggio

N. 44 Giovanni Gaglianone (1901 – 1983), Natura morta con frutta e oggetti, olio su tela, cm 65 x 50, firmato indistintamente in basso a destra: “ Gaglianone” - Valutazione: euro 500,00;

N. 30 Mino Maccari (1898 – 1989), Arlecchino, Litografia a colori, cm 49 x 69, firmata in basso a destra: “Maccari”, tiratura: 59 / 100 - Valutazione: euro 80,00;

N. 15 Novella Parigini (1921 – 1993) Senza titolo / Gatto, pastelli colorati su carta, cm 65 x 46,5, Firmato in basso a destra: “Novella Parigini” - Valutazione: euro 120,00;

N. 34 Joseph Franz Strachota (Vienna 1910 - ?), Vaso di fiori, olio su tela, cm 18 x 13, firmato in basso a destra: “Strachota” - Valutazione: euro 100,00;

N. 38 Placido Scandurra (1947), Paesaggio, stampa, cm 19,5 x 25, firmato in basso a destra: “Placido Scandurra” - Valutazione: euro 35,00;

N. 39 Marchese, Composizione fantastica con figure , stampa - prova d'autore, cm 50 x 34, firmata in basso a destra: “Marchese” - Valutazione: euro 30,00;

N. 18 Pittore dilettante, Pannello in stile orientale con vaso di fiori su fondo rosso, cm 44 x 16,5, firmato indistintamente in basso a destra: (Nale?) - Valutazione: euro 30,00;

N. 19 Disegno amatoriale, sec. XX, Ritratto di papa Giovanni XXIII tratto da fotografia, matita su carta, cm 20 x 17, firmato e datato in basso a destra: E Luroli (?) 79 - Valutazione: euro 10,00;

N. 21 Pittore dilettante, sec. XX, Pannello in stile orientale con vaso di fiori su fondo rosso, cm 44 x 15, firmato indistintamente in basso a destra: (Nale ?) - Valutazione: euro 30,00;

N. 22 Disegno amatoriale, sec. XX, raffigurante Nudo femminile di spalle, tecnica mista su carta, cm 36 x 22, firmato e datato in basso a destra: E Luroli (?) 1973 - Valutazione: euro 10,00;

N. 26 Pittore dilettante, sec. XX, Profilo di donna, a firma “Russo”, olio su cartone telato, cm 44 x 35 - Valutazione: euro 30,00;

N. 31 Pittore dilettante, sec. XX, Nudo con cerchi in un paesaggio a firma G. Ghiani (?), olio su tela, cm 70 x 50 - Valutazione: euro 80,00;

N. 32 Pittore dilettante, sec. XX, Tramonto con barche sul mare, a firma “D. Flor”, olio su tela, cm 48 x 63 - Valutazione: euro 70,00;

N. 35 Pittore dilettante sec. XX, Nudo femminile sdraiato, olio su tela, cm 38 x 28, firmato e datato indistintamente in basso a destra 1961 (?) - Valutazione: euro 40,00;

N. 36 Composizione con figure in azzurro, olio su tela, cm 30 x 38 ca, firmato indistintamente in basso a destra - Valutazione: euro 80,00;

N. 29 Arnaldo Ciarrocchi (1916 – 2004), Figura femminile, incisione, cm 44 x 30, firmata e datata in basso a destra: “Ciarrocchi 1959”, tiratura: 11/12 Valutazione: euro 50,00;

Totale valore quota “C” = 1.295,00 euro.

QUOTA “D” – QUADRI - a sorteggio

N. 47 Giovanni Gaglianone (1901 – 1983), Natura morta con bottiglie e barattoli, olio su tela, cm 54 x 40, firmato indistintamente in basso a destra: “ Gaglianone” - Valutazione: euro 500,00;

N. 4 Giovanni Omiccioli (1901 – 1975), Natura morta con brocche, oggetti e fiori , acquaforte, cm 23,5 x 32,5 ca, firmato e datato in basso a destra: “G. Omiccioli 967” - Valutazione: euro 100,00;

N. 27 Mino Maccari (1898 – 1989), Figure – giocolieri, litografia a colori, cm 20 x 15, “P. di st.” (Prova d’autore), firmata in basso a destra: “Maccari” -Valutazione: euro 50,00;

N. 7 Giuseppe Succi (1914 – 1989), Paesaggio innevato con figura, olio magro su cartoncino, cm 20 x 30, firmato in basso a destra: “G. Succi” - Valutazione: euro 120,00;

N. 8 Pittore dilettante, Schizzo di figura femminile, tecnica mista su carta, cm 130 x 49, dedicato, datato e firmato indistintamente in basso a destra: “A *** con affetto Luigietti? 1964 “ - Valutazione: euro 100,00;

N. 40 Dordevic Miodrag (1936), Composizione, stampa, cm 40 x 27,5, firmato in basso a destra: “MIOGRAD” - Valutazione: euro 40,00;

N. 24 Joseph Franz Strachota (Vienna 1910 - ?), Madonna con bambino e angeli, pastelli a cera su carta, cm 100 x 50, firmata in basso a destra: “Strachota” Valutazione: euro 50,00;

N. 37 Busto maschile stilizzato, olio su tela, cm 80 x 60. Firmato indistintamente in basso a sinistra - Valutazione: euro 200,00;

N. 45 Pittore dilettante, sec. XX, Paesaggio, olio su tela, cm 40 x 60 - Valutazione: euro 100,00;

N. 46 Papa Giovanni XXIII, serigrafia in alluminio, cm 20 x 30 esemplare n. 358 - Valutazione: euro 35,00;

Totale valore quota "D" = 1.295,00 euro.

Il progetto di divisione dei quadri e delle stampe presenti nell'appartamento in causa consente una equa ripartizione degli stessi nelle quattro quote e non richiede conguagli in denaro.

P) VALORE LOCATIVO POSTO AUTO

("... indichi e quantifichi il valore locativo del posto auto n. 21 a far data dal 15.12.2018")

Il posto auto coperto in esame, come verificato anche in sede di sopralluogo con i due ctp, considerata la sua forma e posizione rispetto agli altri posti auto ed alla zona di manovra, consente il parcheggio di un'automobile e di due motoveicoli.

Per la quantificazione del valore locativo del posto auto si sono presi in considerazione sia i valori locativi riportati, per la zona in esame, dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio Valori Immobiliari (OMI), sia i valori locativi medi rilevati con riferimento alla zona.

Le fonti mercantili considerate sono quindi le seguenti:

- 1) Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati delle quotazioni immobiliari - realizzato dall'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2021 - Roma, fascia/zona Semicentrale/Aurelio Madonna del Riposo (Via Bentivoglio) Codice zona C35, microzona 33, con valore

locativo medio dei posti auto coperti da 3,50 euro/mq/mese a 5,00 euro/mq/mese, con media di 4,25 euro/mq/mese (cfr. alleg. n. 7);

- 2) indagine mercantile in zona con valori locativi 60,00 euro/posto auto/mese e 20,00 euro/posto moto/mese; il totale quindi valore mensile di locazione risulta quindi di 60,00 euro per posto auto, 20,00 euro per prima moto e 20,00 euro per seconda moto, in totale 100,00 euro per il posto auto che corrisponde a 4,76 euro/mq/mese (100,00 euro : 21 mq).

I risultati dell'indagine mercantile sui valori locativi di mercato attuali dei posti auto coperti, in Roma, zona semicentrale, quartiere Aurelio Madonna del Riposo-Via Bentivoglio, sono riassunti nella seguente tabella:

TAB. B INDAGINE MERCANTILE VALORI LOCATIVI POSTI AUTO
ROMA ZONA IN ESAME (EURO/MQ/MESE)

FONTE	VAL.	VAL.	VAL.
	MINIMO	MAX	MEDIO
Osservatorio immob. Agenzia Entrate	3,50	5,00	4,25
Indagine di mercato in zona			4,76
MEDIA TOTALE €/mq/mese			4,50

Il valore locativo di mercato medio attuale rilevato nella zona per posti auto, in condizioni normali, è pari 4,50 euro/mq/mese che, per 21 mq, corrisponde a 94,50 euro/mese, arrotondato in 95,00 euro/mese.

Come richiesto dal quesito posto dal Giudice **si quantifica il valore locativo del posto auto coperto nel periodo dal 15.12.2018 al 31.7.2022** in 95,00 euro/mese x 43,50 mesi = **4.132,50 euro.**

Q) MODALITÀ INVIO BOZZA CTU

Bozza della consulenza è stata inviata ai legali delle parti, a mezzo PEC del 23.5.2022 (cfr. alleg. n. 12 e 13), i quali, come assegnato dal Giudice, hanno avuto tempo 30 giorni – entro il 22.6.2022 - per fare pervenire eventuali osservazioni allo scrivente CTU, in formato pdf, a mezzo PEC.

R) RILIEVI DELLE PARTI E RISPOSTE DEL CTU

H1 RILIEVI DI PARTE ATTRICE E RISPOSTE DEL CTU

In data 22.6.2022 l'Avv. Gaia Lucilla Gallo ha inviato, a mezzo PEC, le osservazioni di parte attrice alla bozza di CTU, redatte dal CTP Arch. Gianluca Lorenzale, composte da n. 2 pagine senza allegati, a cui viene data risposta.

Le osservazioni di parte attrice sono allegare al n. 14 della presente CTU.

In merito alla osservazione – *Accertamento e descrizione dei beni* – **il CTP attrice concorda** con quanto descritto ed accertato dal CTU.

In merito alla osservazione – *Conformità urbanistico-edilizia e catastale* – **il CTP attrice concorda** con quanto descritto ed accertato dal CTU in merito alla veranda dell'appartamento da rimuovere in quanto irregolare e non sanabile, alla necessità di regolarizzare la planimetria catastale dell'appartamento e alla necessità di presentazione di CILA in sanatoria ed aggiornamento catastale, sempre dell'appartamento, infine ritiene congrui i costi indicati dallo scrivente CTU per la rimozione veranda e per la pratica edilizia (CILA in sanatoria).

In merito alla osservazione – *Stima degli immobili* – **il CTP attrice concorda** con quanto descritto ed accertato dal CTU.

H2 RILIEVI DI PARTE CONVENUTA E RISPOSTE DEL CTU

In data 18.6.2022 il CTP Arch. Dino Vitaterna ha inviato, a mezzo PEC, le osservazioni di parte convenuta alla bozza di CTU composte da n. 5 pagine – divise in n. 6 punti – con due allegati (relazione notarile 2.8.2021 sulla provenienza degli immobili e scambio e-mail febbraio 2019 fra i legali delle parti), a cui viene data risposta.

Le osservazioni di parte convenuta sono allegate al n. 15 della presente CTU.

In merito alla osservazione n. 1 – *Detrazione valore appartamento per assenza portoncino blindato* – il CTP convenuta ritiene che l'assenza di portoncino blindato dell'abitazione non debba essere considerata quale detrazione al valore normale di stima perché l'immobile in causa è in condizioni normali e non ristrutturato e anche in quanto tale dotazione non è indispensabile.

In risposta a tale rilievo si ricorda che, in base al principio generale dell'Estimo denominato "*principio dell'ordinarietà*", nell'eseguire la stima di un bene, si deve considerare lo stesso in condizioni normali (definite ordinarie) e successivamente si devono apportare correzioni al valore normale determinato per la presenza di comodi/scomodi e aggiunte/detrazioni relative a caratteristiche del bene differenti rispetto ai beni simili presi a confronto. Nel caso in esame, è stato individuato, dal sottoscritto CTU, il valore medio degli appartamenti simili e apportata una detrazione per l'assenza, nell'immobile in causa, di portoncino blindato. Nella città di Roma, per appartamenti in condominio di tipologia civile (categoria catastale A/2), è normale avere un portoncino blindato in considerazione dei frequenti casi di furti in appartamento. Non bisogna

avere un appartamento ristrutturato per avere la dotazione di porta di accesso blindata. Tale dotazione è la comune spesa che ormai da decenni chi abita a Roma sostiene per ottenere una minima difesa dalle intrusioni. I prezzi medi delle case in zona sono quindi riferiti, per la quasi totalità, a immobili in condizioni abitabili con in genere anche la porta blindata.

L'assenza di tale dotazione comporta quindi una correzione in diminuzione del valore stimato pari alla spesa quantificata in 1.360,00 euro (posa in opera di porta ingresso blindata con rivestimento in rovere e completa di serratura del costo 1.240,00 euro, oltre a smontaggio, trasporto e conferimento a discarica del vecchio portoncino non blindato del costo di 120,00 euro, per totali 1.360,00 euro).

In merito alla osservazione n. 2 – *Detrazione valore appartamento per pratica edilizia CILA* – il CTP convenuta ritiene che non debba essere presentata pratica CILA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni – costo determinato dal CTU in 2.500,00 euro, comprensivo di: onorari professionali, sanzione, diritti istruttoria e pratica variazione catastale con programma DOCFA di modifica planimetria catastale – perché la difformità catastale non è indicativa della mancata regolarità edilizia.

In risposta a tale rilievo si fa presente che, in assenza di altra documentazione, la planimetria catastale comunque indica lo stato dei luoghi alla data di deposito della planimetria – data che nel caso in esame è il 1972 corrispondente all'anno di ultimazione dell'edificio e dell'ottenimento della abitabilità. La visura e copia del progetto edilizio, come chiarito a pag. 17 della presente relazione, è stata regolarmente e tempestivamente richiesta, dallo scrivente CTU, all'Archivio progetti del

Comune di Roma con prot. n. 14894 del 29.1.2022 ma tale archivio non lavora le richieste in quanto è bloccato, da oltre un anno, per il trasferimento della sede del magazzino, dove sono custoditi i progetti, precedenti l'anno 1993, da Pomezia a Nepi. Si evidenzia inoltre che qualora la difformità fosse stata invece comunicata ed autorizzata dal Comune con pratica di autorizzazione, in assenza di numero di protocollo non si riesce a risalire alla pratica e, inoltre, in nessun atto di vendita quote è stata mai citata una simile pratica edilizia.

Si fa presente che anche il tecnico di parte attrice Arch. Gianluca Lorenzale concorda con la necessità di presentare, per l'appartamento in causa, la pratica edilizia di CILA in sanatoria e conseguente aggiornamento catastale, oltre che sulla congruità del costo quantificato.

Si ricorda infine che, come indicato in relazione a pag. 17 e 18, è stata accertata la presenza di una chiusura a veranda, di 5,36 mq circa, di parte del balcone con accesso dalla cucina, in assenza di titolo edilizio e da rimuovere in quanto non sanabile.

In merito alla osservazione n. 3 – *Canone locativo del posto auto* – il CTP convenuta ritiene che, in base alla sua esperienza dei luoghi, il canone del posto auto sia di 180,00 euro/mensili e quindi superiore a quello determinato dal CTU pari a 95,00 euro/mese.

Si risponde a tale rilievo con conferma dell'entità del canone locativo del posto auto in 95,00 euro/mese rilevato dallo scrivente CTU analizzando le quotazioni ufficiali dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della zona, confrontate con indagine specifica in zona che ha confermato le quotazioni dell'OMI.

In merito alla osservazione n. 4 – *Stima del valore dell'appartamento e degli altri immobili* – il CTP convenuta ritiene che si sarebbero dovuti adottare nella stima i valori massimi (3.550,00 euro/mq) rilevati nell'indagine di mercato degli immobili civili della zona e non i valori medi (3.100,00 euro/mq), come eseguito dal CTU, per il maggior pregio dell'immobile in causa dovuto alle seguenti motivazioni: superficie ampia di 160 mq circa, ampia dotazione di balconi, doppio ascensore, ampia dotazione di spazi comuni al piano terreno rivestiti con materiale di pregio, porte di ingresso in legno massello.

Si risponde a tale rilievo con conferma dell'entità del valore unitario di mercato dell'appartamento in causa determinato pari a 3.100,00 euro/mq ed ottenuto dalla media dei valori delle fonti mercantili rilevate. Si evidenzia il complesso lavoro di indagine eseguito dallo scrivente CTU mediante la Consultazione valori immobiliari dichiarati al sito dell'Agenzia delle Entrate con l'indicazione della strada (strada di lunghezza poche centinaia di metri) dove è ubicato l'immobile in causa; l'indagine è stata ristretta ad un raggio di 100 metri dall'immobile in causa, al periodo da marzo 2021 ad ottobre 2021, a immobili residenziali o misti; il risultato ha portato alla visione di 18 atti di compravendita con 25 immobili; sono stati esclusi gli immobili di categoria differente dall'A/2 abitazioni civili e sono rimasti quindi n. 13 atti con immobili categoria A/2 abitazioni civili (come l'appartamento di cui è causa).

In particolare, si evidenzia che i rilievi del CTP convenuta non sono condivisibili per le seguenti motivazioni:

- la superficie di quasi 160 mq (in realtà sono 151 mq commerciali) dell'appartamento non implica l'adozione di un valore di mercato unitario massimo perché il valore di mercato dell'immobile è dato da valore unitario Euro/mq x superficie espressa in mq commerciali; tra l'altro gli immobili di superficie elevata, semmai, hanno valori unitari minori rispetto ad immobili a superficie media, per non parlare dei bilocali o monolocali il cui valore unitario è sicuramente superiore al valore unitario medio degli appartamenti di taglio medio o grande;
- l'ampia dotazione di balconi non è una caratteristica dell'immobile in esame che risulta dotato di 17,60 mq di balconi – superficie pari a circa l'11% della parte coperta e quindi ampiamente nella norma degli appartamenti in zona degli anni intorno al 1970; peraltro la presenza di balconi è comune in zona (a differenza per esempio di quanto avviene nel Centro Storico di Roma dove in genere gli immobili ne sono privi) e la loro presenza incide nel conteggio della superficie commerciale e quindi è stata già considerata;
- il doppio ascensore è proporzionato alla presenza delle abitazioni per piano in quanto l'edificio ha diverse scale in comune – così come il portierato;
- gli ampi spazi comuni al piano terreno sono dovuti al collegamento delle varie scale di cui si compone l'edificio;
- la porta d'ingresso in legno massello dell'appartamento è una detrazione al valore di mercato e non un pregio in quanto non assicura il minimo richiesto per il contrasto all'introsione di ladri.

In merito alla osservazione n. 5 – *Richiesta al CTU di valutazione, oltre al valore locativo del posto auto, anche del valore locativo dell'appartamento e delle cantine* – il CTP convenuta chiede allo scrivente CTU di valutare il valore locativo dell'appartamento e delle cantine.

Si risponde a tale richiesta precisando che il Giudice ha conferito al sottoscritto CTU, relativamente alla determinazione del valore locativo, il seguente incarico: “*indichi e quantifichi il valore locativo del posto auto n. 21 a far data dal 15.12.2018*”. Non si può pertanto determinare altro valore locativo (dell'appartamento e delle cantine) oltre a quello del posto auto in quanto non previsto dai quesiti posti dal Giudice.

In merito alla osservazione n. 6 – *Ulteriori gioielli oltre a quelli visionati in sede di sopralluogo* – il CTP convenuta chiede allo scrivente CTU di acquisire notizie in merito ai seguenti gioielli non visionati in sede di sopralluogo: accendino d'oro, sterlina inglese, anello oro giallo con perla, pendenti in oro del bracciale.

Si risponde a tale rilievo che alle operazioni peritali con sopralluogo nell'appartamento del de cuius e accesso alla gioielleria per parere utile alla stima dei gioielli la parte convenuta ha partecipato esclusivamente con il proprio CTP Arch. Dino Vitaterna. Il CTP Arch. Vitaterna, durante le operazioni peritali del 27 e 28 gennaio 2022, non ha rilevato alcuna osservazione in merito ai gioielli mostrati dall'attrice ----- fotografati e allegati al verbale di sopralluogo con lettera A, controfirmato da tutti i partecipanti le operazioni – compresa la parte convenuta per mezzo del proprio CTP. Si fa presente, inoltre, che fra i gioielli fotografati e stimati

vi è comunque una catenina d'oro con pendaglio costituito da moneta sterlina d'oro.

Lo scrivente ha quindi eseguito la stima dei gioielli presenti nell'appartamento in causa (attualmente, per sicurezza, custoditi in cassaforte dalla Sig.ra----- nella sua abitazione), descritti da parte attrice e riportati nel documento "Inventario del 30.5.2019 presso abitazione via Paluzzi 3" di cui all'allegato n. 3 della citazione.

S) CONCLUSIONI

Le risposte ai quesiti posti dal G.I. Dr.ssa Andreina Gagliardi sono le seguenti:

- 1) Sono stati accertati i titoli legittimanti il diritto di proprietà degli immobili in causa in capo alle parti, in base all'acquisizione e **verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio** presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 (ex Conservatoria dei RR. II.) e dalla relazione notarile in atti.
- 2) Si è eseguita la descrizione, indicazione dei confini, identificazione catastale ed urbanistica dei beni immobili oggetto di domanda giudiziaria di divisione costituiti da un'appartamento, n. 2 cantine ed un posto auto coperto in Roma, Via Carlo Galassi Paluzzi, civ. 3.
- 3) Nei capitoli E (Conformità catastale) e G (Conformità urbanistico-edilizia) è stato dettagliatamente descritto e motivato che **l'appartamento non presenta regolarità urbanistico-edilizia e catastale** (chiusura a veranda di parte del balcone della cucina e diversa posizione di una porta interna), indicate le opere per ottenere la regolarità (rimozione della veranda e CILA per regolarizzare la

posizione della porta interna e DOCFA per rettifica planimetria catastale) ed i relativi costi.

3) I valori di mercato attuale degli immobili in causa, posti in Roma Via Carlo Galassi Paluzzi, civ. 3, sono i seguenti:

- appartamento scala A, P3, int. 5, Foglio 379, p.lla 651, sub 10, valore 467.200,00 euro e valore quota 2/6 pari a 155.733,33 euro;
- cantina PS1, n. 8, Foglio 379, p.lla 651, sub 57, valore 5.000,00 euro e valore quota 2/6 pari a 1.666,67 euro;
- cantina PS1, n. 9, Foglio 379, p.lla 651, sub 58, valore 5.300,00 euro e valore quota 2/6 pari a 1.766,67 euro;
- posto auto, PS2, n. 21, Foglio 379, p.lla 651, sub 107, valore 26.250,00 euro e valore quota 2/6 pari a 8.750,00 euro.

Totale valore attuale immobili in causa pari a 503.750,00 euro, con quota di proprietà di 2/6 del valore di 167.916,67 euro.

4) **Gli immobili in causa non sono comodamente divisibili in natura in base alle quote dei condividenti.**

5) Si è proceduto con **descrizione e la stima del valore attuale degli arredi** (capitolo “M” – valore), **dei gioielli** (capitolo “N”) e **dei quadri** (capitolo “O”) presenti nell’appartamento in causa **e redatto tre distinti progetti di divisione in natura degli stessi**. Per la stima dei quadri si è fatto riferimento alla valutazione del collaboratore del CTU – *** – il cui utilizzo è stato autorizzato dal Giudice (cfr. verbale udienza di giuramento).

6) Si è proceduto con la quantificazione del **valore locativo del posto auto** coperto n. 21 nel periodo dal 15.12.2018 al 31.7.2022 in 95,00

euro/mese x 43,50 mesi = **4.132,50 euro.**

- 7) Bozza della perizia è stata inviata ai legali delle parti a mezzo PEC i quali hanno fatto pervenire osservazioni a cui si è data dettagliata risposta.

Ritenendo di avere risposto esaurientemente e con serena obiettività ai quesiti posti dal Signor Giudice Istruttore, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 30.6.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Agr. Flavio Massari)

firma digitale