

**DOTT. ING. FABRIZIO CAPRICCIOLI**  
ab.: Via BAINSISSA n.3 - 00058 Santa Marinella (RM)  
st.: Piazza GALERIA n.1 - 00179 Roma  
tel/fax 06/70.92.321 - cell.347/8561065  
e-mail: [fabrizio.capriccioli@tin.it](mailto:fabrizio.capriccioli@tin.it)  
PEC: [f.capriccioli@pec.ordinq.roma.it](mailto:f.capriccioli@pec.ordinq.roma.it)

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**Giudice: dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI**

**CAUSA R.G.A.C. n.1242/2019**

c/o

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Relazione del consulente tecnico d'ufficio, *dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*, libero professionista con studio sito in ROMA, Piazza GALERIA n.1, tel/fax 06/70.92.321, cell. 347/856.10.65, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ROMA al n.16128, al quale l'Ill.mo Sig. Giudice, dott.ssa ALESSANDRA DOMINICI,

*Ritenuto necessario espletare una CTU integrativa rispetto a quella redatta dall'esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare RGE 53/2016,*

ha posto i seguenti quesiti:

- Verificare nuovamente la regolarità edilizia e urbanistica del cespite oggetto di causa, poiché non è chiaro dal testo della perizia in atti se siano o meno state prese in considerazione le Concessioni Edilizie n.12/96 e n.10/03 (presumibilmente varianti del progetto originario), né tantomeno se sia stato esaminato il collaudo depositato presso il Genio Civile di Roma il 27/7/1994 Prot. 71521;*
- Valutare l'eventuale divisibilità in natura del bene previa individuazione dei costi a ciò necessari, circostanza valutata in sede esecutiva solo avendo presente il miglior realizzo sul mercato ma non l'interesse del comproprietario manifestato in questa sede.*

**PREMESSO**

-che le operazioni peritali non si sono potute iniziare il giorno 11.11.2021, data specificata nel modulo di accettazione incarico e giuramento depositato telematicamente, ma, come comunicato alle parti tramite PEC, il successivo 18.11.2021 (ritenendo il CTU che in prossimità di tale data avrebbe potuto avere a disposizione, oltre agli elaborati

*Relazione tecnica C.T.U.  
Causa R.G.A.C. n.1242/2019*



- architettonici, anche quelli relativi al collaudo delle strutture, che invece è stato possibile visionare solo in un secondo tempo, come verrà specificato successivamente) per effettuare le opportune verifiche in merito al bene oggetto della citata procedura esecutiva;
- che in tale occasione, il sottoscritto, alla presenza del consulente tecnico di una delle parti convenute, ha potuto rendersi conto dell'attuale stato dei luoghi (con particolare riferimento alla conformità edilizia ed urbanistica, alla geometria ed all'eventuale possibilità di una divisibilità del bene), come indicato nel verbale delle operazioni peritali redatto nella circostanza (**All. n.1**);
- che per comprendere maggiormente i vari aspetti della vertenza (urbanistici ed attinenti più propriamente alle questioni statiche) e rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto, oltre a basarsi su quanto accertato nel corso del citato sopralluogo e su quanto appurato studiando sia i numerosi elaborati depositati in Tribunale, sia quelli reperiti successivamente, ha ritenuto necessario documentarsi ulteriormente, consultando i vari dispositivi legislativi e normativi in materia e visionando appositi siti informatici;
- che il giorno 13.12.2021 il sottoscritto ha inviato alle parti tramite PEC (**All. n.9**) la propria consulenza tecnica, con relativi allegati, in merito alla quale non sono state formulate osservazioni;

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

il sottoscritto dott. ing. *FABRIZIO CAPRICCIOLI*, iscritto al n.16128 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di ROMA, libero professionista con studio in Roma, Piazza Galeria n.1, che con giuramento telematico in data 02.11.2021 ha assunto l'incarico della presente consulenza, in piena scienza e coscienza è in grado di affermare quanto segue.

Compito del CTU è verificare la conformità edilizia, urbanistica (tenendo presente l'avvenuto rilascio di ben n.5 titoli edilizi autorizzativi) e strutturale di un bene oggetto di apposita procedura esecutiva, nonché stabilirne la fattibilità, sempre dal punto di vista tecnico-urbanistico, di un eventuale frazionamento/suddivisione in n.2 unità distinte, quantificandone altresì i relativi costi da sostenere.



Le note che seguono sono state redatte sia sulla base della corposa documentazione depositata in Tribunale dalle parti - anche interessante la citata procedura esecutiva - e degli elaborati visionati successivamente, sia in relazione a quanto riscontrato nel corso del citato sopralluogo ricognitivo (**All. n.1**).

### ESAME DEI QUESITI

*Verificare nuovamente la regolarità edilizia e urbanistica del cespite oggetto di causa, poiché non è chiaro dal testo della perizia in atti se siano o meno state prese in considerazione le Concessioni Edilizie n.12/96 e n.10/03 (presumibilmente varianti del progetto originario), né tantomeno se sia stato esaminato il collaudo depositato presso il Genio Civile di Roma il 27/7/1994 Prot. 71521*

Il “*cespite oggetto di causa*” è costituito da un immobile con area esterna pertinenziale (**Foto nn.1-2-3-4-5-6**), distinto in Catasto al Foglio 23, particella 202, sub 26 e 339, ctg. C/2, ubicato nel Comune di BRACCIANO (Roma), Via dei LECCI snc, con accesso da Via dei PIOPPI. È situato al piano interrato rispetto agli edifici adiacenti, ma in realtà, come desumibile dalle foto, è più corretto, ad avviso del sottoscritto, considerarlo posizionato al piano terra.

La storia urbanistica del bene è piuttosto complessa, essendo stato costruito in base ai seguenti titoli abilitativi:

- 1-Concessione edilizia n.89/1990;
- 2-Concessione edilizia n.30/1993;
- 3-Concessione edilizia n.82/1994;
- 4-Concessione edilizia n.12/1996;
- 5-Concessione edilizia n.10/2003.

Ebbene, in base a quanto indicato negli elaborati progettuali allegati agli ultimi due di tali documenti - varianti dei precedenti - in particolare la Concessione Edilizia n.10/2003 del 21.01.2003 (**All. n.2**), si può attestare innanzitutto come la destinazione



effettiva del bene in oggetto, facente parte del Lotto 18 della Lottizzazione convenzionata BRACCIANO DUE, non sia più interamente magazzino, bensì *“centro commerciale”* (indicato nella stessa Concessione Edilizia) con annessi locali di servizio, oltre ad una parte, rimasta tale, del citato magazzino, come specificato nella planimetria allegata alla C.E. citata (**All. n.3**), graficamente un po' ruotata rispetto alla precedente. In tale elaborato è infatti chiaramente indicato nella Legenda in alto sulla destra che, oltre alla parte, evidenziata in nero, la cui destinazione è rimasta invariata (magazzino relativamente al bene in oggetto, nonché, non interessati dalla presente procedura, n.2 vani scala + un ascensore per l'accesso al piano superiore, ed alcune cantine), diversi ambienti sono urbanisticamente destinati a negozi, ad ambulacro (una specie di grande disimpegno o luogo d'incontro) e a locali igienici, oltre ad una piccola cantina. Trattasi quindi di un'importante novità, da tenere nella debita considerazione anche in merito alla valutazione del bene, perché è di tutta evidenza che **un immobile adibito unicamente a magazzino ha un valore diverso, ovviamente inferiore, rispetto allo stesso bene nel quale più del 60% della relativa superficie (come si argomenterà successivamente) è destinato a locali commerciali.**

Va altresì tenuto presente che l'attuale stato dei luoghi riscontrato dal sottoscritto è diverso da quanto indicato nei citati elaborati ufficiali perché risultano realizzati unicamente la struttura portante in c.a. ed alcuni tratti di muratura, esterna o di confine con le adiacenti cantine e con un vano scala (**Foto nn.7-8-9-10**). Mancano cioè completamente le opere edili necessarie per renderlo abitabile o, meglio, trattandosi di un locale commerciale, fruibile: murature, esterne, ma soprattutto interne, infissi, esterni ed interni, pavimenti e rivestimenti, impianti e quant'altro necessario. Perché è stata interrotta l'esecuzione delle opere previste, che non sono quindi mai state terminate (anche se è in atti apposito certificato attestante l'ultimazione dei lavori di realizzazione di vari fabbricati, incluso il Lotto in oggetto). In sintesi, pertanto, poiché il bene è “allo stato rustico”, se ne può certificare la conformità e regolarità urbanistica relativamente alla



volumetria complessiva ed alla sagoma, ma non altrettanto può dichiararsi in merito, ad esempio, ai prospetti e, soprattutto, alla distribuzione interna dei vani perché, appunto, mancante (ed anche leggermente diversa, relativamente ad un piccolo tratto di muratura in prossimità dell'ascensore, esterno al bene, che conduce al piano superiore). E quindi, nel complesso, **non può attestarsi “la regolarità edilizia e urbanistica del cespite oggetto di causa”**, non essendo conforme urbanisticamente a quanto indicato nei documenti in atti, in particolare la citata C.E. del 2003, da tempo scaduta (in tale documento, fine della pag.2, è specificato che i lavori avrebbero dovuto essere ultimati entro tre anni dalla data di rilascio, quindi entro gennaio 2006).

In questo caso, quindi, volendo eseguire tutta la corposa parte dei lavori non più realizzati e tenendo presente che, ad esempio, anche la Concessione edilizia del 2003 è un rinnovo di quella, precedente, del 1996, occorre chiedere un altro titolo per effettuare tali opere edili. In particolare, anche a seguito di quanto appurato dal sottoscritto presso i competenti Uffici tecnici comunali, occorre presentare una CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – in sanatoria (conseguenza della piccola difformità interna sopra citata) per completamento, predisponendo tutta la documentazione necessaria.

In aggiunta, c'è un aspetto da tenere comunque nella dovuta considerazione, rappresentato dal fatto che la volumetria, autorizzata, destinata a locali commerciali ed indicata negli elaborati grafici allegati alla C.E. n.10/2003 (**All. n.4**) è stata calcolata moltiplicando la superficie di tali locali, pari a mq.1.194,94, per un'altezza lorda di mt.4,10, che è invece inferiore a quella effettiva, pari a mt.4,45 (nel corso delle operazioni peritali l'altezza netta è risultata pari a mt.4,15): ciò vuol dire che per non superare la citata, autorizzata volumetria, la superficie destinata ad attività commerciale dovrà essere minore di quella indicata in tali documenti. Minore, in base a calcoli effettuati dal sottoscritto, di circa mq.95, che dovranno quindi rimanere destinati a magazzino.



Una volta completate le opere, si dovrà provvedere al successivo aggiornamento catastale, a seguito del quale la categoria non sarà più C/2 – Magazzini e locali di deposito, bensì C/1 – Negozi e botteghe.

Relativamente poi alla regolarità realizzativa degli elementi strutturali del bene, nel caso specifico rappresentati da pilastri, setti, travi e solai in c.a., anche di una certa dimensione, è importante innanzitutto sottolineare che, diversamente dagli aspetti illustrati in precedenza in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, non sono emerse differenze tra quanto indicato nella planimetria allegata alla Concessione edilizia n.10/2003 (**All. n.3**) e nelle precedenti, in particolare quella relativa alla Concessione edilizia n.82/1994 (**All. n.5**). Si può infatti attestare che posizione e tipo dei pilastri (alcuni sono rettangolari o quadrati, altri circolari) non sono variati e quindi che **le Concessioni Edilizie n.12/96 e n.10/03 non hanno comportato, rispetto ai precedenti titoli abilitativi, variazioni al bene in oggetto relativamente alle strutture**, la cui progettazione, peraltro, risulta correttamente studiata. Come testimoniato, tra le altre cose, dalla presenza, riscontrata nel corso del sopralluogo, di un giunto, cioè di uno spazio di cm.2-3, tra alcuni elementi strutturali, realizzato appositamente in corrispondenza dei tratti, limitati, in cui sono presenti, ai piani superiori a quello in cui è ubicato il bene in oggetto, degli altri volumi che nulla hanno a che vedere con il bene stesso, ma che ne sono collegati strutturalmente. Ed avendo diversa altezza e conseguentemente diverso peso, è necessario, tramite il giunto, ridurre le possibili, dannose ripercussioni sulla sovrastruttura di cedimenti delle fondazioni non uniformi, causati dalle diverse sollecitazioni trasmesse da tali corpi perché, appunto, il più alto, cioè il più pesante, tende nel tempo ad assestarsi maggiormente dell'altro, determinando fessurazioni lungo la relativa linea di contatto. Contatto che in questo caso è stato opportunamente eliminato.

In merito alla conformità del costruito, sempre dal punto di vista strutturale, è stata invece accertata la presenza di 3 pilastri di forma rettangolare invece della prevista forma circolare indicata negli elaborati architettonici sopra citati, ma va tenuto presente che in



tali documenti, relativi essenzialmente alle superfici ed ai volumi da realizzare, nonché alle dimensioni da rispettare, l'indicazione degli elementi strutturali non è specifica (anche se, certamente, non è corretto indicare un elemento con un cerchio invece di un rettangolo), essendo invece fondamentale che ci sia corrispondenza tra il costruito e quanto specificato nel progetto delle strutture. In questo senso, precisato (unicamente per far presente l'inefficienza di determinati uffici che dovrebbero essere di servizio al pubblico) che ad apposita richiesta del sottoscritto inviata tramite PEC lo scorso 21.10 ai competenti uffici del Genio Civile della Regione Lazio (**All. n.6**) ha fatto seguito una risposta interlocutoria (**All. n.7**) e nulla più, il citato Certificato di Collaudo statico, prot. n.71521 del 27/7/1994, a firma ing. Alberto Ricci (**All. n.8**), è stato invece reperito dal sottoscritto presso gli Uffici comunali di Bracciano, efficienti, tra i documenti allegati alla Concessione edilizia n.82/1994.

Ebbene, in tale documento (peraltro, importante per l'autorizzazione di abitabilità rilasciata successivamente) è indicato chiaramente, ultima pagina, che *“le strutture in c.a. sono state correttamente realizzate”*, che *“sono stati rispettati i disegni esecutivi”* ed, infine, che *“le risultanze degli esami e delle indagini hanno confermato l'ottima esecuzione dell'opera”*.

È cioè certificata, in tutti i sensi, la correttezza delle strutture realizzate a suo tempo (ovviamente non variate successivamente), quindi la loro conformità, ragion per cui, relativamente a tale aspetto, di non secondaria importanza, si può attestare che non è necessario effettuare alcuna regolarizzazione.

*Valutare l'eventuale divisibilità in natura del bene previa individuazione dei costi a ciò necessari, circostanza valutata in sede esecutiva solo avendo presente il miglior realizzo sul mercato ma non l'interesse del comproprietario manifestato in questa sede*

Il bene è ubicato in zona B1 – Zona di completamento satura - del vigente P.R.G. di Bracciano, approvato con delibera della Giunta Regionale n.789 del 22.10.2009 ed



entrato in vigore il 07.12.2009 con la pubblicazione di tale delibera in pari data sul B.U. della Regione Lazio, Supplemento ordinario n.204.

In base a quanto indicato nelle relative Norme tecniche di attuazione ed anche a seguito di quanto appurato dal sottoscritto presso i competenti Uffici tecnici comunali, poiché all'interno di tale zona non c'è alcun divieto in merito all'“**eventuale divisibilità in natura del bene**”, si può attestare che **dal punto vista urbanistico è certamente fattibile un eventuale frazionamento**. Ipotizzabile anche architettonicamente, tenendo ad esempio presente che nella planimetria allegata alla Concessione edilizia n.10/2003 sono già presenti n.2 distinte entrate (punto 1 indicato nella citata planimetria e nella Legenda in alto sulla destra – vedasi l'**All. n.3**).

Ovviamente le n.2 unità derivate, costituite non più solo da magazzini (come previsto nelle prime tre concessioni edilizie), ma, soprattutto, da negozi ed ambienti di servizio, inclusi locali deposito, non potranno certamente avere la stessa superficie, per ovvi motivi geometrici e funzionali (accessibilità ai beni, utilizzo dei servizi igienici, posizionati in appositi punti, uscite di sicurezza correttamente individuate, anche in considerazione che per destinazioni del genere - Locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio, con superficie lorda, comprensiva di servizi e depositi, superiore a mq.400 – è necessario il rilascio da parte dei VVF del cosiddetto CPI - Certificato di Prevenzione Incendi, ecc. ecc.).

E quindi anche il valore delle n.2 unità derivate sarà ovviamente ed oggettivamente diverso.

I costi necessari per procedere ad un eventuale frazionamento, considerando naturalmente le destinazioni d'uso indicate nell'ultimo titolo abilitativo, la Concessione edilizia del 2003, possono essere evidenziati nel seguente prospetto:

**1-Presentazione di una SCIA alternativa al Permesso di costruire, anch'essa di durata triennale e nella quale siano indicate le varie opere da effettuare, a parziale variante della citata Concessione, ed il cui costo amministrativo per diritti di segreteria è di € 300;**



2-Poiché il frazionamento comporterebbe la realizzazione di alcune opere relative alla suddivisione dell'unità immobiliare, occorre considerare il versamento di un contributo relativo al costo di costruzione, costituito da un importo pari al 10% dell'ammontare dei lavori nuovi, cioè non previsti a suo tempo, e determinati in base ai prezzi ufficiali attualmente in vigore, ad esempio quello della Regione Lazio, edizione 2020, approvato con delibera n.955 del 04.12.2020 e pubblicato sul BURL n.150 del 10.12.2020. Nel caso in oggetto, ipotizzando come opera nuova semplicemente la realizzazione tra le n.2 unità derivate di un muro divisorio in laterizio - con soprastanti intonaco e tinteggiatura e sottostante zoccolino battiscopa - avente una lunghezza di circa mt.40,00, un'altezza di mt.4,15 ed uno spessore di cm.25 (si ritiene un valore adeguato, trattandosi di separazione tra due unità), si ha una superficie di mq.166,00 ed un volume pari a mc.41,50. E quindi, con un ammontare dei lavori pari a:

$$\begin{aligned} & -€/mc.[297,99 \text{ (art.9.02.1.b)} + 7,09 \text{ (art.9.02.1.c)}] \times mc.41,50 + €/mq.[26,60 \\ & \text{(art.12.01.3.a)} + 3,62 \text{ (art.20.01.8)} + 1,81 \text{ (art.20.01.10)} + 5,16 \text{ (art.20.01.13.a.1)}] \times 2 \times \\ & mq.166,00 + €/mq.10,95 \text{ (art.14.02.11)} \times 2 \times mt.40,00 = € (12.660,82 + 12.347,08 + \\ & 876,00) = € 25.883,90, \end{aligned}$$

il contributo da versare (10%) è di € **2.588**;

3-Predisposizione della documentazione necessaria, comprensiva, in particolare, dello studio di un idoneo frazionamento che tenga cioè conto di tutte le varie esigenze, architettoniche, impiantistiche, funzionali ecc. In questo senso, il costo della prestazione professionale del tecnico incaricato, relativa sia alla SCIA sopra menzionata, sia alla richiesta ed al successivo rilascio del CPI da parte dei VVF, può essere quantificato nel seguente modo:

a-Elaborazione e presentazione SCIA, con tutti i vari allegati, tra cui appositi elaborati grafici (estratto PRG, estratto catastale, piante, prospetti e sezioni ecc.), attestanti l'ante ed il post operam, e relazione tecnica illustrativa: € **5.000**;



**b**-Richiesta e rilascio CPI, in merito al quale, dovendo redigere vari documenti tra cui, in particolare, scheda informativa generale, illustrazione delle misure attive e passive di prevenzione incendi, elaborati attestanti la rispondenza dell'attività in oggetto alle normative vigenti, dichiarazioni e certificazioni a firma di un cosiddetto "professionista antincendio" e relative alla resistenza al fuoco degli elementi costruttivi ed ai dispositivi di apertura delle porte, appositi elaborati grafici (piante, prospetti, sezioni e schemi, tutti ovviamente attinenti all'aspetto antincendio), si considera un importo non inferiore ad **€ 8.000**.

I costi sopra evidenziati interessano gli adempimenti tecnico-burocratici necessari affinché il committente possa essere in possesso delle autorizzazioni richieste, indispensabili per procedere al frazionamento vero e proprio, per rendere effettivo il quale è ovviamente necessario eseguire le seguenti attività, sostenendone altresì i relativi costi:

**4**-Realizzazione dei lavori per rendere utilizzabili le n.2 unità derivate. In questo senso, le opere sono analoghe a quelle necessarie per completare quanto indicato nell'ultimo titolo abilitativo (bene unico), dovendosi cioè eseguire tutto il necessario, ad eccezione delle strutture, in merito alle quali si ritiene comunque indispensabile effettuare apposite verifiche statiche per accertarsi dell'attuale resistenza di quanto costruito, anche, ma non solo, tramite l'esecuzione di idonee prove di carico.

Perché è vero che è stato redatto a suo tempo il citato certificato di collaudo, ma essendo trascorsi più di ventisette anni dalla data di tale elaborato (luglio 1994) e non essendo il bene mai stato utilizzato (non ce n'erano e non ce ne sono le condizioni), non si conosce l'attuale status delle strutture, che potrebbero essersi indebolite, tenendo presente che in questo lasso di tempo l'immobile è rimasto completamente abbandonato e, al pari di ogni altro edificio in situazioni analoghe, è risultato esposto all'aggressione chimica dell'ambiente in cui si trova: smog, piogge acide ed anidride carbonica producono nelle opere in calcestruzzo armato un'azione di deterioramento che ne riduce la resistenza e la durata nel tempo.



In particolare, è pericolosa l'anidride carbonica, CO<sub>2</sub>, che, combinandosi con la calce presente nel calcestruzzo, genera carbonato di calcio, CaCO<sub>3</sub>, + vapore acqueo, H<sub>2</sub>O. Tale fenomeno, definito "*carbonatazione*" del calcestruzzo e facilitato nel caso in oggetto dalla mancanza di uno strato di intonaco protettivo, determina una notevole riduzione della durata e della sicurezza del calcestruzzo stesso.

In aggiunta, i ferri di armatura posizionati al suo interno, vulnerabili all'azione dell'acqua e dell'ossigeno, si arrugginiscono, a seguito del cosiddetto processo di ossidazione, ed aumentano di volume, iniziando a "spingere" il copriferro (lo strato di calcestruzzo posizionato appositamente a protezione dell'armatura) verso l'esterno, inducendo stati tensionali di trazione cui il calcestruzzo non è in grado di resistere e quindi si fessura, portando il citato copriferro ad un sicuro distacco.

Pertanto, in relazione a tali aspetti, documentati, in parte, dalle **Foto nn.11-12-13-14** scattate dal sottoscritto nel corso del sopralluogo ed attestanti, nello specifico, il deterioramento delle armature all'interno di alcuni elementi strutturali, è evidente come sia necessario effettuare, oltre ad apposite prove di carico, un'accurata ispezione di tutte le strutture per accertare quante parti di esse abbiano maggiormente risentito della pluriennale esposizione ai fenomeni citati e per eseguire conseguentemente le necessarie opere di riparazione.

Comunque, i lavori da realizzare sono essenzialmente i seguenti:

- a-Opere murarie, esterne e soprattutto interne;
- b-Fornitura in opera di infissi, esterni (incluse porte di adeguate dimensioni e struttura in corrispondenza delle uscite di sicurezza la cui distanza, in funzione di determinati parametri, va appositamente calcolata) ed interni;
- c-Pavimenti, rivestimenti e probabili controsoffitti;
- d-Intonaci ed opere da pittore;
- e-Impianti vari (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento, condizionamento, antincendio), tenendo altresì nella debita considerazione che trattasi di locali aventi



una certa destinazione ed aperti al pubblico, nei quali quindi l'aspetto relativo alla sicurezza riveste una certa importanza ed è pertanto necessario che i vari impianti (in particolare quello elettrico, inclusa la messa a terra, e quello antincendio) siano realizzati applicando quanto previsto dalle (numerose) normative in vigore (in particolare, D.lgs. 81/08 per la sicurezza in generale, D.M. 37/08 per gli impianti elettrici, D.M. 23.11.18 e D.M. 03.08.15 per la prevenzione incendi per le attività commerciali);

f-Controllo e verifica delle strutture in c.a. (pilastri, setti, travi e solai) realizzate a suo tempo, tramite idonei accertamenti, con successivo rilascio di certificazione di idoneità statica da parte di un professionista abilitato.

Ebbene, essendo evidente come le opere siano molte, di vario tipo ed anche necessariamente di una certa qualità, l'importo da sostenere è anch'esso non indifferente. Anche e soprattutto perché trattasi di effettuare un intervento completo, da estendere in parte, come evidenziato, anche alle strutture. E quindi si ritiene che per quantificare tali lavori sia corretto considerare un importo non inferiore ad € 500,00 per mq. di superficie lorda dei locali destinati a centro commerciale e ad € 200,00 per mq. di superficie lorda degli ambienti magazzino. Sono prezzi per unità di superficie determinati sia in base alle dimensioni delle aree, estese (quindi minore incidenza per mq.), oggetto di lavorazioni, sia in relazione alla consultazione di varie tariffe ufficiali dei prezzi tuttora in vigore e di appositi siti informatici, nonché in base alla personale esperienza del sottoscritto.

Pertanto, con le seguenti superfici da considerare:

**a**-Nuovi locali commerciali: mc.4.899,25/mt.4,45 (altezza lorda effettiva, come evidenziato in precedenza) = mq.1.100;

**b**-Magazzini: mq.[1.755 (superficie indicata nella perizia del tecnico che ha valutato a suo tempo il bene come unico magazzino) – 1.100 (nuova superficie destinata a locali commerciali)] = mq.655;



l'importo complessivo è conseguentemente pari ad €/mq.500,00 x mq.1.100 + €/mq.200,00 x mq.655 = € **681.000,00**.

5-Nuovo accatastamento delle n.2 distinte unità immobiliari, da effettuare successivamente all'esecuzione ed all'ultimazione dei lavori (precisazione forse superflua, ma nel caso specifico necessaria, poiché la planimetria catastale in atti, redatta nel 1995, riporta quanto indicato nella concessione edilizia del '94 che non è poi stato interamente realizzato): € **800**.

Ed infine, a conclusione di quanto sopra argomentato, ritenendo comunque esaustivo quanto sin qui specificato ai fini di un corretto adempimento dell'incarico, per completezza si reputa opportuno evidenziare nel seguente prospetto quali possano essere, ad avviso del sottoscritto, le attività da porre in essere, sia in relazione al primo quesito, sia tenendo presente la possibilità di trasformazione del bene attuale in n.2 lotti derivati:

a-Valutazione del bene riferito alla sua attuale destinazione, considerato, cioè, in base a quanto indicato nell'ultimo titolo abilitativo, non più solo un magazzino, ma un centro commerciale con relativi locali di servizio, inclusi alcuni ambienti destinati in origine a magazzino e rimasti tali. Sempre tenendo ben presente, ai fini di tale valutazione, che per essere effettivamente considerato come locale commerciale è indispensabile eseguire, come illustrato in precedenza, opere edili di una certa rilevanza.

Va considerato altresì, sempre relativamente alla stima del bene, che la divisibilità lo renderebbe maggiormente appetibile sul mercato;

b-In merito alla possibile divisione, Determinazione di un prezzo per unità di superficie affinché, una volta predisposto il progetto di suddivisione, con l'individuazione delle n.2 unità derivate, ed ottenute le varie autorizzazioni per poter poi eseguire il frazionamento, si possano quantificare i distinti valori di tali unità. Unità ovviamente non effettive, ma presenti solo sulla carta, perché in tale fase i lavori non sarebbero ancora eseguiti;



c-In relazione alla vendita del bene, Tre possibili opzioni che, ad avviso del sottoscritto, sono le seguenti:

**c1-**Vendita del bene nella sua interezza, partendo da una nuova valutazione estimativa (punto **a**) e procedendo poi all'assegnazione del ricavato in proporzione alle quote di proprietà;

**c2-**Vendita del bene sempre nella sua interezza, e sempre partendo da una nuova valutazione estimativa (punto **a**), ma dopo aver predisposto il progetto di suddivisione, così da renderne ulteriormente più appetibile l'acquisto, a seguito del quale procedere poi all'assegnazione del ricavato come sopra specificato;

**c3-**Attuazione del frazionamento in tutti i suoi vari aspetti – autorizzazioni urbanistiche e VVF, esecuzione dei lavori ed aggiornamento catastale – ed individuazione, in tutti i sensi, delle n.2 unità derivate, con il relativo valore (stabilito in base a quanto specificato al punto **b**) e quindi la concreta possibilità di sciogliere la comproprietà tramite assegnazione in natura delle unità derivate. Precisando al riguardo che, poiché tali unità non potrebbero ovviamente avere dimensioni e valori perfettamente identici, occorrerebbe comunque prevedere delle apposite compensazioni in denaro. Successivamente si procederebbe alla Vendita del bene assegnato al debitore.

In riferimento all'ultimo punto **c**, è evidente come la terza opzione sia la più lineare, ma richiederebbe certamente un notevole lasso di tempo per essere portata a compimento.

Roma, 10 gennaio 2022

*il C.T.U.*  
*dott. ing. FABRIZIO CAPRICCIOLI*





**Foto 1 – Vista del bene in oggetto e dell’adiacente fabbricato**





**Foto 2 – Altra vista esterna del bene**





**Foto 3 – Altra vista esterna del bene**





**Foto 4 – Altra vista esterna del bene**





**Foto 5 – Vista interna del bene**





**Foto 6 – Altra vista interna del bene**





**Foto 7 – Altra vista interna del bene**





**Foto 8 – Altra vista interna del bene**





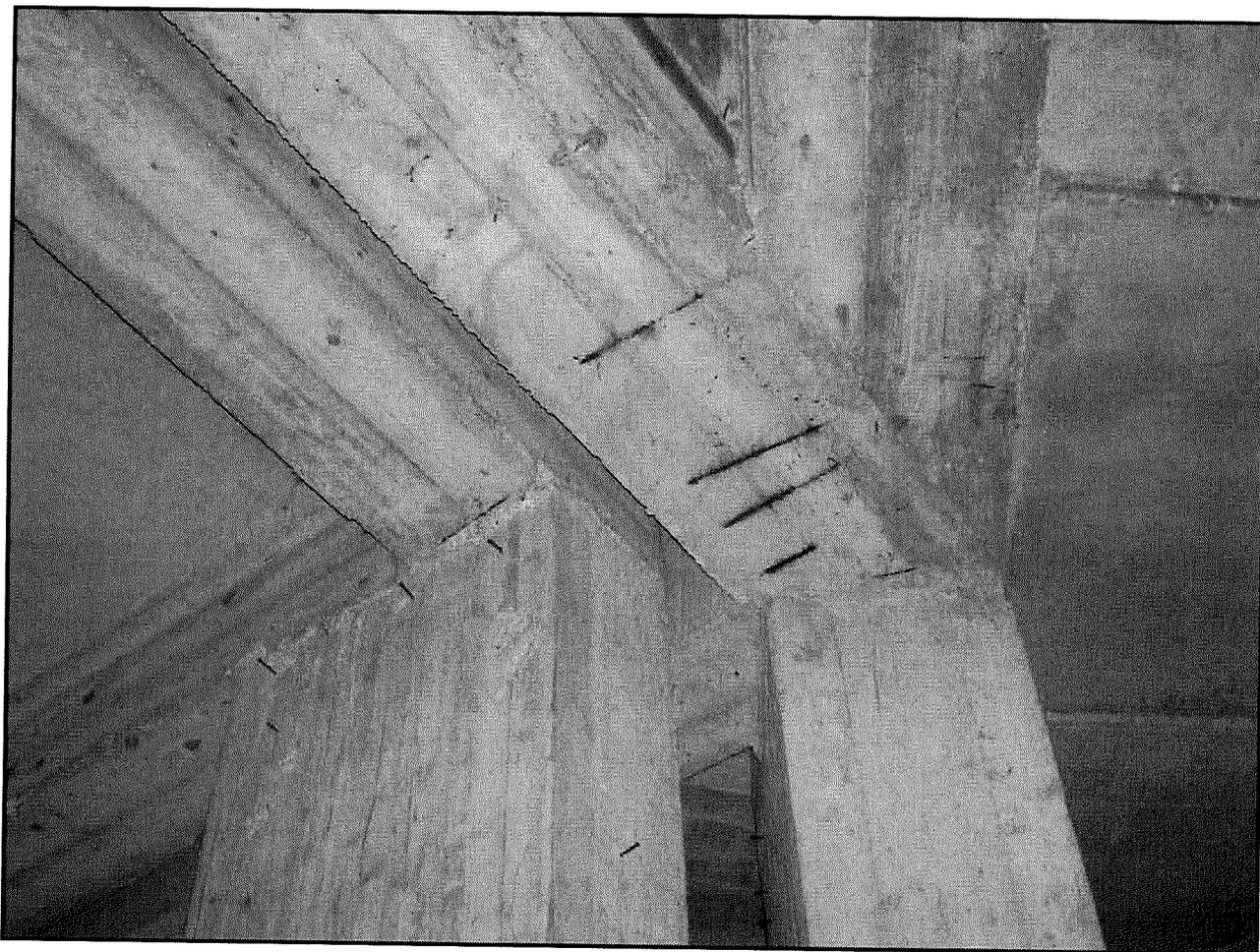
**Foto 9 – Tratti di muratura realizzati**





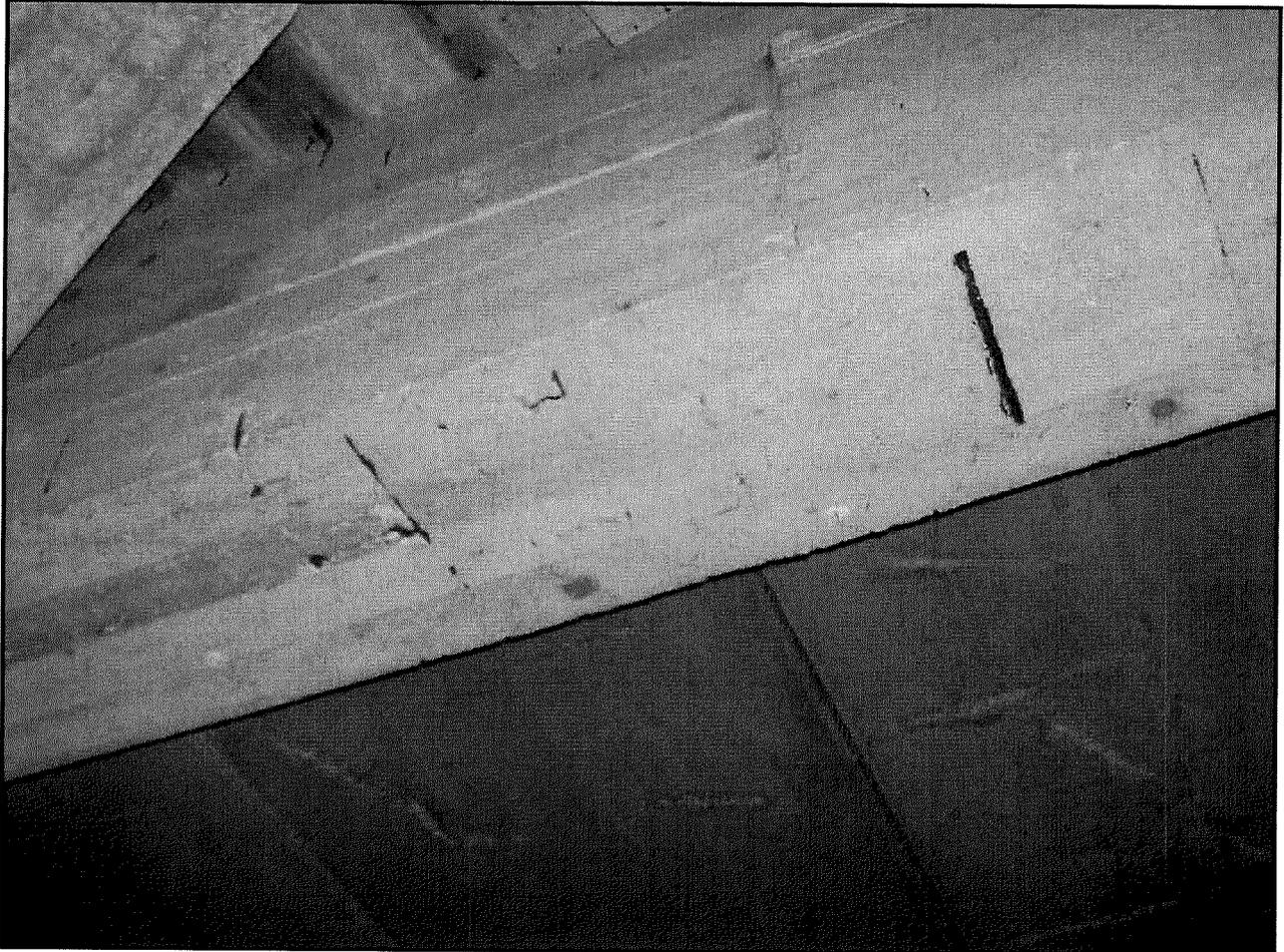
**Foto 10 – Altri tratti di muratura realizzati**





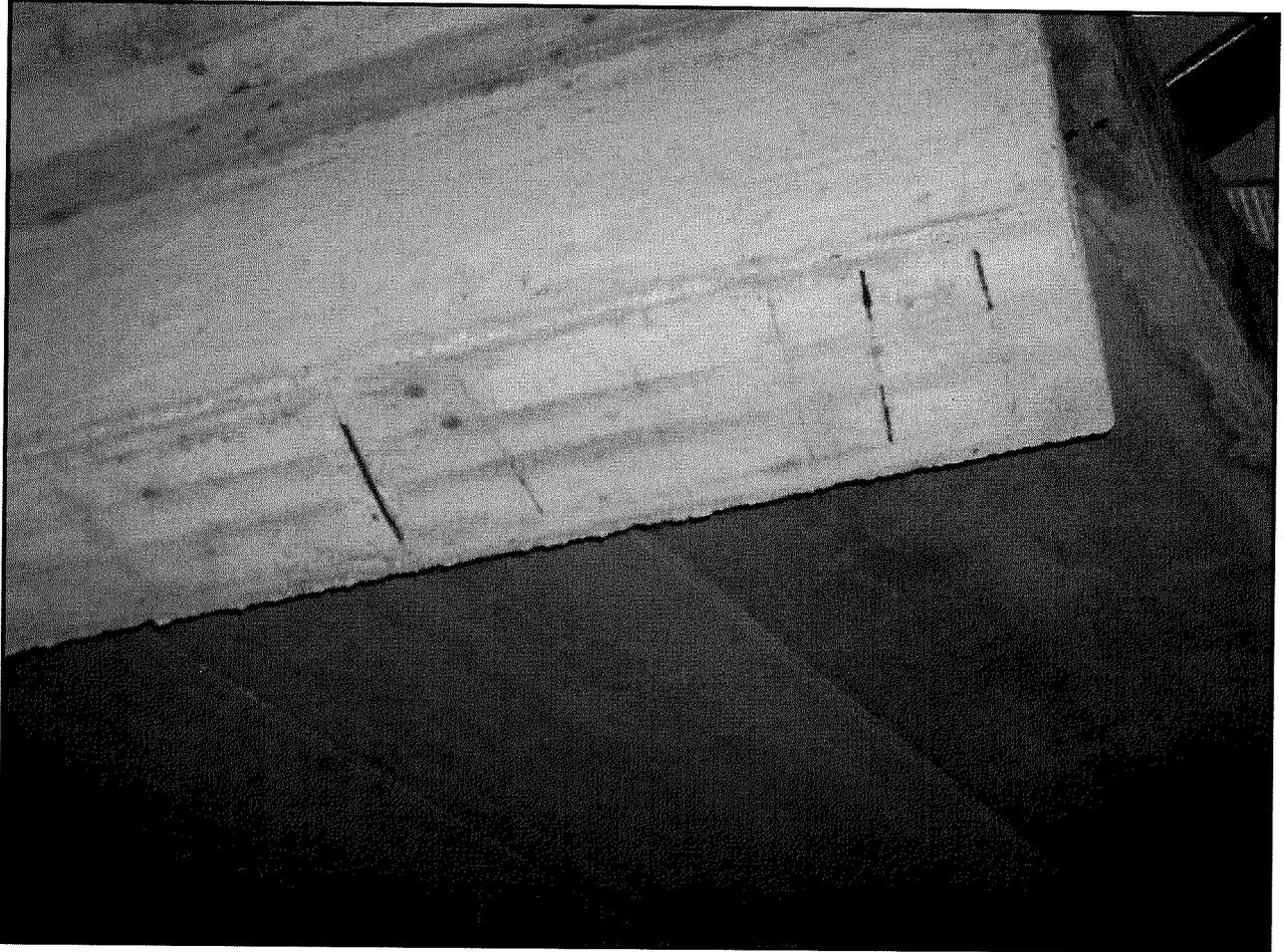
**Foto 11 – Ferri di armatura ossidati**





**Foto 12 – Altri ferri di armatura ossidati**





**Foto 13 – Altri ferri di armatura ossidati**





**Foto 14 – Altri fenomeni di ossidazione**



Documenti allegati:

- 1-Verbale operazioni peritali
- 2-Concessione Edilizia n.10/2003 del 21.01.2003
- 3-Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n.10/2003
- 4-Calcolo volumetria locali commerciali autorizzata con Concessione Edilizia n.10/2003
- 5-Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n.82/1994 del 06.07.1994
- 6-PEC inviata all'Ufficio Genio Civile della Regione Lazio
- 7-Risposta, sempre tramite PEC, della Regione Lazio
- 8-Certificato di Collaudo statico prot. n.71521 del 27.07.1994
- 9-Invio tramite PEC della relazione tecnica alle parti, con relativi attestati di accettazione e consegna
- 10-Parcella competenze e spese

