



## TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Occhionero Elsa, nel Giudizio Endo- esecutivo R.G. 4589/2011 del R.G.E.



## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 4  |
| Premessa.....   | 4  |
| Descrizione.....  | 4  |
| Lotto 1 .....   | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                   | 4  |
| Titolarità.....   | 5  |
| Confini .....   | 5  |
| Consistenza .....   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....  | 6  |
| Dati Catastali.....   | 6  |
| Precisazioni.....   | 7  |
| Patti .....   | 7  |
| Stato conservativo.....   | 7  |
| Parti Comuni/accessi.....   | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                      | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                   | 8  |
| Stato di occupazione.....   | 8  |
| Provenienze Ventennali.....   | 9  |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 9  |
| Normativa urbanistica.....  | 10 |
| Regolarità edilizia.....  | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....   | 11 |
| Quadro normativo di riferimento .....   | 19 |
| Determinazione delle fasce di rispetto.....                                   | 19 |
| Indicazioni pratiche.....   | 19 |
| Conclusioni.....  | 19 |
| 1. Premessa .....   | 20 |
| 2. Riferimenti normativi .....  | 20 |
| 3. Effetti dei campi elettromagnetici sulla salute .....                      | 20 |
| 4. Rischi specifici in caso di permanenza nella fascia di rispetto .....      | 21 |
| 5. Conclusioni .....  | 21 |
| GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' /INDIVISIBILITA' PROCEDURA 4589/2011 del R.G.E..... | 23 |
| 1. Descrizione dell'immobile.....   | 23 |
| 2. Valutazione della divisibilità.....  | 23 |
| 3. Conclusioni .....  | 24 |



## INCARICO

In data 06/03/2024, il sottoscritto Arch. Occhionero Elsa, con studio in Via Salvador Allende, 24 - 00019 - Tivoli (RM), email arch.elsa@hotmail.it, PEC e.occhionero@pec.arch.rm.it, Tel. 333 3730017, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 06/03/2024 il C.T.U. ha effettuato il primo accesso unitamente alla Custode della Procedura Esecutiva Claudii di Pasquali.

Che le operazioni peritali sono iniziate in data 11/07/2024.

## PREMESSA

I beni oggetto di divisione Endo- esecutiva sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di Villetta bifamiliare ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Caio Acilio 42

## DESCRIZIONE

Porzione di Villa bifamiliare con giardino composta da un Piano terra che ospita un soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno; un Primo Piano costituito da una camera, bagno e terrazzo ed un Piano Seminterrato con accesso indipendente con soggiorno con angolo cottura una camera ed un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di Villetta bifamiliare ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Caio Acilio 42

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c., comma 2 risulta completa e i documenti non presenti nel fascicolo sono stati reperiti dal C.T.U. .

## TITOLARITÀ

L'immobile appartiene ai seguenti comproprietari :

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud con Via Caio Acilio, ad est con le p.lle 1511 - 1513 stessa proprietà, ad ovest con p.lla 352 fg.5.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano        |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------|
| Abitazione                            | 76,26 mq         | 84,37 mq         | 1            | 84,37 mq                 | 0,00 m  | Terra        |
| Abitazione                            | 37,06 mq         | 41,18 mq         | 1            | 41,18 mq                 | 0,00 m  | Primo        |
| Terrazza                              | 29,26 mq         | 29,26 mq         | 0,2          | 5,85 mq                  | 0,00 m  | Primo        |
| cantina                               | 83,93 mq         | 93,26 mq         | 0,20         | 18,65 mq                 | 0,00 m  | Seminterrato |
| Corte/ Giardino                       | 441,43 mq        | 441,43 mq        | 0,15         | 66,21 mq                 | 0,00 m  |              |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 216,26 mq                |         |              |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |              |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 216,26 mq                |         |              |

## Divisibilità / Alienazione

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si conferma che l'immobile non risulta **comodamente divisibile** in natura, per ragioni distributive e urbanistico-catastali.

Tuttavia, il bene può essere **venduto per intero** nell'ambito della procedura, ai sensi dell'art. 720 c.c.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 26/02/2002 al 09/11/2015 | Proprietà per 1/2 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1252, Sub. 6<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 6<br>Superficie catastale 130 mq<br>Rendita € 666,20<br>Graffato 4 |
| Dal 09/11/2015 al 26/08/2025 | Proprietà per 1/2 | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. MAR, Fg. 5, Part. 1252, Sub. 6<br>Categoria A7<br>Cl.1, Cons. 6<br>Superficie catastale 130 mq<br>Rendita € 666,23<br>Graffato 4 |

Si precisa che al catasto terreni la p.lla 1252 sub 4 (corte di pertinenza del villino) visibile sulla planimetria catastale corrisponde alla p.lla 1510 visibile sull'elaborato planimetrico del 2010, mentre la p.lla 1252 sub 6 (unità immobiliare in villino bifamiliare) visibile sulla planimetria catastale corrisponde alla p.lla 1512 visibile sull'elaborato planimetrico, e che sull'estratto di mappa sono visibili le sole p.lle 1512 e 1510 e non compare la p.lla 1252. Questo perché con la presentazione dell'elaborato planimetrico prot. N. RM0417522 dell'08/04/2010 la p.lla 1252 nei sub 4 -6 è stata sostituita dalle p.lle rispettivamente 1510 e 1512 ma i vecchi identificativi non sono stati soppressi al catasto fabbricati, infatti dall'elenco immobili risultano soppressi, per la p.lla 1252, solo i sub 3-7-8-10-1-2 e non i sub 4-5-6-9, pertanto le planimetrie dell'immobile restano associate ai vecchi identificativi p.lla 1252 sub 4-6 pur non essendo rappresentata nell'estratto di mappa la p.lla 1252 in quanto soppressa al catasto terreni.

Questa problematica è dovuta al fatto che con la redazione del nuovo elaborato planimetrico nel 2010 è stata appunto soppressa la p.lla 1252 al catasto terreni formando le nuove p.lle 1507-1509 -1510-1511-1512, ma solo le p.lle collegate all'altra unità immobiliare presente nel fabbricato hanno subito un allineamento delle planimetrie ai nuovi dati catastali con soppressione dei vecchi identificativi, mentre i beni oggetto della presente relazione sono rimasti associati ai vecchi identificativi, p.lla 1252 sub-6-4- pur essendo la p.lla 1252 ormai soppressa.

Si rappresenta inoltre che né la p.lla 1252 sub 4-6 né le p.lle 1512 e 1510 risultano esistere nelle altre sezioni LEF e MON del catasto del Comune di Guidonia pertanto può essere affermata la "non confusione" tra le particelle di cui alla sezione urbana "MAR" (come individuate in catasto) con l'identificazione del bene come identificato nel pignoramento, nelle ipoteche e nella divisione (non indicata la sezione urbana).

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
| mar                     | 5      | 1252  | 6    |                     | A7        | 1      | 6           | 130 mq               | 666,23 € |       | 4        |
|                         | 5      | 1252  | 4    |                     | A7        | 1      | 6           | 122 mq               | 666,23 € |       | 6        |



Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato si rileva che lo stato di fatto differisce dalle planimetrie catastali in quanto:

- A Piano Terra sono stati creati tramezzi che dividono l'ingresso dal soggiorno nel quale è presente un angolo cottura, la stanza denominata cucina è in realtà una camera, una finestra è stata traslata sulla stessa parete in cui è stata rappresentata nella planimetria.
- A piano S1, secondo la planimetria catastale, il sub 6 consisteva in un solo locale di sgombero, nello stato di fatto invece questo locale è stato fuso con il garage confinante della stessa proprietà identificato con p.lla 1252 sub 9 ed ha subito variazioni di distribuzione interna che lo hanno trasformato in un miniappartamento di maggior consistenza costituito da un soggiorno con angolo cottura una camera ed un bagno. Si rileva inoltre a piano seminterrato un ampliamento annettendo la superficie dell'intercapedine quella dei locali analizzati.

### PRECISAZIONI

Si precisa che le unità immobiliari oggetto di stima sono identificate ancora dai vecchi identificativi catastali, cioè alla p.lla 1252 sub 6-4, in quanto, come spiegato nel paragrafo relativo alla cronistoria catastale, anche se il nuovo elaborato planimetrico del 2010 ha soppresso la p.lla 1252 al terreni creando al posto del sub 6 la p.lla 1512 e al posto del sub 4 la p.lla 1510, non sono state presentate le pratiche docfa per allineare le planimetrie catastali ai nuovi identificativi, visto che la p.lla 1252 al terreni risultava ormai soppressa.

Inoltre si rileva che al Piano Seminterrato sia nello stato di fatto che nella planimetria dell'ultimo titolo edilizio in corso di validità il locale di sgombero facente parte del sub 6 è fuso al garage sub 9 (non essendo stato fatto un allineamento catastale tra l'ultimo elaborato planimetrico e questi immobili le planimetrie catastali sono associate ancora ai vecchi identificativi).

Si segnala che la planimetria del foglio 5, p.lla 1252 sub. 6 reca un errore materiale "foglio 6", anche se l'attribuzione del sub. è corretta.

### PATTI

Non ci sono contratti di locazione in essere.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo e dotato di tutti i servizi.

### PARTI COMUNI/ACCESSI

Trattandosi di porzione di Villino bifamiliare le parti comuni consistono nella parete di confine tra le due unità immobiliari che per il resto sono completamente distinte da cielo a terra e hanno ognuna la propria corte di pertinenza.

In comune hanno anche la p.lla 1509 percorso carrabile di accesso alla parte posteriore del fabbricato che risulta bene comune non censibile, anche se il locale di sgombero posto a piano S1 del sub 6 della p.lla 1252 è



raggiungibile dal sub 4 p.lla 1252 corte di pertinenza del sub 6, ma in seguito ai lavori di fusione con il garage sub 9 quello che doveva essere l'accesso esterno al locale di sgombero è stato trasformato in finestra lasciando come unico accesso quello del garage sub 9 che avviene dalla corte di pertinenza dello stesso sub 9 non oggetto di scioglimento di comunione e giudizio di divisione.

Si precisa però che la p.lla 1509 non ha accesso diretto dalla strada ma si arriva ad essa passando attraverso la p.lla 1513, l'unica che possiede un cancello pedonale e carrabile su strada.

Si precisa che l'accesso indipendente dalla strada all'immobile oggetto della presente relazione può essere garantito attraverso la **realizzazione di due nuovi accessi diretti**, come segue:

- **Accesso carrabile sulla particella 1509 (bene comune non censibile):** apertura di cancello carrabile per collegamento alla strada di accesso ai garage posti sul retro del fabbricato, trattandosi appunto di un bene a servizio di entrambe le unità immobiliari deve avere un accesso indipendente comune;
- **Accesso pedonale e carrabile sulla particella 1510 (oggetto di esecuzione):** apertura diretta di un cancello carrabile sulla corte esclusiva, corrispondente alla p.lla 1252 sub 4, che consente l'ingresso autonomo all'unità immobiliare oggetto di stima (p.lla 1252 sub 6).

Le opere comprendono: demolizione dei tratti di muro di cinta in corrispondenza dei due nuovi accessi, demolizione della sovrastante tettoia metallica destinata a copertura di posti auto, rifacimento della recinzione con muretto e ringhiera metallica, posa in opera dei cancelli carrabili e pedonali elettrificati, con relative opere accessorie.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù, censi, livelli o usi civici per l'immobile analizzato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Il villino ha accesso carrabile e pedonale da Via Caio Acilio attraverso la p.lla 1513 di proprietà comune gli affacci sono tutti sul giardino e le aree private di pertinenza del fabbricato per i tre affacci liberi e non in aderenza all'altra unità immobiliare del villino bifamiliare.

Str. verticali: mista muratura portante e c.a.

Solai: latero - cementizi

Copertura: in parte a falde ed in parte a terrazzo

Manto di copertura: tegole in cotto non coibentato

Pareti esterne ed interne: tramezzi in forati intonacati e tinteggiati, muratura delle tamponature in blocchi intonacati e tinteggiati

Pavimentazione: piastrelle ceramiche

Infissi esterni ed interni: infissi in pvc smaltato bianco, porte in legno tamburato.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V, impianto termico con caldaia e termosifoni

Terrazzi: Terrazzo al primo piano

Giardino: giardino di pertinenza

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario non debitore e dalla sua famiglia.



## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà | Atti                                  |            |               |             |
|----------------|-----------|---------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 29/01/1992 |           | donazione                             |            |               |             |
|                |           | Rogante                               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |           | Notaio Franco Bartolomucci            |            |               |             |
|                |           | Trascrizione                          |            |               |             |
|                |           | Presso                                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |           | Roma 2                                | 18/02/1992 | 8129          |             |
|                |           | Registrazione                         |            |               |             |
|                |           | Presso                                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |           | Ufficio Registro Atti Pubblici - Roma | 14/02/1992 | 15083         |             |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 17/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma 2 il 03/08/2004  
Reg. gen. 123 - Reg. part. 123  
Importo: € 120.000,00  
A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA  
Contro  
Rogante: Notaio De Martino Camilla  
Data: 19/07/2004  
N° repertorio: 16785

## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 08/05/2006  
Reg. gen. 27890 - Reg. part. 15548  
A favore di  
Contro
- **DOMANDA DIVISIONE GIUDIZIALE**  
Trascritta a Roma 2 il 17/04/2012  
Reg. gen. 17878 - Reg. part. 12457

- **Sentenza**

Trascritto a Roma il 08/09/2023

Reg. gen. 49416 - Reg. part. 6945

A favore di

Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

Il villino si trova in zona B di P.R.G. (Completamento) sottozona B4 della Variante n°1 di Marco Simone.

L'immobile non risulta vincolato secondo il P.T.P.R. in quanto ricade in zona "Paesaggio degli insediamenti urbani" secondo la Tav. A e in zona "Aree Urbanizzate" secondo la Tav. B.

Esiste nell'area di pertinenza dell'intero villino bifamiliare un vincolo elettrodotto dovuto dalla presenza di un traliccio dell'enel, situato sulla p.lla 1507 con relativa fascia di rispetto.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare analizzata è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n°697 del 09/12/1993 a cui hanno fatto seguito una Variante, la n° 434 del 16/07/1997, una D.I.A. prot. n°12051 del 20/04/1998 per opere di manutenzione ordinaria a cui non è associato nessun elaborato grafico ed infine una Concessione Edilizia in Sanatoria la n°302 del 15/06/98 (ultimo titolo edilizio in corso di validità).

Lo stato dei luoghi non corrisponde perfettamente all'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n°302 del 15/06/1998 in quanto a piano terra sono presenti delle piccole variazioni nelle tramezzature, lo stesso vale per il Piano S1 che presenta variazioni di distribuzione interna e fusione col locale garage (sub 9) con la creazione di un miniappartamento composto da soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno con unico accesso dall'esterno dal sub 9 e dalla sua corte di pertinenza. Si rileva inoltre a piano seminterrato un ampliamento annettendo la superficie dell'intercapedine quella dei locali analizzati.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Allo stato non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Guidonia Montecelio (RM) - Via Caio Acilio 42  
Porzione di Villa bifamiliare con giardino composta da un Piano terra che ospita un soggiorno con angolo cottura, due camere ed una bagno; un Primo Piano costituito da una camera, bagno e terrazzo ed un Piano Seminterrato con accesso indipendente con soggiorno con angolo cottura una camera ed un bagno.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1252, Sub. 6 , Categoria A7, Graffato 4 - Fg. 5, Part. 1252, Sub. 4, Categoria A7, Graffato 6

Valore di stima del bene: € 358.560,08

### Opere Sanabili:

Le opere che possono essere sanate sono quelle relative alla diversa distribuzione interna del Piano Terra.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso da locale di sgombro/garage a residenziale del Piano Seminterrato, realizzata in assenza di titolo edilizio, questa non può essere sanata in quanto dall'analisi dell'ultimo titolo edilizio in corso di validità risulta una cubatura residenziale residua di 200,59 mc da dividere per i due proprietari dell'edificio e del lotto per un totale di mc 100,29, la superficie lorda del Piano Seminterrato così come è nel suo stato di fatto è di mq 83,93 che per un'altezza utile di 2,70 m risulta avere una cubatura di 226,61 maggiore di quella residua disponibile per la singola unità immobiliare analizzata.

La fusione del locale di sgombro, sub 6 oggetto di valutazione, con il garage adiacente, sub 9 non oggetto della presente procedura, non può essere considerata pertanto si valuteranno i costi per la rimessa in pristino come da ultima Concessione Edilizia in Sanatoria per ripristinare il solo locale di sgombro facente parte del sub 6. Si fa presente che anche nella concessione edilizia i due sub al piano seminterrato risultano comunicare attraverso una porta interna.

Si rileva inoltre a piano seminterrato un ampliamento annettendo la superficie dell'intercapedine quella dei locali analizzati.

I due locali sub 6 e su 9 attualmente non sono divisibili senza opere edilizie, le spese per la rimessa in pristino come da concessione edilizia in sanatoria sono le seguenti:

- Realizzazione tramezzature divisorie tra sub 6 e sub 9 così come rappresentate nell'elaborato grafico della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 302/98 comprensive di intonacatura e tinteggiatura e ogni altra opera necessaria
- Smontaggio di n° 2 porte interne e chiusura vani porta attraverso foratini intonacati e tinteggiati
- Ricollocazione delle 2 porte interne smontate su tramezzature interne modificate

- Modifica di una finestra in porta per l'accesso indipendente del locale di sgombro, posta ai piedi della scala esterna attraverso smontaggio infisso esistente, apertura vano finestra fino a terra e montaggio di nuovo infisso/porta esterna.

**Costi stimati per la realizzazione delle seguenti opere**

**€ 10.364,00**

I Costi per la redazione e presentazione delle pratiche necessarie a sanare le modifiche di distribuzione interna sono i seguenti:

- Per i diritti di segreteria da versare al Comune di Guidonia per la C.I.L.A. in Sanatoria € 150,00
- Sanzione per C.I.L.A. in Sanatoria € 1000,00
- Parcella Tecnico Abilitato per redazione pratica urbanistica e catastale € 2.500,00;
- Parcella Tecnico abilitato per redazione pratica di richiesta di Abitabilità non ancora rilasciata € 1.250,00

**Costi stimati per le spese tecniche relative alle opere di cui sopra**

**€ 4.900,00**

### **Allineamento situazione catastale**

Attualmente, attraverso la presentazione dell'elaborato planimetrico del 2010, la vecchia particella 1252 è stata soppressa e sostituita dalle nuove particelle 1512 (fabbricato) e 1510 (corte).

La graffatura iniziale è stata eliminata, dividendo fabbricato e corte su particelle distinte.

Dalle visure storiche effettuate si evince che le p.lle 1510 e 1512 derivano entrambe dalla p.lla 1252.

Le planimetrie catastali, però, risultano ancora collegate ai vecchi identificativi catastali, devono quindi essere collegate alle nuove particelle e non più alla soppressa 1252.

Dato che la planimetria dell'immobile è ancora "ancorata" alla vecchia p.lla 1252, occorre fare un allineamento catastale con Docfa di "aggiornamento planimetrico", per evitare che il bene sia formalmente identificato con un riferimento soppresso.

**Le spese tecniche per presentare un Docfa di aggiornamento planimetrico sono i seguenti:**

- |   |       |
|---|-------|
| - Tributi catastali per ogni variazione planimetrica presentata | € 70  |
| - Compenso professionale del tecnico                            | € 600 |

**I costi stimati per le spese tecniche relative all'allineamento catastale**

**€ 670,00**

**Realizzazione n° 2 Accessi carrabili dalla strada**

Per la realizzazione dei due accessi indipendenti su Via Caio Acilio le opere individuate e i relativi costi sono i seguenti:

1) Demolizioni e smaltimenti (Rif.: Tariffario Regione Lazio 2023)**Voce A — Demolizione muro recinzione esistente**

- Volume muro  $V = L \times h \times t = 6,00 \times 2,50 \times 0,30 = 4,50 \text{ m}^3$ .
- Prezzo unitario = € 344,02 / m<sup>3</sup>.
- Subtotale A =  $4,50 \times 344,02 = € 1.548,09$ .

**Voce B — Demolizione tettoia metallica (struttura in acciaio)**

- Superficie A = 18,00 m<sup>2</sup>.
- Prezzo unitario demolizione acciaio = € 41,63 / m<sup>2</sup>.
- Subtotale B =  $18,00 \times 41,63 = € 749,34$ .

**Voce C — Spicconatura intonaci (entrambe le facce muro)**

- Superficie intonaco =  $2 \times (L \times h) = 2 \times (6,00 \times 2,50) = 30,00 \text{ m}^2$ .
- Prezzo unitario assunto = € 10,40 / m<sup>2</sup>.
- Subtotale C =  $30,00 \times 10,40 = € 312,00$ .

Totale parziale demolizioni (A + B + C) =  
 € 1.548,09 + € 749,34 + € 312,00 =

**€ 2.610,00**2) Opere di ripristino / realizzazione nuovi elementi accesso**Voce D — Rifacimento muretto di coronamento + posa ringhiera**

- Superficie muro da rifare (faccia esterna) =  $L \times h = 6,00 \times 2,50 = 15,00 \text{ m}^2$ .
- Prezzo assunto (lavorazione completa) = € 120,00 / m<sup>2</sup>.
- Subtotale D =  $15,00 \times 120,00 = € 1.800,00$ .

**Voce E — Fornitura e posa di cancelli carrabili elettrificati (2 cad.)**

- Stima unitaria cancello carrabile (fornitura + motorizzazione + posa): € 4.500,00 cad.
- Quantità: 2
- Subtotale E =  $2 \times 4.500,00 = € 9.000,00$

**Voce F — Opere accessorie (cordolo, basamento, scavi limitati, allacci elettrici quadro motorizzazione ecc.)**



- Subtotale F (forfettario) = € 1.200,00

Subtotale ricostruzione / cancelli (D + E + F) = € 1.800,00 + € 9.000,00 + € 1.200,00 = **€ 12.000,00**

### 3) Spese tecniche, permessi, diritti e sicurezza

Rimangono invariate le stime precedenti:

- Parcella tecnico abilitato (progettazione / pratiche edilizie / D.L.): € 2.500,00
- Diritti di segreteria : € 150,00

Totale spese tecniche **€ 2.650,00**

### 4) Imprevisti

Voce L = **€ 1.200,00**

Riepilogo aggiornato (con assunti sopra)

| Voce                             | Importo (€)        |
|----------------------------------|--------------------|
| Demolizioni (A+B+C)              | 2.610,00           |
| Ricostruzione e cancelli (D+E+F) | 12.000,00          |
| Spese tecniche                   | 2.650,00           |
| Imprevisti / arrotondamento      | 1.200,00           |
| <b>Totale aggiornato</b>         | <b>€ 18.460,00</b> |

TOTALE :

**€ 18.460,00**

*Il presente computo metrico estimativo è redatto utilizzando i prezzi unitari per le voci di demolizione riportate del Prezziario Regione Lazio — Ed. 2023 (voci demolizione calcestruzzo armato e demolizione strutture in acciaio). Le voci relative a cancelli e ad alcune opere accessorie sono stime di mercato; tali voci possono essere specificate in misura più puntuale su preventivi fornitori o su voci aggiuntive del prezzo su richiesta dell'istante.*

**TOTALE SPESE**

**€ 34.394,00**

## CRITERI E METODO DI STIMA

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili si è provveduto al calcolo della superficie commerciale vendibile che deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “superfici ponderate” attraverso dei coefficienti di destinazione, che compongono l’intero immobile basandosi sul Codice delle Valutazioni Immobiliari redatto da Borsino Immobiliare e dall’ Agenzia delle Entrate.

**Superficie Commerciale Totale 216,26 mq**

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ai fini di una messa in vendita degli stessi, come da quesito di stima si è ritenuto opportuno applicare il MCA (Market Comparison Approach) sistema accreditato per il tipo di stima sia a livello europeo che italiano. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell’estimo, inteso come l’insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Tramite MCA si procederà alla consultazione dei più accreditati borsini immobiliari e si individuerà il più probabile valore di mercato ricavabile per mq di superficie commerciale per beni simili.

Al più probabile valore di mercato verranno applicati specifici coefficienti di differenziazione dovuti alle caratteristiche intrinseche specifiche relative al bene oggetto della stima.

Si individuerà così il più probabile valore medio ordinario applicabile al bene stesso.

Il procedimento è di tipo sintetico multiparametrico.

Le fasi di stima sono le seguenti:

Determinazione della Consistenza;

Determinazione tramite MCA del più probabile valore di mercato medio ordinario a mq di superficie commerciale;

Individuazione e Applicazione dei coefficienti di differenziazione;

Individuazione del più probabile valor medio di mercato del bene oggetto della stima;

Calcolo del più probabile valore di mercato del bene.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.



Per poter effettuare il MCA ed individuare il più probabile valore ordinario di mercato si sono consultati i seguenti accreditati borsini immobiliari per la zona in questione "Zona E6 – Suburbana – MARCO SIMONE – TORLUPARA – SETTEVILLE - ALBUCCIONE":

OMI: Osservatorio del Mercato immobiliare dell' Agenzia delle Entrate riporta i seguenti valori per la categoria Ville e Villini in stato manutentivo conservativo normale :

valore minimo 1650 €/mq valore massimo 2350 €/mq;

Borsinoimmobiliare.it per la tipologia Ville e villini in stabili di fascia media in stato manutentivo conservativo normale riporta valori medi ordinari da un minimo di €. 1321,00/mq ad un massimo di €.2046,00/mq.

Facendo le medie aritmetiche dei valori medi minimi e massimi avremo un valore minimo e massimo medi pari a :

Valore min = 1485,50 €/mq

Valore max = 2198,00 €/mq

Alla luce delle considerazioni precedentemente fatte e in base alla comparazione del bene con beni simili nell' attuale mercato si ritiene che il valore ordinario medio di mercato VOM sia pari al valore medio tra i due che risulta quindi a:

VOM: 1841,75 €/mq

### *COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO*

Il Valore ordinario medio così individuato va corretto con opportuni coefficienti in quanto come già accennato esistono delle specificità intrinseche del bene in questione che incidono sulle possibilità reali di immissione nel mercato.

Verranno quindi applicati al Valore ordinario medio di mercato i seguenti coefficienti di detrazione e maggiorazione facilmente reperibili nelle più accreditate pubblicazioni tecnico/scientifiche di settore estimativo;

#### Coefficiente di Mercato:

il coefficiente è legato a due fattori intrinseci e cioè quante sono le compravendite di immobili in genere ( quindi alla vivacità del mercato stesso) e in particolare la presenza di quelle per immobili simili nella zona in rapporto al mercato intero stesso e la presenza di abitazioni simili ed oltremodo anche alla possibilità di

immissione del bene stesso sul mercato grazie a tutte le legittimità edilizie urbanistiche e catastali; esistono nella zona diverse abitazioni simili la qual cosa ne diminuisce la domanda.

Si ritiene opportuno tenendo conto anche del calo del 3% del mercato delle compravendite del mercato immobiliare di Guidonia Montecelio che il coefficiente sia pari a non più di 1.

(Risulta esclusa l' influenza e la valutazione su questo coefficiente della verifica di tutte le legittimità edilizie e urbanistiche, che sarà analizzata e quantificata successivamente).

#### Coefficiente di Vetustà:

Coefficiente legato alla vetustà dell' immobile ed al suo stato manutentivo generale; come già espresso precedentemente, considerando che:

- L'immobile è piuttosto datato, è in un discreto stato di manutenzione pertanto si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 0,9.

#### Coefficiente di Esposizione:

Coefficiente legato al tipo di affaccio dell' immobile:

- essendo nel caso specifico l'affaccio su corte e giardino di pertinenza in zona periferica residenziale si ritiene che il più veritiero coefficiente possibile sia pari a 1.

#### *VALORE UNITARIO APPLICABILE AL BENE*

$$\begin{aligned} \text{VUA} &= \text{VOM}_{\text{medio}} * \text{Coef. differenziazione} = \\ &= 1841,75 * (1 * 1 * 0,9) = 1657,57 \end{aligned}$$

Quindi il più probabile Valore Unitario Applicabile ai beni in questione di mercato sarà pari a:

$$\text{VUA} = 1658,00 \text{ €/mq}$$

#### *VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE*

#### *CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE*

Alla luce di quanto precedentemente espresso individuata la Superficie commerciale ed il Valore Unitario Applicabile per individuare il Più probabile Valore di Mercato dell' immobile (VDM) oggetto di stima basterà :

$$\text{VDM} = \text{VUA} * \text{Superficie Commerciale} = 1658,00 \text{ €/mq} * 216,26 \text{ mq} = 358.559,08$$



Valore di mercato = € 350.559,08

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima sia arrotondato pari a :  
**€ 350.560,00 (euro trecentocinquantamilacinquecentosessanta/00)**

#### VALUTAZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e l' aleatorietà dello stesso che presenta instabilità evidenti dovuto alla crisi economica in cui ci troviamo, partendo dalla cifra individuata che rispecchia comunque il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, si può dire, in conclusione, che il prezzo potrebbe oscillare nei prossimi mesi di un più o meno 10% passando da un valore minimo di € 322.704,00 ( euro trecentoventiduemilasettecentoquattro/00) ad un massimo di € 385.616,00 (euro trecentoottantacinquemilaseicentosedici/00) range nel quale si trova il probabile valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 31/07/2025.

**Considerato che nel terreno di pertinenza dell'immobile è presente un traliccio Enel dell'Alta Tensione che porta un'ulteriore svalutazione dell'immobile si relaziona quanto segue:**

## RELAZIONE TECNICA SULLA DISTANZA MINIMA DI UN'ABITAZIONE DA ELETTRODOTTO A 380 KV

La presente relazione ha lo scopo di chiarire i criteri normativi e tecnici che regolano la distanza minima di una nuova abitazione rispetto a un elettrodotto aereo ad alta tensione (380 kV – 50 Hz), con particolare attenzione alle fasce di rispetto stabilite dalla normativa vigente per stabilire se ad oggi il fabbricato si trova ad una distanza corretta dal traliccio presente circa trenta metri dalla porzione di fabbricato interessata dalla presente valutazione.

All'epoca della presentazione della pratica tale distanza calcolata secondo le normative di riferimento vigenti doveva essere di circa 28 m, considerati sull'inclinata tra l'asse del traliccio alla sua altezza effettiva e i limiti di copertura del tetto e del portico del fabbricato.

Nel fascicolo edilizio si è rinvenuta una comunicazione della TERNA che rilevava che il fabbricato in costruzione non stava rispettando, anche se per poco tali limiti e pertanto non si assumeva la responsabilità per danni futuri.

E' stato fatto anche un rilievo che conferma che questi limiti sono stati disattesi anche se per poco.

Nella presente relazione si analizzerà questa distanza secondo la vigente normativa attuale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

- DPCM 8 luglio 2003: definisce i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per i campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti.
  - Limite di esposizione: 100  $\mu$ T (campo magnetico), 5 kV/m (campo elettrico).
  - Valore di attenzione: 10  $\mu$ T per ambienti con permanenza  $\geq$  4 h (abitazioni, scuole, ecc.).
  - Obiettivo di qualità: 3  $\mu$ T per la progettazione di nuovi elettrodotti e per la costruzione di nuovi edifici in prossimità di linee esistenti.
- DM 29 maggio 2008: definisce la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto, basata sulla corrente tipica dell'elettrodotto e sulla geometria della linea.
- Legge 28 giugno 1986 n. 339 e successivi decreti attuativi (DI 21.03.1988 n. 449; DI 16.01.1991): definiscono i criteri costruttivi delle linee aeree, tra cui le altezze minime dal suolo e i franchi di sicurezza.
- D.Lgs. 81/2008 (All. IX): stabilisce le distanze di sicurezza per i lavori in prossimità delle linee elettriche.

## DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO

Per le abitazioni (luoghi con permanenza superiore alle 4 ore) non è ammesso l'insediamento all'interno della fascia di rispetto determinata dal valore obiettivo di 3  $\mu$ T. Tale fascia si calcola con due livelli di analisi:

- 1) Distanza di Prima Approssimazione (DPA): valore preliminare fornito dal gestore (Terna per le linee a 380 kV).
- 2) Calcolo esatto della fascia a 3  $\mu$ T: definito con modellazione sito-specifica della linea, necessario se il progetto edilizio ricade entro la DPA.

Solo le porzioni di edifici poste interamente all'esterno della fascia di rispetto possono essere adibite ad abitazione.

## INDICAZIONI PRATICHE

Nella pratica, per linee a 380 kV, le fasce di rispetto risultano dell'ordine di alcune decine di metri per lato dall'asse della linea. Indicativamente:

- DPA: circa 25–30 m per lato.
- Fascia esatta a 3  $\mu$ T: spesso compresa entro 40–50 m per lato (ma da determinare caso per caso).

È quindi consigliabile prevedere la localizzazione dell'edificio ad almeno 50 m dall'asse della linea, salvo diversa conferma dal calcolo specifico fornito da Terna.

## CONCLUSIONI

Per una nuova abitazione in prossimità di un elettrodotto a 380 kV la distanza minima da rispettare non è un valore fisso universale, ma coincide con il limite esterno della fascia di rispetto calcolata sul valore obiettivo di 3  $\mu$ T (DPCM 8 luglio 2003). Il progettista dovrà pertanto acquisire dal gestore (Terna) la DPA e, se necessario, il calcolo esatto della fascia di rispetto, garantendo che l'edificio ricada interamente all'esterno di essa.

In ogni caso questa fascia a 3  $\mu$ T di rispetto, senza aver ricevuto il calcolo preciso da TERNA, secondo le normative attuali dovrebbe arrivare almeno a 40 m dall'asse dell'elettrodotto, misura più restrittiva rispetto a quella presente all'epoca di costruzione del fabbricato che già era stata disattesa.

Pertanto il fabbricato in analisi non rispetta le normative vigenti né all'epoca della costruzione né attualmente per salvaguardare la salute degli occupanti.

La successiva relazione analizzerà pertanto gli effetti sulle persone dei campi elettromagnetici generati dalla presenza ravvicinata del Traliccio e della linea dell'alta tensione presente accanto al fabbricato.

# RELAZIONE TECNICA SUGLI EFFETTI DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI DA ELETTRODOTTO 380 KV

## 1. PREMESSA

La presente relazione ha come oggetto l'analisi dei potenziali effetti sulla salute umana derivanti dalla vicinanza di un edificio residenziale all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto ad alta tensione (380 kV). L'analisi è effettuata sulla base della normativa nazionale vigente e della letteratura scientifica internazionale.

## 2. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Legge 22 febbraio 2001 n. 36 (Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).
- DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione).
- Linee guida ICNIRP (International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection).
- Raccomandazioni dell'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) sui campi elettromagnetici a frequenza estremamente bassa (ELF).

## 3. EFFETTI DEI CAMPI ELETTROMAGNETICI SULLA SALUTE

La letteratura scientifica internazionale non ha evidenziato prove conclusive di un nesso causale tra l'esposizione ai campi magnetici a 50 Hz (tipici degli elettrodotti) e patologie specifiche. Tuttavia, alcune ricerche hanno osservato un'associazione statistica tra esposizione cronica a valori superiori a 0,3-0,4  $\mu\text{T}$  e un modesto aumento del rischio di leucemia infantile.

L'OMS (2002, aggiornamenti successivi) e l'Agenzia Internazionale per la Ricerca sul Cancro (IARC) hanno classificato i campi magnetici ELF come 'possibili cancerogeni per l'uomo' (Gruppo 2B). Non sono stati invece riscontrati effetti certi su altre patologie (tumori solidi, malattie neurodegenerative).

#### 4. RISCHI SPECIFICI IN CASO DI PERMANENZA NELLA FASCIA DI RISPETTO

- Possibile esposizione a valori medi di induzione magnetica superiori a 3  $\mu$ T, eccedendo l'obiettivo di qualità fissato dal DPCM 8/7/2003.
- Incremento del rischio statistico (non deterministico) di sviluppare leucemia infantile, secondo studi epidemiologici.
- Possibili disturbi soggettivi (cefalea, insonnia, ansia) legati alla percezione del rischio elettromagnetico, seppur non confermati da evidenze cliniche solide.
- Limitazioni urbanistiche ed edilizie: divieto di destinazione residenziale, scolastica e sanitaria.

#### 5. CONCLUSIONI

Alla luce della normativa vigente e delle evidenze scientifiche disponibili, la permanenza di un edificio residenziale all'interno della fascia di rispetto di un elettrodotto a 380 kV non è conforme alle prescrizioni di legge e comporta potenziali rischi per la salute pubblica, principalmente in relazione all'aumentato rischio statistico di leucemia infantile. Si raccomanda pertanto di collocare le nuove edificazioni residenziali al di fuori della fascia di rispetto determinata ai sensi della Legge 36/2001 e del DPCM 8/7/2003.

Alla luce di queste considerazioni si ritiene che l'immobile subisca un deprezzamento pari al 30% del suo valore.

#### QUADRO SINOTTICO DEL BENE E CONCLUSIONI DI STIMA

| DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE   | PORZIONE DI VILLA BIFAMILIARE   |
|--|---------------------------------|
| DIRITTO PIGNORATO E DA ALIENARE  | Proprietà del bene immobile 1/2 |
| PIU' PROBABILE VALORE DEL BENE   | € 358.560,00                    |
| ABBATTIMENTO DEL PREZZO DEL 30%<br>PER VICINANZA TRALICCIO<br>DELL'ALTA TENSIONE | € 250.992,00                    |
| SPESE PER SANARE/DEMOLIRE OPERE<br>ABUSIVE                                       | € 34.394,00                     |
| VALORE DEL BENE AL NETTO DI<br>TUTTE LE SPESE                                    | € 216.598,00                    |

Nel caso della **divisione endo-esecutiva** (art. 600 e seguenti c.p.c.), la finalità è quella di **determinare il valore di mercato degli immobili** per procedere alla formazione delle quote e all'eventuale vendita per attribuzione.

In questo contesto, la giurisprudenza e la prassi prevalente ritengono che **non vada applicata la decurtazione del 10%**, perché la stima serve a definire il valore equo tra i condividenti, **non a simulare il prezzo d'asta**.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale al netto del 10% per abbattimento vizi e spese |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---|
| Bene N° 1 – Porzione di Villetta bifamiliare Guidonia Montecelio (RM) - Via Caio Acilio 42 | 216,26 mq                | 1.658,00 €/mq   | € 358.560,00       | 100,00%          | € 216.598,00  |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 216.598,00  |



## GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'/INDIVISIBILITA' PROCEDURA 4589/2011 DEL R.G.E.

Il sottoscritto Arch. Elsa Occhionero, nominato dal Giudice in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nel procedimento indicato in epigrafe, ha ricevuto l'incarico di esprimere parere in ordine alla divisibilità dell'immobile sito in Guidonia Montecelio (RM), Via Caio Acilio n. 42, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 5 particella 1252, sub 4-6, costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di villetta bifamiliare con annesso giardino di pertinenza.

### 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di causa è costituito da:

- una unità immobiliare residenziale disposta su n. 3 piani (piano terra/primo/seminterrato), con superficie utile residenziale complessiva di circa 96 mq;
- giardino e corte pertinenziale di superficie pari a circa 441 mq;
- accesso carrabile e pedonale attualmente su p.lla non oggetto di vendita.

L'unità immobiliare risulta censita catastalmente come un unico subalterno e funzionalmente organizzata come abitazione unifamiliare, priva di ingressi autonomi e di impianti separati che possano consentire una suddivisione in due distinte abitazioni conformi alla normativa vigente.

La corte/giardino di pertinenza è distinta con un sub differente da quello dell'abitazione ma essendo di fatto il terreno di pertinenza della stessa che consente anche l'accesso non è divisibile funzionalmente dall'abitazione.

### 2. VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITÀ

La verifica è stata condotta tenendo conto dei seguenti criteri tecnico-normativi:

- Art. 720 c.c.: qualora l'immobile non sia comodamente divisibile, il Giudice dispone l'assegnazione ad uno dei condividenti con addebito del conguaglio.
- Art. 1111 c.c.: ciascun partecipante può sempre domandare lo scioglimento della comunione, salvo che la divisione non possa effettuarsi senza rendere più gravoso l'uso della cosa.
- Normativa urbanistica vigente (NTA del Comune di Guidonia Montecelio e DPR 380/2001 - Testo Unico Edilizia): per poter realizzare due distinte unità immobiliari occorrerebbe garantire il rispetto dei requisiti di autonomia funzionale e impiantistica, accessi indipendenti, rispetto delle altezze minime e dei requisiti igienico-sanitari (DM Sanità 5 luglio 1975), conformità catastale e urbanistica.

Dall'analisi tecnica emerge che:

- la configurazione distributiva interna dell'immobile non consente la creazione di due unità abitative autonome senza opere edilizie rilevanti;
- la dotazione impiantistica (idrico, elettrico, gas, riscaldamento) risulta unica e centralizzata, non predisposta per la separazione;
- l'eventuale frazionamento edilizio determinerebbe la creazione di due unità abitative con spazi interni ed esterni disomogenei e non equivalenti in termini di funzionalità e superficie;
- il giardino pertinenziale non è frazionabile in parti di pari valore e utilità, data la posizione rispetto agli accessi e all'orientamento dell'immobile.



### 3. CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate, si conclude che:

- l'immobile sito in Guidonia Montecelio, Via Caio Acilio n. 42, non è comodamente divisibile in due unità immobiliari autonome e di pari valore/utilità;
- un'eventuale divisione determinerebbe una compromissione dell'uso e del valore del bene, con opere non conformi alle prescrizioni urbanistiche vigenti;
- pertanto, ai sensi dell'art. 720 c.c., l'immobile deve considerarsi non divisibile.

Tuttavia, il bene può essere **venduto per intero** nell'ambito della procedura, ai sensi dell'art. 720 c.c.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

### OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI DEL C.T.U.

In data 04/09/2025 sono pervenute le osservazioni dell'Avv. Rossella Albanese in qualità di procuratore e domiciliatario degli attori in data 16/09/2025 sono pervenute le osservazioni del Consulente Tecnico di Parte, Arch. Renato Marcello Pugliese, di parte convenuta, che si sintetizzano di seguito con le relative valutazioni e controdeduzioni del CTU.

#### 1. SERVITÙ DI PASSAGGIO

I CTP hanno rilevato l'inopportunità di menzionare una servitù di passaggio in favore dell'immobile oggetto di stima, in quanto non formalmente esistente e non necessaria in quanto la corte di pertinenza sub 4 e il BCNC p.lla 1509 possono avere accessi indipendenti diretti dalla strada Via Caio Acilio.

**Il CTU ha preso atto dell'osservazione e ha provveduto ad eliminare ogni riferimento alla servitù di passaggio nella relazione integrata optando per l'individuazione e creazione di due accessi carrabili indipendenti.**

#### 2. DESCRIZIONE DELLE OPERE E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI

Le parti hanno chiesto che la relazione fosse integrata con la descrizione delle opere necessarie per garantire accesso diretto all'immobile, corredate da computo metrico estimativo aggiornato al Prezziario Regione Lazio 2023.

**Il CTU ha accolto l'osservazione ed ha inserito la descrizione delle opere (demolizione del muro di recinzione e della tettoia metallica, rifacimento della recinzione con ringhiera, posa in opera dei cancelli carrabili e pedonali elettrificati, opere accessorie e spese tecniche), con relativo computo metrico estimativo. Il costo complessivo stimato ammonta a € 18.460,00, cui si sommano le ulteriori spese di sanatoria e regolarizzazione catastale, per un totale generale delle spese di € 34.394,00.**

#### 4. DEPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE PER PRESENZA DI TRALICCIO DELL'ALTA TENSIONE

Le osservazioni hanno chiesto un maggior deprezzamento dell'immobile per la ridotta distanza dai campi elettromagnetici derivanti dalla vicinanza del traliccio dell'alta tensione, chiedendo un deprezzamento del 50% in sostituzione del 25% stimato dal C.T.U.

**Il CTU ha analizzato la richiesta ma viste le argomentazioni analizzate in merito agli effetti sulla salute derivanti dalla vicinanza a tralicci dell'alta tensione per edifici a destinazione residenziale ha portato il deprezzamento al 30%.**

#### CONCLUSIONE

La presente relazione integrata recepisce le osservazioni pertinenti formulate dai CTP ed espone le relative controdeduzioni tecniche. Essa sostituisce integralmente la precedente relazione inviata alle parti.

Le osservazioni dei CTP vengono allegate in copia integrale al presente elaborato per maggiore completezza del fascicolo.

Tivoli, li 29/09/2025

L'Esperto  
Arch. Occhionero Elsa

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 Altri allegati - RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE
- ✓ N° 3 Atti di provenienza - ATTI DI COMPRAVENDITA
- ✓ N° 4 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VISURE STORICHE CATASTALI
- ✓ N° 9 Concessioni edilizie - CONCESSIONI EDILIZIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ N° 11 Altri allegati - OSSERVAZIONI CTP