STUDIO Tecnico ALBANESE

"PROGETTAZIONI & CONSULENZE"
Prof. Geom. Vincenzo Albanese
Via Beniamino Costantini, N. 23
00177 Roma-Tel/Fax 06.95947030-340.9290283

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE E CORTE D'APPELLO DI ROMA
MEDIATORE PROFESSIONALE CIVILE (D. Lgs. 28/2010)

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE OTTAVA CIVILE

N. R. G. 77058/2012

Giudice Relatore: DR.SSA BATTAGLIESE MASSIMILIANA

CAUSA CIVILE TRA

ATTORE PRINCIPALE ..... FALL. CESARINI GIANCARLO

CONVENUTO PRINCIPALE .....CESARINI GABRIELLA + ALTRI

SUPPLEMENTO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ROMA, LI' 03/05/2019

Il CONSULENTE TECNICO
D'UFFICIO

STUDIO: VIA BENIAMINO COSTANTINI, 23 - TEL/FAX: 0695947030 - CELL. 340/9290283 –
E-MAIL: studiotecnicoalbanese@fastwebnet.it
P.E.C.: vincenzo.albanese@geopec.it

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e02615d73ec3028ecf45e4af1ae

- STIMA VALORE TERRENI - FOGLIO 410

N°	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ.	VALORE DI MERCATO UNITARIO AL MQ.	INDICE EDIFICABILITA' MC/MQ	VALORE DI MERCATO UNITARIO AL MC.	VALORE DI MERCATO
TERRENI AGRICOLI						
1	2882	175	11,625			€ 2.034,38
2	3050	480	11,625			€ 5.580,00
3	3054	1357	11,625			€ 15.775,13
VIABILITA' E /O PARCHEGGIO PUBBLICO						
4	3045	1450	15,02			€ 21.779,00
TERRENI EDIFICABILI (Comprensorio "F")						
5	3048	354		0,45	350,53	€ 55.839,43
6	3051	872		0,45	350,53	€ 137.547,97
7	3052	700		0,45	350,53	€ 110.416,95
8	3053	1505		0,45	350,53	€ 237.396,44
9	3055	300		0,45	350,53	€ 47.321,55
AREE COMUNI						
9	27	2117				€ -
10	1928	300				€ -
11	1929	12				€ -
11	3049	1300				€ -
12	3056	563				€ -
13	3057	1450				€ -
14	3058	33				€ -

TOTALE VALORE DI STIMA TERRENI ..... €. 633.690,84

TOTALE COMPLESSIVO MASSA EREDITARIA ..... €. 3.587.081,76

IPOTESI DI PROGETTO DIVISIONALE DEI BENI FACENTI PARTE DELLA MASSA EREDITARIA DI CUI TRATTASI, CON IL CALCOLO DEL CONGUAGLIO

Premesso che gli aventi diritti all'eredità per il complesso immobiliare sito in **Roma** in **Via Casal Lumbroso, 120**, sono nell'ordine:

N	INTESTATARI	QUOTE DI PROPRIETA'	EREDI DI
1	FALLIMENTO GIANCARLO CESARINI N° 612002/1997	4/16	----------
2	GABRIELLA CESARINI	4/16	FRANCO CESARINI
3	VALERIA CESARINI	2/16	ALFREDO CESARINI
4	DANIELE CESARINI	2/16	
5	PAOLA CESARINI	1/16	MARIO CESARINI
6	ANNA MARIA CESARINI	1/16	
7	TIZIANA CESARINI	1/16	
8	MAURIZIO CESARINI	1/16	

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae

CALCOLO QUOTA DI SPETTANZA AI SINGOLI EREDI

1) - FALLIMENTO GIANCARLO CESARINI N° 612002/1997:

RIF.	EREDE	CALCOLO SPETTANZA	TOTALE PARZIALE
1	FALLIMENTO N° 612002/1997	25% x € 3.587.081,76 =	€ 896.770,44
TOTALE GENERALE.....			€ 896.770,44

2) - GABRIELLA CESARINI:

RIF.	EREDE	CALCOLO SPETTANZA	TOTALE PARZIALE
2	GABRIELLA CESARINI	25% x € 3.587.081,76 =	€ 896.770,44
TOTALE GENERALE.....			€ 896.770,44

3) - VALERIA CESARINI:

RIF.	EREDE	CALCOLO SPETTANZA	TOTALE PARZIALE
3	VALERIA CESARINI	12,5% x € 3.587.081,76 =	€ 448.385,22
TOTALE GENERALE.....			€ 448.385,22

4) - DANIELE CESARINI:

RIF.	EREDE	CALCOLO SPETTANZA	TOTALE PARZIALE
4	DANIELE CESARINI	12,5% x € 3.587.081,76 =	€ 448.385,22
TOTALE GENERALE.....			€ 448.385,22

5) - PAOLA CESARINI:

RIF.	EREDE	CALCOLO SPETTANZA	TOTALE PARZIALE
5	PAOLA CESARINI	6,25% x € 3.587.081,76 =	€ 224.192,61
TOTALE GENERALE.....			€ 224.192,61

6) - ANNA MARIA CESARINI:

RIF.	EREDE	CALCOLO SPETTANZA	TOTALE PARZIALE
6	ANNA MARIA CESARINI	6,25% x € 3.587.081,76 =	€ 224.192,61
TOTALE GENERALE.....			€ 224.192,61

7) - TIZIANA CESARINI:

RIF.	EREDE	CALCOLO SPETTANZA	TOTALE PARZIALE
7	TIZIANA CESARINI	6,25% x € 3.587.081,76 =	€ 224.192,61
TOTALE GENERALE.....			€ 224.192,61

8) - MAURIZIO CESARINI:

RIF.	EREDE	CALCOLO SPETTANZA	TOTALE PARZIALE
8	MAURIZIO CESARINI	6,25% x € 3.587.081,76 =	€ 224.192,61
TOTALE GENERALE.....			€ 224.192,61

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec30f3ecf45e4af1ae

Il CTU procederà ora all'assegnazione delle quote dei beni spettanti ai singoli condividenti come di seguito illustrate, premesso che nella formazione delle stesse ha tenuto presente quanto segue:

a) - Assegnazione degli appartamenti agli eredi così come attualmente occupati.

b) - Peso della quota di spettanza di ciascuno.

c) - Fruibilità di tutti gli spazi comuni (comproprietà indivisa)

d) - Conguaglio in denaro in misura minima e proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive.

PROPOSTA FORMAZIONE ED ASSEGNAZIONE QUOTE

QUOTA "1" - FALLIMENTO GIANCARLO CESARINI N° 612002/1997: 25%

QUOTA "1" – ELENCO FABBRICATI ASSEGNATI			
N.	RIFERIM.	DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE PARZIALE (€.)
1	FOGLIO 410 PART. 27 SUB. 1 - 6	APPARTAMENTO PIANO TERRA	€ 213.409,06
2	FOGLIO 410 PART. 1164 SUB. 5	RISTORANTE	€ 465.967,89
3	FOGLIO 410 PART. 3057 SUB. 501	FORNO	€ 29.496,37
4	FOGLIO 410 PART. 3057 SUB. 502	TETTOIA	€ 13.720,00
5	FOGLIO 410 PART. 3057 SUB. 503	DEPOSITO INTERRATO	€ 70.744,68
6	FOGLIO 410 PART. 3049 SUB. 501	POLLAIO	€ 60.229,57
ELENCO TERRENI ASSEGNATI			
7	FOGLIO 410 PART. 3045	TERRENO DESTINATO A VIABILITA' E/O PARCHEGGIO	€ 21.779,00
8	FOGLIO 410 PART. 3057	ENTE URBANO	----------
9	FOGLIO 410 PART. 3049	ENTE URBANO	----------
10	FOGLIO 410 PART. 3058	ENTE URBANO	----------
VALORE TOTALE QUOTA "1".....			€ 875.346,57

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae

QUOTA "2"- GABRIELLA CESARINI: 25%

QUOTA "2" – ELENCO FABBRICATI ASSEGNATI			
N.	RIFERIM.	DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE PARZIALE (€.)
1	FOGLIO 410 PART. 1163 SUB. 502	APPARTAMENTO DUE LIVELLI	€ 290.560,75
2	FOGLIO 410 PART. 1164 SUB. 1	BAR/TABACCHI	€ 188.827,60
3	FOGLIO 410 PART. 1164 SUB. 4	APPARTAMENTO CON TERRAZZO	€ 353.515,04
5	FOGLIO 410 PART. 3056 SUB. 501	GARAGE INTERRATO	€ 30.137,47
ELENCO TERRENI ASSEGNATI			
6	FOGLIO 410 PART. 3056	ENTE URBANO	----------
VALORE TOTALE QUOTA "2".....			€ 863.040,86

QUOTA "3" - VALERIA CESARINI: 12,5%

QUOTA "3" – ELENCO FABBRICATI ASSEGNATI			
N.	RIFERIM.	DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE PARZIALE (€.)
1	FOGLIO 410 PART. 1163 SUB. 501	APPARTAMENTO DUE LIVELLI	€ 352.115,50
2	FOGLIO 410 PART. 1163 SUB. 505	GARAGE INTERRATO	€ 28.556,33
ELENCO TERRENI ASSEGNATI			
3	FOGLIO 410 PART. 2882	TERRENO AGRICOLO	€ 2.034,38
4	FOGLIO 410 PART. 3050	TERRENO AGRICOLO	€ 5.580,00
5	FOGLIO 410 PART. 3054	TERRENO AGRICOLO	€ 15.775,13
6	FOGLIO 410 PART. 3055	TERRENO EDIFICABILE	€ 47.321,55
VALORE TOTALE QUOTA "3".....			€ 451.382,88

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae

QUOTA "4" - DANIELE CESARINI: 12,5%

QUOTA "3" – ELENCO FABBRICATI ASSEGNATI				
N.	RIFERIM.	DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE PARZIALE (€.)	
1	FOGLIO 410 PART. 1164 SUB. 6	LAB. ODONTOTECNICO	€	178.085,51
2	FOGLIO 410 PART. 1164 SUB. 7	AMBULATORIO ODONTOIATRICO	€	90.821,42
3	FOGLIO 410 PART. 1164 SUB. 8	AMBULATORIO ODONTOIATRICO	€	66.682,05
ELENCO TERRENI ASSEGNATI				
4	FOGLIO 410 PART. 3051	TERRENO EDIFICABILE	€	137.547,97
VALORE TOTALE QUOTA "4".....			€	473.136,95

N.B. Al fine poter soddisfare in modo equo tutti i condividenti l'eredità di cui trattasi, per quel che concerne i quattro eredi di **Cesarini Mario**, si ritiene necessario di dover procedere al frazionamento del terreno distinto catastalmente al foglio **410** part. **3053**, così come si evince dai relativi prospetti di calcolo delle quote spettanti di seguito dettagliatamente descritti.

I confini dei terreni derivanti dal frazionamento saranno dettagliatamente delineati nell'elaborato grafico inserito nel prosieguo di questa relazione, i terreni risultanti saranno quindi rappresentati graficamente con apposite colorazioni e con la descrizione dei mq di spettanza. (ELABORATO GRAFICO N° **7**)

QUOTA "5" - PAOLA CESARINI: 6,25%

QUOTA "5" – ELENCO FABBRICATI ASSEGNATI				
N.	RIFERIM.	DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE PARZIALE (€.)	
1	FOGLIO 410 PART. 1165	PORCILAIA	€	34.044,72
2	FOGLIO 410 PART. 3052	MAGAZZINO	€	17.497,35
ELENCO TERRENI ASSEGNATI				
3	FOGLIO 410 PART. 3052	TERRENO EDIFICABILE	€	110.416,95
4	FOGLIO 410 FRAZIONAM. PART. 3053	QUOTA PARTE DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO ESEGUITO SU TERRENO EDIFICABILE (PART. 3053)	€	69.084,6
VALORE TOTALE QUOTA "5".....			€	231.043,62

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae

QUOTA "6" - ANNA MARIA CESARINI: 6,25%

QUOTA "6" – ELENCO FABBRICATI ASSEGNATI			
N.	RIFERIM.	DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE PARZIALE (€.)
1	FOGLIO 410 PART. 1163 SUB. 503	APPARTAMENTO IN COSTRUZIONE	€ 140.153,03
	ELENCO TERRENI ASSEGNATI		
2	FOGLIO 410 FRAZIONAM. PART. 3053	QUOTA PARTE DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO ESEGUITO SU TERRENO EDIFICABILE (PART. 3053)	€ 84.155,92
VALORE TOTALE QUOTA "6".....			€ 224.308,95

QUOTA "7" - TIZIANA CESARINI: 6,25%

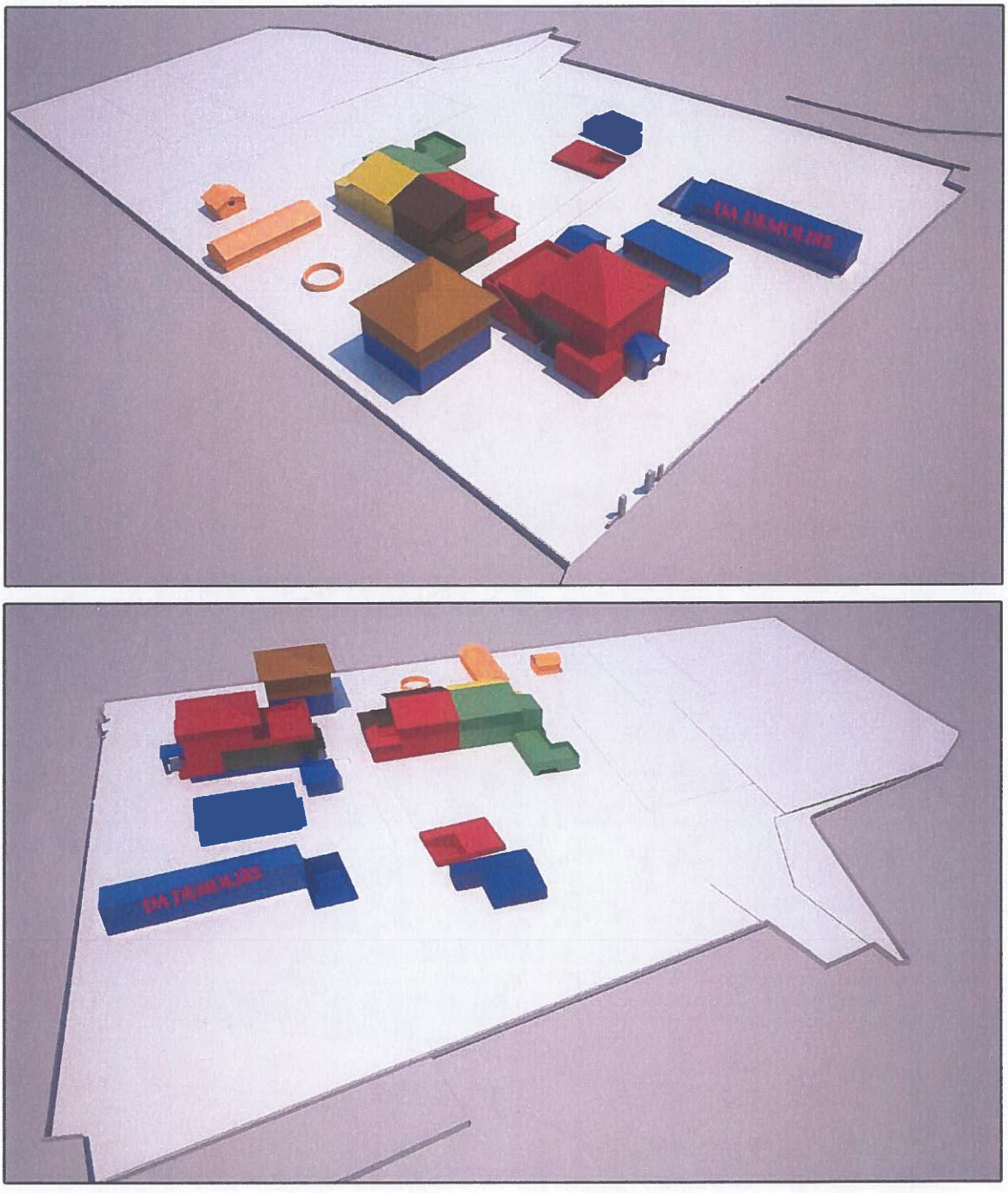
QUOTA "7" – ELENCO FABBRICATI ASSEGNATI			
N.	RIFERIM.	DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE PARZIALE (€.)
1	FOGLIO 410 PART. 1163 SUB. 504	APPARTAMENTO IN COSTRUZIONE	€ 141.473,13
	ELENCO TERRENI ASSEGNATI		
2	FOGLIO 410 FRAZIONAM. PART. 3053	QUOTA PARTE DERIVANTE DA FRAZIONAMENTO ESEGUITO SU TERRENO EDIFICABILE (PART. 3053)	€ 84.155,92
VALORE TOTALE QUOTA "7".....			€ 225.629,05

QUOTA "8" - MAURIZIO CESARINI: 6,25%

QUOTA "8" – ELENCO FABBRICATI ASSEGNATI			
N.	RIFERIM.	DESCRIZIONE IMMOBILI	VALORE PARZIALE (€.)
1	FOGLIO 410 PART. 27 SUB. 2	APPARTAMENTO CON SOFFITTA	€ 187.353,45
	ELENCO TERRENI ASSEGNATI		
2	FOGLIO 410 PART. 3048	TERRENO EDIFICABILE	€ 55.839,43
VALORE TOTALE QUOTA "8".....			€ 243.192,88

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d0404oab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLA DIVISIONE DEI FABBRICATI DELLA PROPRIETA' CESARINI

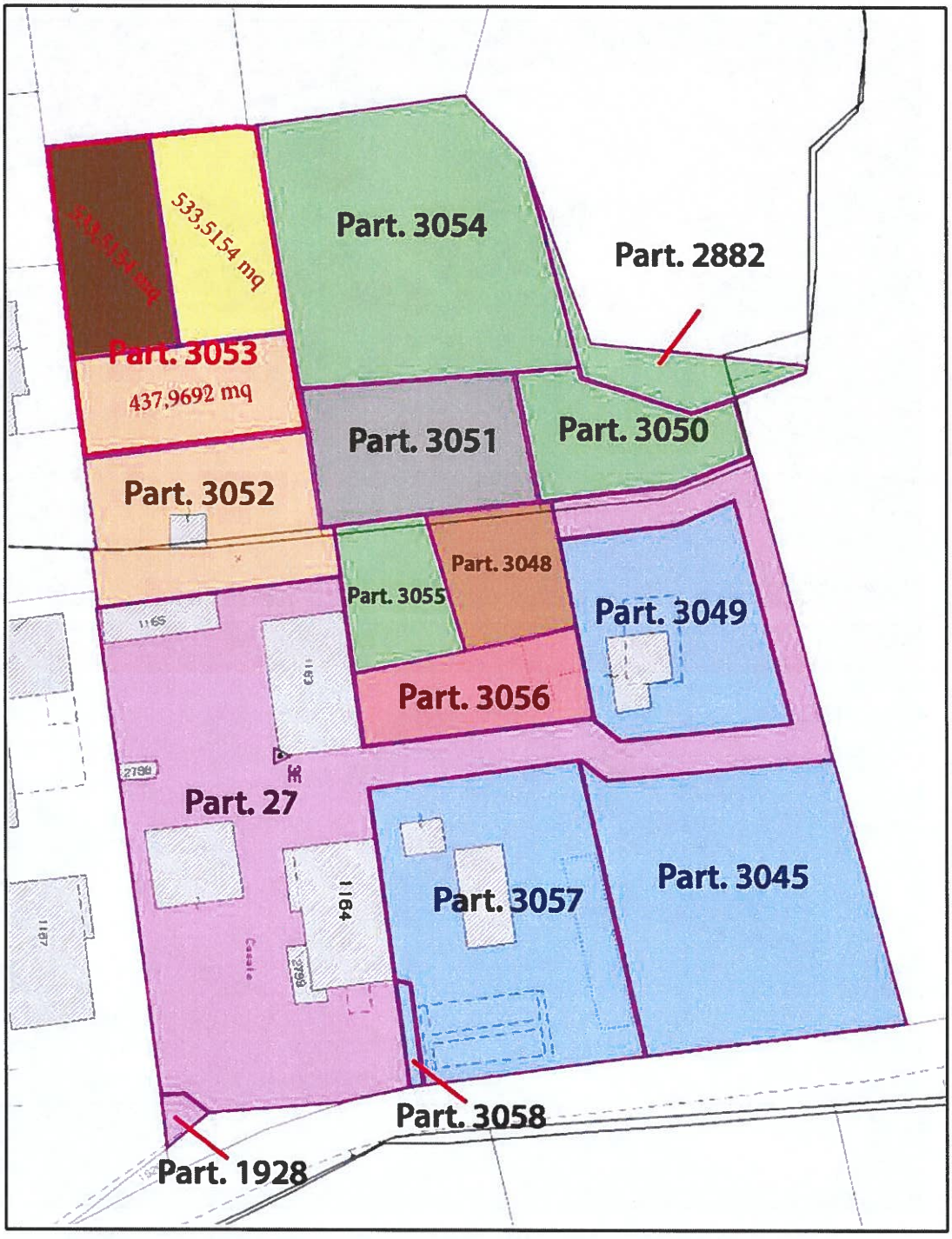


- FALLIMENTO CESARINI GIANCARLO
- CESARINI DANIELE
- CESARINI VALERIA
- CESARINI GABRIELLA
- AREE COMUNI
- CESARINI ANNA MARIA
- CESARINI TIZIANA
- CESARINI MAURIZIO
- CESARINI PAOLA

ELABORATO GRAFICO **N°7**: DIVISIONE FABBRICATI PROPRIETA' CESARINI

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e02611a5d73ec3028ecf45e4af1ae

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLA DIVISIONE DEI TERRENI, COMPRESO IL FRAZIONAMENTO ESEGUITO SULLA PARTICELLA 3053

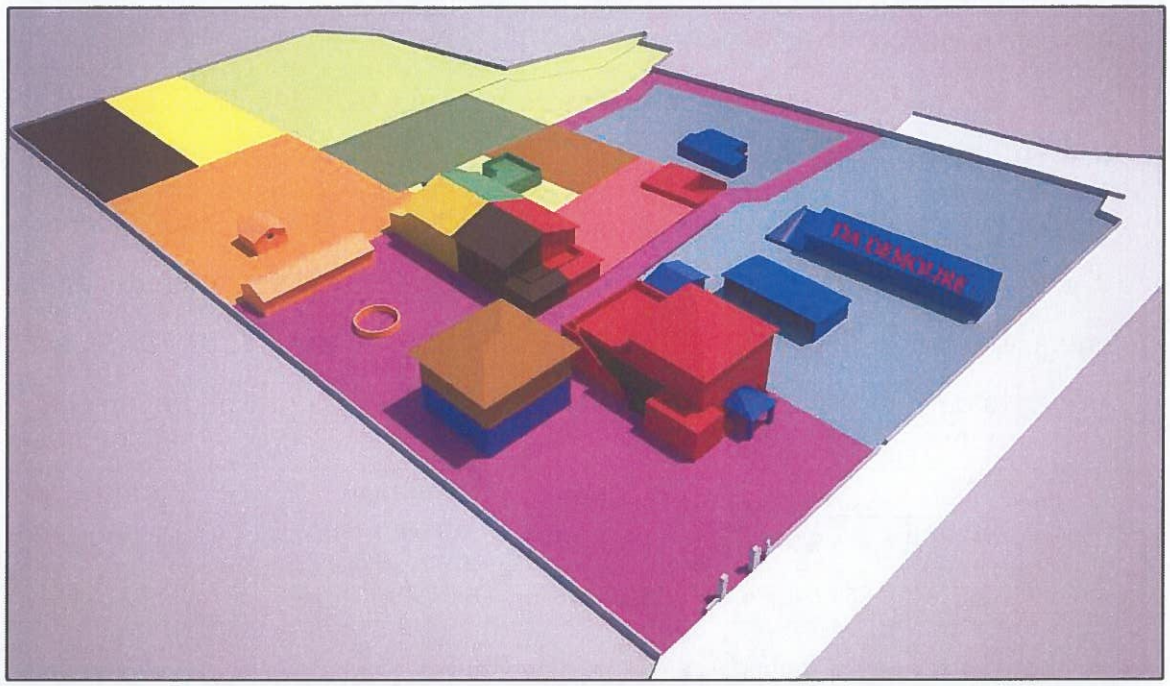


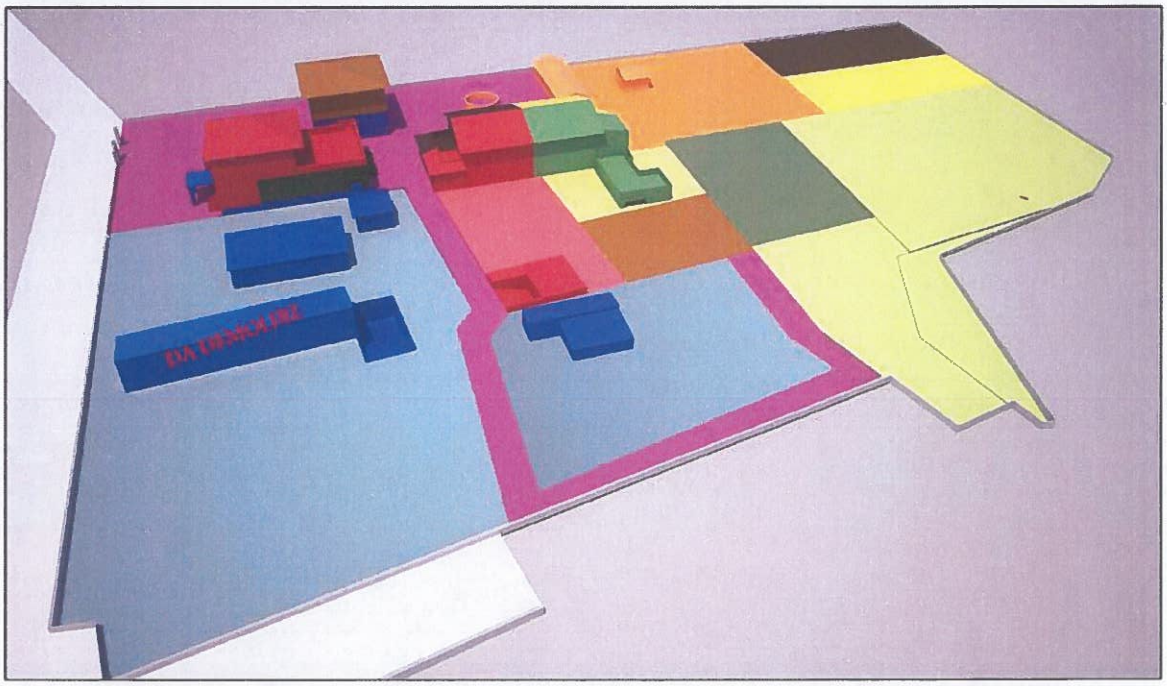
FALLIMENTO CESARINI GIANCARLO
CESARINI ANNA MARIA
CESARINI DANIELE
CESARINI TIZIANA
CESARINI VALERIA
CESARINI MAURIZIO
CESARINI GABRIELLA
CESARINI PAOLA
AREE COMUNI

ELABORATO GRAFICO **N°8**: DIVISIONE TERRENI PROPRIETA' CESARINI

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DELLA DIVISIONE DI TUTTI GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' CESARINI





- FALLIMENTO CESARINI GIANCARLO
- CESARINI ANNA MARIA
- CESARINI DANIELE
- CESARINI TIZIANA
- CESARINI VALERIA
- CESARINI MAURIZIO
- CESARINI GABRIELLA
- CESARINI PAOLA
- AREE COMUNI

ELABORATO GRAFICO **N°9**: DIVISIONE IMMOBILI PROPRIETA' CESARINI

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae

CALCOLO DEL CONGUAGLIO

Visto il valore della quota **spettante** al **Fallimento N°612002/1997** di Giancarlo Cesarini pari ad **€ 896.770,44**

Visto il valore della quota "**1**" **assegnatale**, pari ad **€ 875.346,57**

Per tali motivazioni, per differenza (**€ 896.770,44 - € 875.346,57**), a titolo di conguaglio, proporzionalmente alle quote di spettanza, al fallimento spetta la somma di euro **€. 21.423,87**, a Gabriella Cesarini spetta sempre per differenza in base alla quota assegnatele (**€ 896.770,44 - € 863.040,86**) la somma di **€. 33.729,58**, mentre gli altri eredi devono rispettivamente, le somma così come da prospetto seguente:

QUOTA SPETTANTE	QUOTA ASSEGNATA	CONGUAGLIO IN DENARO	EREDI DI	INTESTATARI
€ 896.770,44	€ 875.346,57	€. 21.423,87	GIANCARLO CESARINI	FALL. N°612002/1997
€ 896.770,44	€ 863.040,86	€. 33.729,58	FRANCO CESARINI	GABRIELLA CESARINI
€ 896.770,44	€ 924.519,43	- €. 27.749,39	ALFREDO CESARINI	VALERIA CESARINI
				DANIELE CESARINI
€ 896.770,44	€ 924.174,50	- €. 27.404,06	MARIO CESARINI	PAOLA CESARINI
				ANNA MARIA CESARINI
				TIZIANA CESARINI
				MAURIZIO CESARINI

Dette somme dovute, sono così suddivise tra gli eredi dei fratelli Mario e Alfredo Cesarini come da prospetto seguente, sulla base delle quote loro assegnate:

CESARINI	CONGUAGLIO IN DENARO	EREDI	CONGUAGLIO IN DENARO
ALFREDO CESARINI	- €. 27.748,99	VALERIA CESARINI	- € 2.997,66
		DANIELE CESARINI	- € 24.751,73
MARIO CESARINI	- €. 27.404,06	PAOLA CESARINI	- € 6.851,01
		ANNA MARIA CESARINI	- € 116,34
		TIZIANA CESARINI	- € 1.436,44
		MAURIZIO CESARINI	- € 19.000,27

I conguagli in denaro spettanti al Fallimento e a Cesarini Gabriella, così come indicati nel prospetto che precede, pari rispettivamente a **€. 21.423,87** e a **€. 33.729,58,** vengono suddivisi nel modo seguente:

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae

INTESTATARI	CONGUAGLIO SPETTANTE	CONGUAGLIO IN DENARO		
		DOVUTO DA:		PARI A:
FALL. N°612002/1997	€. 21.423,87	ALFREDO CESARINI	DANIELE CESARINI	- €. 21.423,87

INTESTATARI	CONGUAGLIO SPETTANTE	CONGUAGLIO IN DENARO		
		DOVUTO DA:		PARI A:
GABRIELLA CESARINI	€. 33.729,58	MARIO CESARINI	PAOLA CESARINI	- € 6.851,01
			A. MARIA CESARINI	- € 116,34
			TIZIANA CESARINI	- € 1.436,44
			MAURIZIO CESARINI	- € 19.000,27
		ALFREDO CESARINI	VALERIA CESARINI	- € 2.997,66
			DANIELE CESARINI	- € 3.327,86

In ultimo il CTU procede ora al calcolo del corrispettivo dovuto dai singoli condividenti l'eredità di **Cesarini Mario** per la **demolizione** degli chalet prefabbricati quantificata in **€ 11.162,56**:

INTESTATARI	QUOTA SPETTANTE	COSTO DEMOLIZIONE CHALET
FALL. N°612002/1997	25 %	€. 2.790,64
GABRIELLA CESARINI	25 %	€. 2.790,64
VALERIA CESARINI	12,5 %	€. 1.395,32
DANIELE CESARINI	12,5 %	€. 1.395,32
PAOLA CESARINI	6,25 %	€. 697,66
ANNA MARIA CESARINI	6,25 %	€. 697,66
TIZIANA CESARINI	6,25 %	€. 697,66
MAURIZIO CESARINI	6,25 %	€. 697,66

Firmato Da: ALBANESE VINCENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66804017d0d04040ab235b983a740a30 - Firmato Da: CORRITORE ISABELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7e90e0261a5d73ec3028ecf45e4af1ae