

Tribunale di Roma - Sezione Ottava civile

G.I. Cons. Dott.ssa Andreina Gagliardi –

RG. 7043/2022

Causa civile tra ****e ****, più altri

CTU dott. Ing. Roberto Turatti

Supplemento Relazione tecnica

Con provvedimento del 11.07.2025 il G.I. Cons. Dott.ssa Andreina Gagliardi ha incaricato lo scrivente CTU:

- di effettuare un sopralluogo per la verifica dell'avvenuta rimozione dell'abuso nell'appartamento ubicato in Roma alla Via di Villa Bonelli 18 – quarto piano – interno 16;
- di depositare relazione in merito entro il termine del 23.7.2025;

Si premette che lo scrivente CTU - ing. Roberto Turatti – con studio in Roma Via Golametto n. 4, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16183 nonché all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale Civile di Roma e presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma e Tributaria Regionale del Lazio era stato già incaricato in data 08.11.2023 dalla S.V.Ill.ma di rispondere al seguente quesito.

“Descriva il CTU i beni immobili oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione, come analiticamente descritti in atto introduttivo, 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 condividenti, valutando la possibilità di formare quote omogenee; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro”.

Successivamente il Giudice ha incaricato il CTU di verificare l'avvenuto assolvimento degli oneri condominiali.

In data 30.09.2024 lo scrivente CTU ha depositato la bozza di CTU e in data 3.11.2024 ha depositato la relazione tecnica definitiva nell'ambito della quale e in risposta al quesito, a seguito anche dell'accesso presso l'ufficio speciale Condonò edilizio di Roma aveva evidenziato la presenza nel terrazzo dell'appartamento ubicato in Roma alla Via di Villa Bonelli 18 – quarto piano – interno 16 di una veranda con struttura in profilati in ferro di piccolo spessore e vetro interposto per una superficie di mq. 5,29.



Lo scrivente CTU aveva, altresì, evidenziato che la data dell'ultimazione dell'abuso era il 31.03.2003 e che la pratica relativa alla richiesta di condono edilizio era la numero 510202, ai sensi della legge sul condono edilizio n. 326/03.

Infine lo scrivente aveva evidenziato che si trattava di un abuso di poco conto che non aveva alcun impatto né sull'appartamento né sul fabbricato e aveva ritenuto più conveniente la rimozione della struttura ripristinando il terrazzo nello stato quo ante, dato anche l'impatto estetico negativo sulla chiostrina interna dei fabbricati su cui si affaccia il terrazzo.

Sopralluogo del 18.07.2025

In data 18.07.2025 lo scrivente CTU alla presenza dell'avv. Sandro Uggeri – legale dei signori ***** - che ha consentito l'accesso, si è recato presso l'immobile ubicato in Roma Via di Villa Bonelli 18 - piano quarto – interno 16.

In occasione del sopralluogo, e come si evince anche dagli elaborati fotografici allegati alla presente relazione, nonché dalla Fattura n. 9 del 20.05.2025 ***** e dal relativo bonifico di euro 1.342,00 con causale “rimozione e smaltimento veranda presso appartamento di Via di Villa Bonelli,18 (Roma) effettuato dagli eredi *****”, lo scrivente CTU ha constatato che l'abuso è stato rimosso.

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0

Consapevole di avere compiutamente risposto al quesito posto dal Giudice Istruttore all'udienza del 11.07.2025, lo scrivente formula deferenti ossequi

Dott. Ing. Roberto Turatti





Allegati alla presente relazione tecnica

1) Elaborati fotografici

Roma 22.07.2025



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ROBERTO TURATTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11588ad





Firmato Da: ROBERTO TURRATTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11588ad



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ROBERTO TURATTI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 11588ad

