

TRIBUNALE DI VITERBO

Causa Civile n° R.G. 735/2011:

[REDACTED]

Ill.mo G.I. D.ssa Maria LUPARELLI

Udienza: 05.03.2014

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
VITERBO - 7 GIU. 2013
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
(Giulio Conciatori)

RELAZIONE DEL C.T.U.

I° - INCARICO – QUESITI

Il Giudice Istruttore nella causa in oggetto D.ssa Maria LUPARELLI, all'udienza del 07.11.2012 ha nominato C.T.U. il sottoscritto Geom. Mariano Boccolini, iscritto all'Albo professionale della provincia di Viterbo al n° 855, che si è dichiarato disposto ad assumere l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

Al C.T.U. è stato conferito il seguente incarico:

- a) esamini la documentazione acquisita ed espleti gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari;
- b) individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi in particolare se essi siano stati oggetto di vendita per quote di spettanza o per l'intera proprietà;
- c) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;
- d) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in danaro;

29 MAG. 2013
Boccolini

- e) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- f) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni. Eventualmente determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

A seguito dei sopralluoghi agli immobili effettuati e delle indagini di ordine tecnico svolte il sottoscritto C.T.U. è in grado di sottoporre al G.I. la presente relazione di consulenza tecnica che si conclude con le risposte ai quesiti posti all'udienza di conferimento dell'incarico.

II° - ACCESSI - OPERAZIONI PERITALI - ACCERTAMENTI

a) Accessi

In data 24.11.2012 e 11.05.2013 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato sopralluogo agli immobili (fabbricati e terreni) costituenti l'oggetto della divisione; in questa sede il C.T.U. ha preso visione dei luoghi ed ha redatto idonea documentazione fotografica.

Relativamente ai sopralluoghi in questione è stato compilato apposito verbale (**ALLEGATO A**).

b) Operazioni peritali

Sulla base dei documenti in atti e sulla scorta degli elementi acquisiti, a seguito di indagini e verifiche tecniche effettuate presso i pubblici uffici,

29 MAG. 2013



anche in ragione di intervenute vendite a terzi (con l'intervento di tutti i condividenti e pertanto per l'intero) con atti tutti del Notaio Cesare Kecler Ferrari (Rep. nn. 34719 del 27.04.2002, 34774 del 09.05.2002 e 39401 del 22.04.2005) di altri beni precedentemente facenti parte della massa divisionale, il sottoscritto C.T.U. in appresso riporta, descrive ed individua catastalmente, tutti i beni oggetto di divisione:

1. Appartamento ubicato in Canepina Via Roma civico n. 21 piano 2° e sovrastante piano sottotetto (soffitta), ricadente nel fabbricato di maggiore consistenza evidenziato in verde nello stralcio planimetrico catastale **(ALLEGATO B)**.

L'abitazione, alla quale si accede -attraverso un androne avente ingresso diretto dalla via principale- da una scala condominiale, si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, corridoio, bagno e balcone sul quale affacciano le due camere e la cucina; al piano sovrastante si ha un ampio locale ad uso soffitta, avente una altezza media pari a circa ml. 1,35 al quale si accede per il tramite di una botola presente nel corridoio interno all'abitazione.

Da misurazioni effettuate è risultato che la superficie convenzionale assunta, relativamente all'abitazione sopra descritta, è pari a **mq 152.50** (comprensiva di quella del balcone e della sovrastante soffitta opportunamente ragguagliate) così come risulta anche dall'elaborato grafico di rilievo redatto dal sottoscritto CTU **(ALLEGATO C)**.

L'appartamento sopra descritto si trova in non buone condizioni di conservazione e manutenzione stante anche il fatto che da tempo

29 MAG. 2013



risulta di fatto disabitato pertanto esso necessita di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

L'unità abitativa suddetta è individuata al **N.C.E.U.** al Foglio **9** p.lla **417** sub. **11**.

2. Locale commerciale, ad uso trattoria, sito in Canepina Via Roma 40 piano terra, ricadente nel fabbricato di maggior consistenza evidenziato in giallo nello stralcio planimetrico catastale **(ALLEGATO B)**.

L'immobile in oggetto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione stante il fatto che in esso si svolge, oramai da tantissimi anni, un'attività di ristorazione tipica del luogo; il locale in questione ha accesso diretto da Via Roma sulla quale peraltro affacciano anche le due sole finestre di cui il bene dispone. L'immobile di cui trattasi è costituito da due locali principali, posti in successione tra loro, ove sono situati i tavoli per la clientela, e da altri due retrostanti locali più piccoli, sempre posti in successione e collegati tra loro da una breve ed agevole rampa, ove sono ubicate la cucina e la dispensa; nella zona di collegamento tra la cucina ed il secondo locale principale sono ubicati i servizi igienici.

Il primo dei locali principali presenta un soffitto del tipo piano mentre gli altri presentano un soffitto a volta tipico delle cantine scavate nel masso.

Da misurazioni effettuate è risultato che la superficie convenzionale assunta, relativamente all'immobile sopra descritto, è pari a **mq 96,58** (comprensiva di quella dei servizi igienici e della rampa di

29 MAG. 2013



collegamento, o corridoio, opportunamente ragguagliate) così come risulta anche dall'elaborato grafico di rilievo redatto dal sottoscritto CTU (**ALLEGATO D**).

L'immobile sopra descritto è individuato al **N.C.E.U.** al Foglio **9** p.lla **447** sub. **4**

3. Terreno agricolo sito in Canepina, località "Poggio Cerimini", evidenziato con colorazione verde nello stralcio planimetrico catastale (**ALLEGATO E**), coltivato a castagneto, avente una conformazione avvallata, con il punto più basso all'incirca nella sua parte centrale, recintato su tutti i lati ad eccezione del lato lungo posto ad ovest; esso ha accesso carrabile ed è attraversato da una stradina interpodereale, riportata sulle mappe catastali, che di fatto taglia, trasversalmente, circa a metà il terreno in oggetto.

Lo stato di manutenzione del terreno in esame è di fatto quello di un terreno in stato di semi-abbandono in quanto nel sopralluogo effettuato si è rilevato che su di esso ultimamente non sono state effettuate quelle lavorazioni che invece necessitano al fine di renderlo e/o mantenerlo quanto più produttivo possibile.

La superficie catastale dell'appezzamento in questione risulta essere pari a **Ha 00.56.70**

Il terreno avanti descritto è individuato al **N.C.T.** al Foglio **6** con le particelle **81 (Ha 00.32.20)** e **105 (Ha 00.24.50)**.

4. Terreno agricolo sito in Canepina località "Poggio San Vittore", evidenziato azzurro nello stralcio planimetrico catastale (**ALLEGATO F**), avente accesso carrabile costituito da una

12 9 MAG. 2013



- [redacted] nato a Civita Castellana [redacted] prop. 6/48 per successione diretta a [redacted] (quale figlio del fratello premorto di quest'ultima [redacted]);

- [redacted] nato a Roma [redacted] prop. 3/48 per successione alla madre [redacted] (erede diretta di [redacted]) per la quota di 6/48, quale figlia del fratello premorto di quest'ultima [redacted];

- [redacted] nata a Roma il [redacted] prop. 3/48 per successione alla madre [redacted] (erede diretta di [redacted]), per la quota di 6/48, quale figlia del fratello premorto di quest'ultima [redacted];

- [redacted] nata a Canepina il [redacted] prop. 4/48 per successione al coniuge [redacted] (erede diretto di [redacted]) per la quota di 12/48, [redacted] (erede diretta di [redacted]);

- [redacted] nata a Viterbo il [redacted] prop. 4/48 per successione al padre [redacted] (erede diretto di [redacted]), per la quota di 12/48, [redacted] (erede diretta di [redacted]);

- [redacted] nato a Viterbo il [redacted] prop. 4/48 per successione al padre [redacted] (erede diretto di [redacted]), per la quota di 12/48, [redacted] (erede diretta di [redacted]);

c) Accertamenti

29 MAG. 2013



Indagini tecniche sono state effettuate in riferimento allo stato di fatto e di diritto degli immobili urbani, costituenti oggetto di divisione, ed altresì in riferimento alle Leggi 28.02.1985 n° 47, 23.12.1994 n° 724 (art. 39) e 24.11.2003 n° 326 (art. 32); dalle verifiche suddette si è rilevato che tutti gli immobili urbani in questione sono stati realizzati antecedentemente alla data del 01.09.1967 e quindi risulta garantita la loro legittimità urbanistica nonché la loro commerciabilità.

III° - STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

a) - Metodo di stima

Tenuto conto che trattasi di divisione giudiziale il sottoscritto ritiene che si debba ricercare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di divisione al fine di poter successivamente costituire quote divisionali di pari valore o, in alternativa, soggette a conguaglio in denaro.

Il metodo di stima che consente di addivenire al più probabile valore di mercato, degli immobili in oggetto, è quello sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni da stimare con altri simili trattati sulla piazza di Canepina, dei quali si conoscono i prezzi, tenendo opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche di ogni singolo bene per meglio tarare i valori unitari da assumere.

Il C.T.U. ha effettuato una approfondita indagine di mercato per individuare i prezzi unitari dei beni compravenduti e le loro caratteristiche ed allo scopo si è avvalso anche delle conoscenze di altri operatori (professionisti, agenzie, ecc.) del settore che svolgono la loro attività in loco.

29 MAG. 2013



Nella individuazione dei valori unitari (€/mq. per gli immobili urbani ed €/ha per i terreni) il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debito conto della destinazione d'uso, della ubicazione e delle caratteristiche (ampiezza, vetustà, stato di manutenzione, stato di conservazione, ecc.) per gli immobili urbani e dell'accessibilità, delle colture in atto, e soprattutto della destinazione urbanistica, nella fattispecie meramente agricola, in merito ai terreni, oltre a quant'altro ritenuto necessario ai fini di una corretta valutazione.

b) - Valori unitari medi

I valori medi unitari che al termine dell'indagine conoscitiva condotta sono stati individuati per gli immobili oggetto di divisione, nello stato di fatto e di diritto in cui essi vengono a trovarsi sono appresso riportati:

- **Euro/mq. 550,00** per l'abitazione sita in Canepina Via Roma n. 21 piano 2°, e sovrastante soffitta, distinta al N.C.E.U. al Fg. 9 p.Ila 417 sub. 11;
- **Euro/mq. 700,00** per il locale commerciale, adibito a trattoria, sito in Canepina Via Roma n. 40 distinto al N.C.E.U. al Fg. 9 p.Ila 447 sub. 4;
- **Euro/ha. 36.000,00** per il terreno agricolo sito in Canepina Località "Poggio Cerimini" distinto al N.C.T. al Fg. 6 p.Ile 81 e 105;
- **Euro/ha. 15.500,00** per il terreno agricolo sito in Canepina Località "Poggio San Vittore" distinto al N.C.T. al Fg. 10 p.Ila 202;
- **Euro/mq. 75,00** per il terreno (area di corte) con sovrastante fabbricato diruto, sito in Canepina Località "Poggio San Vittore", distinto al N.C.T. e N.C.E.U. al Fg. 10 p.Ila 812;

29 MAG. 2013



4) - per il terreno in Canepina Località "Poggio San Vittore" distinto al N.C.T. al Fg. 10 p.lla 202

Ha 00.32.80 x Euro/ha 15.500,00 = Euro 5.084,00

Il più probabile valore di mercato del terreno agricolo coltivato prevalentemente a uliveto sito in Canepina Località "Poggio San Vittore", distinto al N.C.T. come sopra riportato, della superficie catastale di ha 00.32.80, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, è pertanto di

Euro 5.084,00 (Euro cinquemilaottantaquattro/00);

5) - per il terreno (area di corte) con sovrastante fabbricato diruto, sito in Canepina Località "Poggio San Vittore", distinto al N.C.T. e N.C.E.U. al Fg. 10 p.lla 812

mq. 58,00 x Euro/mq. 75,00 = Euro 4.350,00

Il più probabile valore di mercato del terreno (area di corte) con sovrastante fabbricato diruto, sito in Canepina Località "Poggio San Vittore", distinto al N.C.T. e N.C.E.U come sopra riportato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, è pertanto di

Euro 4.350,00 (Euro quattromilatrecentocinquanta/00);

6) - per il terreno in Canepina Località "Tezzano-Poggio San Vittore" distinto al N.C.T. al Fg. 10 p.lla 208

Ha 00.15.90 x Euro/ha 15.000,00 = Euro 2.385,00

Il più probabile valore di mercato del terreno agricolo coltivato prevalentemente a nocciolo sito in Canepina Località "Tezzano-Poggio San Vittore", distinto al N.C.T. come sopra riportato, della

29 MAG. 2013



superficie catastale di ha 00.15.90, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, è pertanto di

Euro 2.385,00 (Euro duemilatrecentoottantacinque/00);

IV° - RISPOSTA AI QUESITI – PROGETTO DI DIVISIONE

Relativamente al quesito assegnatogli all'udienza di conferimento dell'incarico, che qui di seguito viene integralmente riportato:

- a) esamini la documentazione acquisita ed espleti gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari;
- b) individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi in particolare se essi siano stati oggetto di vendita per quote di spettanza o per l'intera proprietà;
- c) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;
- d) predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in danaro;
- e) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;
- f) rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni. Eventualmente determini il corrispettivo del



godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo.

il sottoscritto C.T.U. per quanto esposto nelle precedenti parti della presente relazione di consulenza tecnica, riporta quanto segue:

a seguito degli accertamenti di ordine tecnico e delle valutazioni degli immobili costituenti la massa da dividere, tenuto conto di quanto richiesto nel quesito d'incarico, verificato che i beni, soprattutto gli immobili urbani, non sono divisibili stante la loro conformazione planimetrica che rende di fatto impossibile qualsivoglia intervento in tal senso si è ritenuto congruo arrivare alla determinazione delle quote di divisione, soggette a conguaglio in denaro, come appresso riportate:

29 MAG. 2013

- Quota n° 1

La quota in oggetto è costituita dal seguente bene:

- abitazione sita in Canepina Via Roma n. 21 distinta al N.C.E.U. al Fg. 9 p.IIa 417 sub. 11 (**ALLEGATO G**) - Valore di stima €. 83.875,00;

Il più probabile valore di mercato della quota di divisione n° 1, costituita dal bene immobile sopra citato, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, a corpo e non a misura, è pertanto previo arrotondamento di **Euro 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00)**;

- Quota n° 2

La quota in oggetto è costituita dal seguente bene:

- locale commerciale adibito a trattoria sito in Canepina Via Roma n. 40 distinto al N.C.E.U. al Fg. 9 p.IIa 447 sub. 4 (**ALLEGATO H**) Valore di stima €. 67.606,00;



Il più probabile valore di mercato della quota di divisione n° 2, costituita dal bene immobile sopra citato, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, a corpo e non a misura, è pertanto previo arrotondamento di **Euro 68.000,00 (Euro sessantottomila/00)**;

- Quota n° 3

La quota in oggetto è costituita dal seguente bene:

- terreno agricolo sito in Canepina Località "Poggio Cerimini" distinto al N.C.T. al Fg. 6 p.lle 81 (**ALLEGATO I**) e 105 (**ALLEGATO L**) - Valore di stima €. 20.412,00;

Il più probabile valore di mercato della quota di divisione n° 3, costituita dal bene immobile sopra citato, nello stato di fatto e di diritto in cui esso viene a trovarsi, a corpo e non a misura, è pertanto previo arrotondamento di **Euro 20.000,00 (Euro ventimila/00)**;

- Quota n° 4

La quota in oggetto è costituita dai seguenti beni:

- terreno agricolo sito in Canepina Località "Poggio San Vittore" distinto al N.C.T. al Fg. 10 p.la 202 (**ALLEGATO M**) - Valore di stima €. 5.084,00;
- terreno (area di corte) con sovrastante fabbricato diruto, sito in Canepina Località "Poggio San Vittore", distinto al N.C.T. e N.C.E.U. al Fg. 10 p.la 812 (**ALLEGATI N - O**) – Valore di stima €. 4.350,00
- terreno agricolo sito in Canepina Località "Tezzano - Poggio San Vittore" distinto al N.C.T. al Fg. 10 p.la 208 (**ALLEGATO P**) - Valore di stima €. 2.385,00;

29 MAG. 2013



Il più probabile valore di mercato della quota di divisione n° 4, costituita dai beni immobili sopra citati, nello stato di fatto e di diritto in cui essi vengono a trovarsi, a corpo e non a misura, è pertanto previo arrotondamento di Euro 12.000,00 (Euro dodicimila/00).

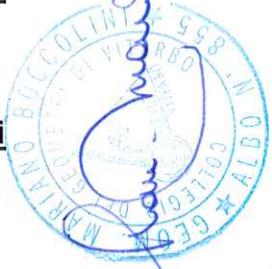
In ragione di quanto sopra riportato, considerato che il valore complessivo della massa divisionale è pari a €. 184.000,00 (Euro centoottantaquattromila/00), si ha che il valore di ogni singola quota deve essere pari a €. 46.000,00 (Euro quarantaseimila/00), pertanto:

- l'assegnatario della Quota n. 1 dovrà corrispondere, a titolo di conguaglio, la somma di € 38.000,00 (Euro trentottomila/00);
- l'assegnatario della Quota n. 2 dovrà corrispondere, a titolo di conguaglio, la somma di € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00);
- all'assegnatario della Quota n. 3 dovrà essere corrisposta, a titolo di conguaglio, la somma di € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00);
- all'assegnatario della Quota n. 4 dovrà essere corrisposta, a titolo di conguaglio, la somma di € 34.000,00 (Euro trentaquattromila/00).

In relazione alla parte del quesito nel quale viene richiesto al CTU di determinare "eventualmente" il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo si fa presente che in sede di causa è stato riferito al CTU, [REDACTED] [REDACTED] senza che ciò sia supportato da alcuna documentazione, che il [REDACTED] ha avuto l'uso esclusivo

29 MAG. 2013

Maria Saveria De...



dei fondi agricoli siti in località "Poggio Cerimini" e "Poggio San Vittore" di fatto dal decesso [REDACTED], avvenuto in data 08.02.1998; in considerazione che i fondi suddetti risultano oggi in stato di semi-abbandono, così come riportato nelle pagine precedenti della presente relazione, il CTU ha considerato un periodo effettivo di godimento esclusivo pari a 10 anni per il quale ha ipotizzato, sulla base di stime assolutamente sommarie, un utile netto complessivo (pertanto detratte le spese) pari a €. 20.000,00 (Euro ventimila/00).

Con quanto sopra il sottoscritto ritiene espletato l'incarico affidatogli dall'ill.mo Sig. Giudice.

Data **29.05.2013**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Mariano BOCCOLINI)



ELENCO ALLEGATI

- A) – Verbale degli accessi;
- B) – Stralcio planimetrico catastale fabbricati Via Roma;
- C) – Elaborato grafico di rilievo abitazione in Via Roma;
- D) – Elaborato grafico di rilievo locale commerciale (trattoria) in Via Roma;
- E) – Stralcio planimetrico catastale terreno in Loc. "Poggio Cerimini" Foglio 6;
- F) – Stralcio planimetrico catastale terreno in Loc. "Poggio S. Vittore" Foglio 10;
- G) – Visura N.C.E.U. Abitazione in Via Roma Fg. 9 p.IIa 417 sub. 11;
- H) – Visura N.C.E.U. Locale Commerciale Via Roma Fg. 9 p.IIa 447 sub. 4;
- I) – Visura N.C.T. Fg. 6 p.IIa 105 Loc. "Poggio Cerimini";
- L) – Visura N.C.T. Fg. 6 p.IIa 181 Loc. "Poggio Cerimini";
- M) – Visura N.C.T. Fg. 10 p.IIa 202 Loc. "Poggio San Vittore";
- N) – Visura N.C.T. Fg. 10 p.IIa 812 Loc. "Poggio San Vittore";
- O) – Visura N.C.E.U.. Fg. 10 p.IIa 812 Loc. "Poggio San Vittore"
- P) – Visura N.C.T. Fg. 10 p.IIa 208 Loc. "Tezzano - Poggio San Vittore"
- Q) – Documentazione fotografica.



29 MAG. 2013