

Maria Rosaria Iasevoli

Architetto

Via Giuseppe Giusti, 2 - 00012

Setteville di Guidonia (RM)

Tel./Fax: 0774343542

E-mail: m.iasevoli@architworld.it

p.e.c.: m.iasevoli@pec.archrm.it

TRIBUNALE DI ROMA

OTTAVA SEZIONE CIVILE

R.G. 51905/2014 - Rinvio udienza 11.07.2023

G.I. Dr. CODERONI MARIO

Causa: Divisione di beni caduti in successione

Vertenza promossa da: ***** - **Attore**

Con l'avv.to PAOLUCCI Alessio

contro: ***** - **Convenuto principale**

con l'avv. PATTA Vito

***** - **Convenuto secondario**

con l'avv. LAZZARA Antonio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La relazione tecnica d'ufficio risulta così articolata:

- | | | |
|--|-------|-------|
| 1) premessa | pagg. | 2-3; |
| 2) oggetto della causa e quesiti al c.t.u. | pagg. | 3-4; |
| 3) svolgimento delle operazioni ed attività peritali | pagg. | 4-5; |
| 4) Sull'edificio sito in Castel di Lama (AP) alla Via
dei Fossi nn. 20-22 | pagg. | 6-7; |
| a) sulla descrizione in generale | pag. | 6; |
| b) sulla conformità dell'edificio alle norme urbanistiche
ed edilizie vigenti | pagg. | 6-7; |
| 5) Immobile sito in Castel di Lama (AP) alla Via
dei Fossi nn. 20-22 | pagg. | 7-12; |

a) sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali pagg. 7-10;

b) sulla conformità dell'immobile alle norme

urbanistiche ed edilizie vigenti pagg. 10-11;

c) sulla verifica della corrispondenza rispetto all'atto pagg. 11-12;

di provenienza dell'immobile in Castel di Lama

6) Sulla verifica del corretto adempimento della regolarizzazione delle difformità dell'immobile in Roma alla Via Martuzzi n. 45

piano 1, interno 7 pag. 12;

7) sull'assenza di osservazioni dell'attore alla c.t.u.

preliminare pag. 13;

8) sull'assenza di osservazioni del convenuto principale

alla c.t.u. preliminare pag. 13;

9) sull'assenza di osservazioni del convenuto secondario

alla c.t.u. preliminare pag. 13;

10) note conclusive pagg. 13-15;

- distinta degli allegati pag. 16.

1) Premessa

La sottoscritta Maria Rosaria Architetto IASEVOLI - con studio in Guidonia Montecelio (RM) alla Via Giuseppe Giusti n. 2 (tel./fax 0774 343542, e-mail: m.iasevoli@archiworld.it, PEC: m.iasevoli@pec.archrm.it), iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma con n. 13490 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma - nominata dalla S.V.I. consulente tecnico d'ufficio nella causa civile a margine con ordinanza del 21.10.2022 e

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



convocazione all'udienza del 29.11.2022 - si prega di rassegnare la presente relazione di consulenza tecnica in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. Giudice in occasione dell'udienza tenutasi in data 29.11.2022 ore 12:30 ed alla stessa, dopo aver prestato il giuramento di rito, la S.V.I. ha conferito il mandato.

Il Giudice ha concesso termine al c.t.u. sino al 20.05.2023 per trasmettere la prima stesura della relazione alle parti, termine alle stesse sino al 09.06.2023 per trasmettere al c.t.u. eventuali osservazioni e termine a quest'ultimo sino al 30.06.2023¹⁹ per il deposito della relazione definitiva in Cancelleria.

La causa è stata rinviata all'udienza del 11.07.2023 alle ore 11:30.

2) Oggetto della causa e quesiti al c.t.u.

Oggetto della causa

Divisione di beni caduti in successione.

Quesiti

"... conferisce al consulente l'incarico suppletivo, affinché, previo sopralluogo presso l'immobile di Castel di Lama (AP), Via dei Fossi n. 22-20 e rilievo planimetrico, proceda alla corretta individuazione ed identificazione catastale del bene, verificandone la corrispondenza rispetto all'atto di provenienza prodotto, nonché alla verifica della sua regolarità urbanistica, catastale ed edilizia; precisando che gli oneri e gli adempimenti di accatastamento sono a carico delle parti;

- con riferimento all'immobile di Roma, Via dei Martuzzi n. 45, piano 1, interno 7, invita le parti a procedere alla regolarizzazione delle difformità rilevate, disponendo che il CTU, all'esito, ne verifichi il corretto

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



adempimento”

3) Svolgimento delle operazioni ed attività peritali

Primo sopralluogo

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 05.05.2023 alle ore 9:30, così come concordato, prima presso i pubblici uffici e successivamente dalle 13:15 presso l'immobile sito in Castel di Lama alla Via dei Fossi nn. 20-22, ove sono intervenuti:

- per l'attore, lo stesso di persona;
- per il convenuto principale, nessuno è comparso;
- per il convenuto secondario, nessuno è comparso.

Il c.t.u. si è recato presso il Catasto, l'Archivio di Stato e la Conservatoria Immobiliare di Ascoli Piceno, al fine di verificare la corrispondenza dell'immobile rispetto all'atto di provenienza.

Successivamente si è recato presso l'immobile in Via dei Fossi nn.20-22, e, dopo una prima disamina degli atti e dopo aver dato lettura dei quesiti postigli dal Giudice, ha provveduto ad esaminare i luoghi con particolare riferimento ai quesiti posti dal Giudice.

Dell'immobile ispezionato il c.t.u. ha tratto i rilievi quotati, la ricognizione fotografica e assunto gli elementi utili.

Il signor ***** ha dichiarato che l'abitazione è inagibile e priva di utenze con:

- infissi rotti;
- tubazioni arrugginite e guaste nel bagno al piano primo
- presenza di gravi lesioni oltre al dissesto di parte del pavimento all'ultimo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



piano a servizio della camera patronale;

- infiltrazioni e distacco d'intonaco nella camera patronale all'ultimo piano

dovuto al fatto che il tetto andrebbe rifatto;

- distacco dell'intonaco in tutto l'immobile.

Il c.t.u. ha chiuso il verbale alle ore 16:30.

Attività autonome del c.t.u.

a) presso gli archivi, per l'urbanistica e l'edilizia privata, del Comune di

Castel di Lama ove il c.t.u. - in ordine al fabbricato di Via dei Fossi n. 20-22

- ha presentato domanda di accesso formale ai documenti amministrativi, ma nulla è presente per tale unità immobiliare (cfr. allegato 8);

c) presso gli archivi dell'Ufficio del catasto del Comune di Castel di Lama

(in data 05.05.2023) ove il c.t.u., in ordine al fabbricato di Via dei Fossi n.

20-22, ha reperito il modello 5 e la Partita 401 (cfr. allegato 5);

d) presso l'Archivio di Stato di Castel di Lama (in data 05.05.2023) ove il

c.t.u. - in ordine al fabbricato di Via dei Fossi n. 20-22 - ha reperito il Foglio

di mappa aggiornamento 1880 Allegato P – Mappe del Catasto Gregoriano della Sezione Territoriale di Castel di Lama (cfr. allegati 6 e 7);

e) presso la Conservatoria Immobiliare di Ascoli Piceno (in data

05.05.2023) ove il c.t.u. ha preso visione delle trascrizioni dell'immobile per cui è causa;

e) presso l'Agenzia delle Entrate ove il c.t.u., in via telematica, ha acquisito

la visura catastale aggiornata e lo stralcio di mappa dell'immobile oggetto di causa (cfr. allegati 4 e 5).

4) Sull'edificio sito in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi nn. 20-22

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



a) Sulla descrizione in generale

L'immobile, destinato a civile abitazione è sito in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi nn. 20-22, da cui è comodamente raggiungibile con la via Salaria ed itinerari alternativi.

E' situato a circa 20 km da Ascoli Piceno, in una zona particolarmente ricca di vegetazione.

Il comune è diviso in due agglomerati urbani principali: quello di Piattoni-Croce nella zona collinare e quello di Villa Sant'Antonio, ove ricade l'immobile per cui è causa.

Il contesto urbano è quello di una espansione residenziale, distribuita in un reticolo viario regolare.

La località/zona, in cui sorge l'immobile, gode del collegamento ferroviario ed è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'accesso al civico 20 conduce al piano terra e da questo, attraverso una scala, al piano primo. Dal piano primo, attraverso una seconda scala, si accede piano secondo.

L'impianto originario dell'edificio è presumibilmente dei primi anni '20.

I prospetti sono in parte in pietra e intonacati.

Sui Confini

L'edificio, nel suo insieme, confina: a nord con altro fabbricato individuato con la particella 383; ad est e a sud con la particella 129; ad ovest con via dei Fossi.

b) Sulla conformità urbanistica dell'edificio alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Con le indagini svolte presso i competenti uffici tecnici comunali il c.t.u. ha



accertato quanto segue in ordine alla conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Strumenti Urbanistici

Secondo le previsioni del “Piano Regolatore della Città di Castel di Lama”, del 23 dicembre 2015:

- l'area su cui sorge il fabbricato ricade nella parte residenziale: “Tessuto prevalentemente residenziale tipo A”.

Titoli Edilizi

Per la realizzazione del fabbricato la costruzione è verosimilmente dei primi anni '20 ma dalle ricerche eseguite presso i pubblici uffici non risulta presente alcun titolo abilitativo né tanto meno la licenza di abitabilità.

Altresì occorre sottolineare che non è presente alcuna planimetria catastale dalle ricerche eseguite ma solamente la compilazione del Modello 5 e pertanto non è possibile prendere alcun riferimento come stato licenziato.

5) Immobile sito in Castel di Lama (AP) alla Via dei Fossi nn. 20-22

a) Sulla descrizione, consistenza, confini e dati catastali

Descrizione

Sulla descrizione in generale si rimanda al capitolo **6a**).

L'immobile si sviluppa su tre piani e si articola in piano terra, piano primo, e piano secondo e comprendono:

PIANO TERRA

- ingresso, scala, cantina, ripostiglio e bagno.

PIANO PRIMO

- cucina, soggiorno con camino, camera 1, bagno e scala.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PIANO SECONDO

Due camere.

L'immobile, in dettaglio, si articola in: ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno, camera, bagno, cucina e veranda (cfr. allegato 9).

In particolare le finiture e caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

Pavimenti: del bagno e della cucina al piano primo, in ceramica; delle camere al piano secondo, in mattoni; di tutti gli altri ambienti, in graniglia.

Rivestimenti: delle pareti del bagno e della cucina al piano primo; della parete del bagno al piano terra, in mattoni forati non rifiniti; di tutti gli altri ambienti, tinteggiati.

Zoccolini: in legno.

Soffitti: di tutti gli altri ambienti, in legno;

Infissi esterni: in legno con vetro singolo e scuri in legno.

Porte interne: in legno tamburato verniciato.

Portoncino di ingresso: in legno.

Impianto termico: assente.

Impianto sanitario: assente.

Impianto elettrico: di tutti gli altri ambienti, in fil tubo dotato di salvavita.

Stato di manutenzione: l'abitazione è da ristrutturare.

Consistenza

L'immobile ha le seguenti dimensioni (cfr. allegati 9):

- la superficie lorda coperta complessiva del piano terra è di circa **40,45 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);



- la superficie utile coperta del piano terra è di circa **27,90 mq** (al netto di muri perimetrali ed interni, di sguinci, vani porta e vani finestra);

- la superficie lorda coperta complessiva del piano primo è di circa **49,90 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie utile coperta del piano primo è di circa **36,98 mq** (al netto di muri perimetrali ed interni, di sguinci, vani porta e vani finestra);

- la superficie lorda coperta complessiva del piano secondo è di circa **20,85 mq** (comprensiva dei tramezzi e di ogni ingombro murario interno, delle murature esterne esclusive e del 50% di quelle confinanti con altri);

- la superficie utile coperta del piano secondo è di circa **16,00 mq** (al netto di muri perimetrali ed interni, di sguinci, vani porta e vani finestra);

- l'altezza utile interna: è di circa 2,25 e 2,35 ml. al piano terra, di 2,35 e 2,45 al piano primo e di 2,50 e 2,70 al piano secondo.

Ciò detto nel dettaglio, ma ai fini della valutazione economica dell'immobile le consistenze da considerare sono le seguenti:

- superficie lorda coperta del piano terra circa mq **40,45**

- superficie lorda coperta del piano primo circa mq **49,90**

- superficie lorda coperta del piano secondo circa mq 20,85

Sommano circa mq 111,20

Quindi la superficie commerciale complessiva dell'immobile, in cifra tonda, è di circa 110,00 mq (centodieci).

Detta superficie è calcolata secondo i criteri correnti applicati nelle compravendite immobiliari in Roma, trascurando le indicazioni di cui alla norma UNI 10750.



Confini ed identificativi catastali

L'immobile confina con: via dei Fossi, proprietà *****
***** salvo altri.

Esso risulta identificato e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castel di Lama al **foglio 11, particella 127, subalterno 6, e particella 383, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 116,20, ubicazione via dei Fossi nn. 20-22, piano: T-1-2**, intestato a (cfr. allegato 4):

proprietà per 2/9 a ***** ;

proprietà per 2/9 a ***** ;

proprietà per 5/9 a ***** .

b) Sulla conformità urbanistica dell'immobile alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti

Il c.t.u. non ha potuto accertare la conformità dell'immobile alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie in quanto non è disponibile né una licenza edilizia né tanto meno una planimetria catastale da assumere come stato licenziato.

Strumenti Urbanistici

Sugli strumenti urbanistici si rimanda a quanto detto al capitolo **6b)**.

Titoli Edilizi

Sui titoli edilizi in generale si rimanda a quanto detto al capitolo **6b)**.

Relativamente all'immobile il c.t.u. ha accertato l'assenza di una planimetria catastale.

Per regolarizzare tali difformità, occorre presentare una pratica docfa presso l'ufficio catasto di pertinenza.

Tale procedura comporta il pagamento degli oneri per diritti di istruttoria,



prestazioni professionali e pratiche catastali.

Il tutto per un costo stimato onnicomprensivo, in cifra tonda e a corpo, di circa € 2.000,00.

c) Sulla verifica della corrispondenza rispetto all'atto di provenienza dell'immobile in Castel di Lama

Dalle indagini svolte presso i pubblici uffici è scaturito quanto segue:

1) Archivio Storico Castel di Lama:

è stato reperito il Foglio di mappa aggiornamento 1880 Allegato P – Mappe del Catasto Gregoriano della Sezione Territoriale di Castel di Lama (cfr. allegato 7), dal quale si evince che l'immobile nel vecchio catasto era identificato al foglio 10 particella 967. Tale dato è accertato dalla partita 701

“***** fu ***** nella quale vengono evidenziati due atti:

a) compravendita per atto Notaio Monti del 05.02.1921 registrato il 16.02.1921 al n. 1460, vol. 161. Si riporta di seguito il testo:

“Contraenti

***** , proprietario e moglie ***** fu ***** casalinga, ***** , proprietaria, tutti domiciliati a Castel di Lama alienanti i due primi del diritto di usufrutto, la terza del diritto sulla nuda proprietà.

***** fu ***** , bracciante, domiciliato a Castel di Lama Acquirente

Per

Il convenuto prezzo di lire duemicinquecento sborsato.

Fondo venduto

a) Una casa posta in Castel di Lama, contrada Valloni, distinta in mappa



Castel di lama al n. 967 e col civico n. 60, 65 del reddito imponibile di Lire 52,50.

b) i diritti che il cedente ha sul piccolo spazio di terreno aderente e fronteggiante la casa, non segnato in catasto per la sua piccolezza.

Confinante con *****
***** spiazzale comunale, salvo, ecc.”.

b) 20.02.1951 Vitalizio.

2) Conservatoria Immobiliare di Ascoli Piceno

Sono state visionate le trascrizioni dell'immobile in particolar modo quella antecedente al vitalizio allegato alla precedente c.t.u. il quale risulta trascritto in Conservatoria al volume 405 n. 7 del 12.03.1921.

3) Catasto del Comune di Castel di Lama

È stato reperito il Modello 5 e la Partita 401. Da quanto riferito dal personale dell'ufficio, l'immobile attualmente censito al catasto è lo stesso di quello riportato nell'atto di vitalizio, differisce per il subalterno in quanto ci è stato un disallineamento tra il vecchio catasto ed il nuovo catasto.

6) Sulla verifica del corretto adempimento della regolarizzazione delle difformità dell'immobile in Roma alla Via Martuzzi n. 45 piano 1, interno 7

Il c.t.u. ha verificato il corretto adempimento della regolarizzazione dell'immobile in Roma, a seguito dell'integrazione inviata al Municipio XI del Comune di Roma CILA prot. CP/2023/48592 del 24.04.2023 - trasmissione elaborato per giusta rappresentazione" (cfr. allegato 10).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



7) sull'assenza di osservazioni dell'attore alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, l'avvocato Alessio Paolucci, per l'attore ***** , non ha inviato osservazioni.

8) sull'assenza di osservazioni del convenuto principale alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, l'avvocato Vito Patta, per la convenuta ***** , non ha inviato osservazioni.

9) sull'assenza di osservazioni del convenuto secondario alla c.t.u. preliminare

Nel termine assegnato dal Giudice e sino alla data di stesura della presente relazione, l'avvocato Antonio Lazzara, per il convenuto ***** , non ha inviato osservazioni.

10) Note conclusive

A seguito delle indagini ed accertamenti effettuati, il c.t.u. riferisce al Giudice, in sunto, quanto segue.

In merito alla verifica della regolarità urbanistica, catastale ed edilizia, il c.t.u. riferisce che presso i pubblici uffici non risulta presente alcun titolo abilitativo né tanto meno la licenza di abitabilità per l'immobile.

Altresì occorre sottolineare che non è presente alcuna planimetria catastale dalle ricerche eseguite ma solamente la compilazione del Modello 5 e



per tanto non è possibile prendere alcun riferimento come stato licenziato.

In merito alla verifica della corrispondenza rispetto all'atto di provenienza prodotto, dalle indagini svolte presso i pubblici uffici è scaturito quanto segue:

1) Archivio Storico Castel di Lama:

è stato reperito il Foglio di mappa aggiornamento 1880 Allegato P – Mappe del Catasto Gregoriano della Sezione Territoriale di Castel di Lama (cfr. allegato 7), dal quale si evince che l'immobile nel vecchio catasto era identificato al foglio 10 particella 967. Tale dato è accertato dalla partita 701

***** ” nella quale vengono evidenziati due atti:

a) compravendita per atto Notaio Monti del 05.02.1921 registrato il 16.02.1921 al n. 1460, vol. 161. Si riporta di seguito il testo:

“Contraenti

***** , proprietario e moglie ***** fu
***** casalinga, ***** , proprietaria, tutti
domiciliati a Castel di Lama alienanti i due primi del diritto di usufrutto, la terza del diritto sulla nuda proprietà.

***** fu ***** e, *bracciante, domiciliato a Castel di Lama*
Acquirente

Per

Il convenuto prezzo di lire duemicinquecento sborsato.

Fondo venduto

a) *Una casa posta in Castel di Lama, contrada Valloni, distinta in mappa Castel di lama al n. 967 e col civico n. 60, 65 del reddito imponibile di Lire 52,50.*

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



b) i diritti che il cedente ha sul piccolo spazio di terreno aderente e fronteggiante la casa, non segnato in catasto per la sua piccolezza.

Confinante con *****

***** spiaziale comunale, salvo, ecc.”.

b) 20.02.1951 Vitalizio.

2) Conservatoria Immobiliare di Ascoli Piceno

Sono state visionate le trascrizioni dell'immobile in particolar modo quella antecedente al vitalizio allegato alla precedente c.t.u. il quale risulta trascritto in Conservatoria al volume 405 n. 7 del 12.03.1921.

3) Catasto del Comune di Castel di Lama

È stato reperito il Modello 5 e la Partita 401. Da quanto riferito dal personale dell'ufficio, l'immobile attualmente censito al catasto è lo stesso di quello riportato nell'atto di vitalizio, differisce per il subalterno in quanto ci è stato un disallineamento tra il vecchio catasto ed il nuovo catasto.

Con riferimento all'immobile di Roma, Via dei Martuzzi n. 45, piano 1, interno 7, il c.t.u. ha verificato il corretto adempimento dello stesso.

Nessuna osservazione alla C.T.U. preliminare risulta essere pervenuta allo scrivente da parte attrice e da parte convenuta.

Il c.t.u. rimanda ai singoli capitoli della relazione per ogni approfondimento e, avendolo fedelmente e scrupolosamente espletato, rassegna il mandato ricevuto. Ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordata restando a disposizione per ogni chiarimento necessario.

Roma, lì 30 giugno 2023

Con la massima osservanza

Il C.T.U.

Dott. Maria Rosaria Architetto Iasevoli

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



DISTINTA DEGLI ALLEGATI

ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Costituiscono parte integrante della relazione, redatta in 15 pagine, oltre le 1
dell'elenco allegati, di 25 righe ciascuna negli ingombri dell'uso bollo:

- allegato 1 n. 1 verbali di sopralluogo;
- allegato 2 relazione fotografica articolata in 132 immagini
dell'immobile sito in Castel di Lama (AP) alla Via dei
Fossi nn. 20-22;

Elenco allegati

- allegato 3 stralcio mappa catastale del Comune di Castel di Lama
(AP) con individuazione del fabbricato alla Via dei Fossi
n. 45;
- allegato 4 visura catastale storica dell'immobile in Castel di Lama;
- allegato 5 Modello 5 e Partita 401 Catasto di Castel di Lama;
- allegato 6 Partita 701 Archivio Storico Castel di Lama;
- allegato 7 Foglio mappa aggiornamento 1880 Allegato P – Mappe
del Catasto Gregoriano della Sezione Territoriale di Castel di Lama;
- allegato 8 Assenza documenti amministrativi per l'immobile sito in
Castel di Lama (AP) in Via dei Fossi n.20/22 - Prot. N.4545 del 20-03-2023
Comune di Castel di Lama;
- allegato 9 rilievo del c.t.u. dell'immobile in Castel di Lama (AP);
- allegato 10 C.I.L.A. in sanatoria dell'immobile in Roma;
- allegato 11 C.t.u. preliminare;
- allegato 12 Comunicazione alle/delle parti.

