

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI CONTENZIOSO CIVILE

Attore: [REDACTED]

Convenuto: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **1952/2018**
data udienza: 31.03.2020

Giudice: **DOTT. GIANLUCA VERICO**

RELAZIONE DI CONSULENZA DEL C.T.U.
incarico integrativo affidato in data: 15.10.2019
(procedura esecutiva portante n.192/2017)

CTU: INGEGNERE MARCO GIOVANNELLI
Codice fiscale: GVMRC72L28H282R
Partita IVA: 01053400576
Studio in: VIA M. C. DENTATO 24 - 02100 RIETI
Telefono: 0746203503 // 339 3998613
Email: giovaning@libero.it

RELAZIONE DI CONSULENZA DEL C.T.U.

Con verbale del 15 ottobre 2019 relativo all'udienza del Contenzioso Civile R.G. n.1952/2018 il G.I. Dott. Gianluca Verico ha conferito incarico integrativo al sottoscritto esperto stimatore, che ha accettato l'incarico, formulando i seguenti quesiti:

“Il CTU, esaminata la documentazione acquisita, tenuto conto della stima già svolta dal medesimo tecnico nella procedura esecutiva n. 192/2017 RGE ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:

1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando la misura di ciascuna quota;

2) descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi anche per le quote non pignorate (indicando i nominativi degli eventuali creditori iscritti);

3) dica il CTU, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura e, in caso positivo, predisponga un progetto di comoda divisione sulla base delle quote di diritto indicando eventuali conguagli in denaro, verificandone la fattibilità anche urbanistica e determinando le opere per realizzare la divisione e relativi costi;

4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.”.

A riguardo il sottoscritto CTU si è adoperato per ricercare ed acquisire la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti posti dal G.I., per poi provvedere a redigere il rapporto tecnico integrativo di seguito riportato, suddividendo le risposte a ciascun quesito in maniera distinta tra BENE 1 e BENE 2.

1 - BENE N.1 - ABITAZIONE CIVILE UNIFAMILIARE (Foglio 75 P.IIa 239 Sub 6)

1.1 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1:

<< 1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando la misura di ciascuna quota; >>.

In base a quanto riportato nel rapporto di stima redatto dal sottoscritto e consegnato in via definitiva in data 04.10.2018, tenuto conto di quanto riportato nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari presente agli atti della procedura portante, a firma del Notaio Paolo Gianfelice di Rieti del 12.04.2019 e da quanto poi opportunamente accertato anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari della Provincia di Rieti si riporta di seguito l'atto di provenienza attestante l'appartenenza alle parti in causa e le relative quote di proprietà del bene oggetto di divisione (Vedi Allegato n.06):

Identificazione catastale della u.i. NCEU Rieti Foglio 75 P.IIa 239 Sub 6:

Intestazione:

██████████ proprietaria per la quota di 1/2;
██████████ proprietario per la quota di 1/2.

Bene immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al Foglio 75, Particella 239, subalterno 6, indirizzo Via Antonino Calcagnadoro n.11, piano 2-S1, Comune di RIETI, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 82 mq, rendita € 202.45.

L'immobile in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari:

- ██████████ nato a Roma il 25.06.1958 C.F.: ██████████
- ██████████ nata a Poggio Bustone il 18.04.1961 C.F.: ██████████

per acquisto dalla signora:

- ██████████ nata a Rieti il 20.04.1935,

in forza di **atto di compravendita del 15.12.1994 Rep. n.8230/4323** a rogito del Notaio Casazza Giuseppina, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti il 16.12.1194 Rep. 7963, Reg. 10016; da tale Atto risulta che i signori ██████████ accettano ed acquistano in parti uguali ed indivise tra loro l'immobile sopra descritto in regime di separazione dei beni.

1.2 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2:

<<2) descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi anche per le quote non pignorate (indicando i nominativi degli eventuali creditori iscritti); >>

Di seguito si riporta in dettaglio la descrizione del **bene n.1 oggetto di divisione** (u.i. NCEU Rieti Foglio 75 P.IIa 239 Sub 6) evidenziandone i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità, indicando altresì per lo stesso le eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti, evidenziando eventuali creditori iscritti.

1.2.1 - DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE IN OGGETTO:

Abitazione di tipo popolare [A4] sita in Rieti (RI) CAP: 02100, Via Antonino Calcagnadoro n.11.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di una palazzina indipendente ubicata in una zona semi-centrale di Rieti città, zona nord ovest, facente parte di un complesso di edilizia economica e popolare di tre palazzine simili realizzate nei primi anni 50 dell'allora "I.A.C.P."; in particolare è composto da: disimpegno d'ingresso, cucina, bagno con antibagno, un soggiorno, un terrazzo coperto chiuso con vetrate, camera da letto matrimoniale, camera da letto singolo e un locale cantina annesso all'appartamento ubicato al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ proprietaria per la quota di 1/2;

██████████ proprietario per la quota di 1/2.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al Foglio 75, Particella 239, Subalterno 6, indirizzo Via Antonino Calcagnadoro n.11, piano 2-S1, Comune di RIETI, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 82 mq, rendita € 202.45.

Derivante da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: 110/1000.

Confini: L'U.I. oggetto di divisione confina al piano secondo ad Ovest con un appartamento di altra proprietà ed a Nord con il vano scala comune condominiale, al piano seminterrato a Nord ed a Sud con cantine di altra proprietà, a Sud con disimpegno comune condominiale ed ad Est con corridoio comune.

1.2.2 - CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE IN OGGETTO:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 03.09.2018 la planimetria catastale presente in atti, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti – Agenzia del Territorio, risulta in generale conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione:

- 1) dello spostamento della porta d'ingresso alla cucina;
- 2) della rimozione della porta d'ingresso al soggiorno;
- 3) della chiusura con vetrate dell'esistente terrazzo coperto, ora adibito a vano.

Pertanto al momento non sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale.

Tali difformità catastali, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento, sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi tramite presentazione di denuncia di variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, previa eventuale acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio in sanatoria, se ammesso dagli Enti competenti ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm. e L.R. n.15/2008.

I costi di regolarizzazione catastale sono in questa fase relativi alla pratica di aggiornamento dei dati catastali, stimabili in € 400,00.

1.2.3 - CONFORMITA' EDILIZIA DEL BENE IN OGGETTO:

A seguito della richiesta di accesso atti di natura urbanistico/edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti del 11.07.2018 prot. n.43802, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, censito al NCEU di Rieti al Foglio 75, Particella 239, Sub 6, è stata fornita la seguente documentazione:

- 1) Richiesta di certificato di abitabilità per la palazzina tipo "F1" (*palazzina cui appartiene il bene in questione*), in Via A. Calcagnadoro, prot. n.401 del 03.11.1951;

- 2) Dichiarazione di abitabilità della palazzina tipo "F1" (*palazzina cui appartiene il bene in questione*) si

ta in Via A. Calcagnadoro, prot. n.55 del 15.07.1952.

Non risultando essere stati rinvenuti negli archivi del Comune la licenza edilizia originaria della palazzina in questione, ne altri titoli della U.I. in questione con i relativi allegati, tra cui il progetto architettonico, nonché altri titoli abilitativi edilizi successivi, visto anche quanto riportato nell'ultimo atto di compravendita del 15.12.1994 rep.8230/4323 presente in atti (Vedere Allegato n.06_01) la conformità edilizia dell'attuale stato dei luoghi è da ricondurre presumibilmente ad una sua acquisizione anteriore al 01.09.1967.

1.2.4 - CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE IN OGGETTO:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.G.R. n.347 del 13.07.2012 pubblicato sul B.U.R.L. n.35 del 07.08.2012.
Zona omogenea:	Zona B2 – “conservazione urbanistica e recupero”
Norme tecniche di attuazione:	Zona B2 normata dalle NTA art.26 n. - "conservazione urbanistica e recupero"
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere NTA art. n.26 allegate al PRG
Rapporto di copertura:	Vedere NTA art. n.26 allegate al PRG
Altezza massima ammessa:	Vedere NTA art. n.26 allegate al PRG
Volume massimo ammesso:	Vedere NTA art. n.26 allegate al PRG
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti all'Art. n.26 delle Norme Tecniche di Attuazione relative al P.R.G. vigente con riferimento alle prescrizioni e limiti alla Zona B2 - "conservazione urbanistica e recupero".

Note sulla conformità:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 03.09.2018, il cespite oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina, ubicata in una zona semicentrale a nord ovest della città di Rieti, che ospita per la maggior parte delle civili abitazioni con cantine al piano seminterrato e corte circostante, **per tanto la destinazione d'uso attuale di “residenza civile” della u.i. in oggetto è conforme alle previsioni del PRG vigente.**

1.2.5 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO:

- **Ipoteca volontaria attiva** a favore di [REDACTED] - Comune di Posta Provincia di Rieti - Società Cooperativa contro [REDACTED] Derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 180.000,00; Importo capitale: € 90.000,00; a rogito del Notaio Casazza Giuseppina in data 26/03/2014 ai nn. 30977/18109; Iscritto/trascritto a RIETI in data 28/03/2014 ai nn. 2595/168.
- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] contro [REDACTED] a rogito di Tribunale di Rieti in data 10/11/2017 al n. 923 iscritto/trascritto a RIETI in data 22/11/2017 ai nn. 8166/6395.

CREDITORI ISCRITTI: [REDACTED]

1.3 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3:

<<3) dica il CTU, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura e, in caso positivo, predisponga un progetto di comoda divisione sulla base delle quote di diritto indicando eventuali conguagli in denaro, verificandone la fattibilità anche urbanistica e determinando le opere per realizzare la divisione e relativi costi;

4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.”.>>

1.3.1 - CONSIDERAZIONI TECNICHE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI:

La **Corte di Cassazione** nella sentenza **n.14343/2016**, ha sancito il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del Codice Civile (sotto riportato) asserendo:

- sotto l'aspetto strutturale che il frazionamento di un bene è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi,
- sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Art.720 del Codice Civile (Immobili non divisibili):

“Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto”.

Per quanto sopra riportato e tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto della seguente relazione il CTU riporta di seguito, per l'immobile in oggetto, le relative considerazioni tecniche di divisibilità e/o indivisibilità.

1.3.2 - INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI

Con riferimento all'immobile individuato nella presente relazione come BENE 1, precedentemente descritto, censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al foglio 75, particella 239, subalterno 6 e sito in Rieti, Via Antonino Calcagnadoro n.11 al P.1, vengono di seguito riportate le informazioni relative al calcolo della consistenza attuale e la valutazione economica attuale del cespite per l'intera quota, nello stato di fatto in cui esso si trovava alla data del 03.09.2018 con l'individuazione delle singole quote spettanti alle parti.

Calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
residenziale - P1	sup reale lorda	77,34	1,00	77,34
terrazzo - P1	sup reale lorda	7,54	0,30	2,26
cantina - PS	sup reale lorda	14,47	0,30	4,34
		99,35		83,94

Per una maggior comprensione della determinazione delle superfici reali lorde e quindi del calcolo della consistenza sopra riportato, si rimanda all'elaborato grafico allegato (Vedi Allegato n.01) alla presente relazione.

Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - P1	77,34	€ 1.250,00	€ 96.675,00
Terrazzo - P1	2,26	€ 1.250,00	€ 2.825,00
Cantina - PS	4,34	€ 1.250,00	€ 5.425,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.925,00
Valore corpo			€ 104.925,00
Valore complessivo intero			<u>€ 104.925,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 15.738,75

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 400,00

(A) - Valore immobile intero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:€ 88.786,25

Individuazione quote spettanti alle parti

Quota 1: ██████████ piena proprietà x 1/2 (A)/2 = € 88.786,25 x 1/2 = **€ 44.393,125**

Quota 2: ██████████ piena proprietà x 1/2 (A)/2 = € 88.786,25 x 1/2 = **€ 44.393,125**

TOTALE € 88.786,25

1.3.3 - IPOTESI DI DIVISIONE ED ASSEGNAZIONE DEI BENI IN DUE QUOTE

Tenuto conto che attualmente l'appartamento è intestato a due soggetti distinti, ciascuno in ragione di ½, si è provveduto a redigere un'ipotesi di divisione in due parti assimilabili a due ipotetiche quote il più possibili simili tra loro, procedendo pertanto a redigere la seguente ipotesi di divisione in due appartamenti, accessibili da disimpegno di ingresso comune dall'attuale portone d'ingresso al P.1, mantenendo inalterate le murature perimetrali e le relative aperture sui prospetti, ovvero senza prevedere opera strutturali (piuttosto dispendiose e richiedenti progettazione complessa), così composti:

- appartamento 1, in destra rispetto all'attuale ingresso, comprendente disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno/letto e bagno, con porzione di cantina al piano seminterrato;
- appartamento 2, in sinistra rispetto all'attuale ingresso, comprendente cucina, disimpegno, soggiorno/letto, terrazzo e bagno, con porzione di cantina al piano seminterrato.

Inclusa la divisione della cantina annessa posta al piano seminterrato, ovvero:

entrambi i due appartamenti sono previsti essere dotati di nuova cucina, nuovo bagno e nuovi impianti tecnologici, con finiture rinnovate nelle parti oggetto di intervento.

(Vedi Allegato n.03 – Bene 1 ipotesi di divisione n.1)

1.3.4 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DA SOSTENERE PER DIVIDERE L'ATTUALE APPARTAMENTO IN DUE U.I. INDIPENDENTI E FUNZIONALI SENZA L'ESECUZIONE DI OPERE STRUTTURALI**CAPITOLO 1 – SPESE GENERALI**

SPESE TECNICHE (ONERI PROFESSIONALI INCLUSA CASSA DI PREV. ED IVA)	€ 3.000,00
ONERI CONCESSORI PER TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO (presunti!)	€ 2.100,00
ONERI PER DENUNCIA VARIAZIONE CATASTALE	€ 900,00

CAPITOLO 2 - SPESE PER LAVORI EDILI (ESCLUSA IVA)

ONERI DELLA SICUREZZA	€ 1.000,00
OPERE DI DEMOLIZIONE	€ 3.000,00
REALIZZAZIONE TRAMEZZATURE INTERNE DI DIVISIONE	€ 2.000,00
OPERE DI FINITURA	€ 11.000,00
IMPIANTO ELETTRICO	€ 4.500,00
IMPIANTO TERMO-IDRAULICO-GAS	€ 5.000,00
IMPIANTO IDRICO	€ 1.500,00

TOTALE CAPITOLO 2 € 28.000,00 + IVA (10%)

(B) - TOTALE CAPITOLO 1+2..... € 36.800,00

- **NOTA1:** nel complesso le spese e gli oneri di cui ai capitoli 1 e 2 di cui sopra al momento possono essere solo presunti in quanto per una loro più esatta definizione è necessario chiedere ed acquisire un titolo abilitativo edilizio che preveda una progettazione esecutiva delle opere nel dettaglio.
- **NOTA 2:** al fine della realizzazione di tale progetto di divisione è comunque opportuno, oltre a quanto precedentemente indicato e stimato, chiedere ed ottenere anche l'autorizzazione del condominio di cui l'appartamento con cantina fa parte.

1.3.5 – STIMA VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO 1 (DOPO LA DIVISIONE)

Viene di seguito riportato la stima del più probabile valore di mercato dei due nuovi appartamenti che si potrebbero ottenere con la divisione dell'appartamento esistente, ed un'ipotesi dell'assegnazione degli stessi secondo le quote spettanti alle parti con il calcolo del nuovo valore di queste ultime, pertanto tenendo conto della stima dei costi di realizzazione della divisione di cui al cap. 1.3.4 e delle eventuali somme in denaro di conguaglio, si ottiene (Vedi Allegato n.03 - Bene 1 ipotesi di divisione n.1):

Calcolo della consistenza dell'appartamento 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
residenziale - P1	sup reale lorda	37,89	1,00	37,89
cantina - PS	sup reale lorda	7,27	0,30	2,18
		45,16		40,07

Valutazione appartamento 1

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale - P1	37,89	€ 1.300,00	€ 49.257,00
Cantina - PS	2,18	€ 1.300,00	€ 2.834,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 52.091,00
Valore corpo			€ 52.091,00

Valore complessivo intero € 52.091,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 7.813,65

(A1) - Valore immobile al netto delle decurtazioni.....€ 44.277,35

1.3.6 - STIMA VALORE COMMERCIALE APPARTAMENTO 2 (DOPO LA DIVISIONE)**Calcolo della consistenza dell'appartamento 2**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
residenziale - P1	sup reale lorda	39,45	1,00	39,45
terrazzo - P1	sup reale lorda	7,54	0,30	2,26
cantina - PS	sup reale lorda	7,20	0,30	2,16
		54,19		43,51

Valutazione appartamento 2

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale - P1	39,45	€ 1.300,00	€ 51.285,00
Terrazzo - P1	2,26	€ 1.300,00	€ 2.938,00
Cantina - PS	2,16	€ 1.300,00	€ 2.808,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 57.031,00
Valore corpo			€ 57.031,00
Valore complessivo intero			<u>€ 57.031,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) - € 8.554,65

(A2) - Valore immobile al netto delle decurtazioni.....€ 48.476,35

1.3.7 - VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI VENDITA DELL'APPARTAMENTO ALLO STATO DI FATTO ATTUALE.

- VALORE QUOTA 1, pari a: $(A)/2 = € 88.786,25 \times 1/2 =$ **€ 44.393,125**

- VALORE QUOTA 2, pari a: $(A)/2 = € 88.786,25 \times 1/2 =$ **€ 44.393,125**

TOTALE € 88.786,25

1.3.8 - VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI DIVISIONE DELL'ATTUALE APPARTAMENTO CON REALIZZAZIONE DI DUE APPARTAMENTI INDIPENDENTI E FUNZIONALI.**VALORE QUOTA ½ NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DELL'APPARTAMENTO 2**

- VALORE APPARTAMENTO 2 DERIVANTE DALLA DIVISIONE DELL'APPARTAMENTO (A) = (A2) € 48.476,35

- RIDUZIONE PER SPESE DI DIVISIONE = (B)/2 - € 18.400,00

VALORE TOTALE QUOTA 2: € 30.076,35**VALORE QUOTA ½ NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DELL'APPARTAMENTO 1**

- VALORE APPARTAMENTO 1 DERIVANTE DALLA DIVISIONE DELL'APPARTAMENTO (A) = (A1)	€ 44.277,35
- RIDUZIONE PER SPESE DI DIVISIONE = (B)/2	- € 18.400,00

VALORE TOTALE QUOTA 1: € 25.877,35

Pertanto al fine di equiparare i valori economici frutto della divisione IN DUE APPARTAMENTI l'assegnatario dell'appartamento 2 deve versare un conguaglio economico pari a $(€ 30.076,35 - € 25.877,35)/2 = € \underline{2.099,50}$ a favore dell'assegnatario dell'appartamento 1.

TUTTAVIA per giungere alla formazione ed assegnazione delle quote suddette è necessario impegnare gli oneri come sopra individuati pari complessivamente a € 36'800,00, per la divisione della originaria u.i. in questione che deve essere ripartita e sostenuta in parti uguali per ciascuna quota, quindi ciascun assegnatario dovrà spendere € 36'800,00 /2 = €18'400,00.

1.3.9 - CONCLUSIONI

Richiamata la definizione di comoda divisibilità della Corte di Cassazione nella sentenza n.14343/2016 precedentemente citata, **il sottoscritto CTU ritiene l'immobile in questione si divisibile ma non "comodamente divisibile" in natura e non economicamente conveniente**, in quanto l'ipotesi di divisione qui proposta per essere realizzata richiederebbe una spesa eccessivamente onerosa (peraltro oggi solo presumibile e di circa € 36.800,00), svalutando di fatto il valore economico delle quote di proprietà originarie rispettivamente pari a € 44.393,125 per un totale del valore dell'appartamento (A) pari a € 88.786,25.

Infatti a seguito della divisione si otterrebbero due piccoli appartamenti il cui valore complessivo, al netto delle inevitabili e necessarie spese di divisione, è pari € 55.953,70 per un valore delle quote, considerando un conguaglio economico di € 2.099,50 che l'assegnatario dell'appartamento 2 deve versare a favore dell'assegnatario dell'appartamento 1, pari a 27.976,85 con una perdita di ciascuna quota originaria pari a € 16.416,275.

Inoltre i due nuovi appartamenti, ricavabili dalla divisione, risulterebbero non pienamente conformi alle attuali norme urbanistico - edilizio, non potendosi rispettare pienamente gli standard urbanistici minimi di abitabilità, principalmente per motivi di carenza di superficie utile, infatti se pur soddisfacendo, almeno uno, i 28 mq minimi per unità abitabile da una singola persona, non sarebbero rispettati i 14 mq minimi del soggiorno, seppur di poco, (Vedi Allegato n.03 - ipotesi di divisione n.1), e nel caso dall'appartamento 1 non verrebbero soddisfatti nemmeno i 28 mq minimi per un'unità abitabile da una singola persona, previsti rispettivamente dall'art.2 del Decreto Ministeriale n.190/1975 che sancisce che ".....Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq 14....." e dall'art.3 ".....l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferior a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone."

Quindi seppure tecnicamente sia possibile la divisione dell'appartamento attuale, ai costi e con le quote dai valori sopra riportati, **il CTU ritiene non comodamente divisibile in natura lo stesso, a meno di sostanziali opere che devono necessariamente interessare anche le parti strutturali della casa e le cui spese, unite alla valorizzazione sopra effettuata, potrebbero superare abbondantemente il 50% del valore attuale dell'appartamento indiviso.**

Pertanto per quanto sopra detto ed adeguatamente motivato, **in risposta al quesito n.4** posto dal G.I. Dott. Gianluca Verico:

<<4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiedendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.>>

viene di seguito riportata la stima dell'attuale più probabile valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione, come precedentemente descritte in risposta al quesito n.2, indicando i criteri di stima e di confronto adottati.

Calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
residenziale - P1	sup reale lorda	77,34	1,00	77,34
terrazzo - P1	sup reale lorda	7,54	0,30	2,26
cantina - PS	sup reale lorda	14,47	0,30	4,34
		99,35		83,94

Criteri estimativi desunti dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare tratti dal sito dell'Agenzia delle Entrate)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2019.

Zona: Rieti, Regina Pacis.

Tipo di destinazione: Residenziale.

Tipologia: Abitazione Civile.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 800,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1000,00.

Criterio di stima

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto, in cui al momento il cespite composto da appartamento sito in Via A. Calcagnadoro si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi ai titoli abilitativi edilizi ed allo strumento urbanistico vigente, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Rieti, nella zona di Regina Pacis. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che

incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

Fonti di informazione

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del Registro di Rieti;

Ufficio Tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate 1° semestre 2019;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° semestre 2019, per edifici adibiti ad abitazioni civili ubicati in prossimità della zona semicentrale del Comune di Rieti (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo) min: 800,00 Euro, max 1000,00 Euro, valore medio: 900,00 Euro.

Altre fonti di informazione: venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili locali.

Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale - P1	77,34	€ 1.250,00	€ 96.675,00
Terrazzo - P1	2,26	€ 1.250,00	€ 2.825,00
Cantina - PS	4,34	€ 1.250,00	€ 5.425,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 104.925,00
Valore bene			€ 104.925,00
Spese tecniche di regolarizzazione Catastale			€ 400,00
Valore complessivo intero			€ 104.525,00
Adeguamenti e correzioni della stima			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)			€15.738,75
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:			€ 400,00
<u>Valore dell'intero 1/1 dell' immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....</u>			<u>€ 88.786,25</u>

2 - BENE N.2 – LOCALE COMMERCIALE (Foglio 87 P.IIa 129 Sub 17)

2.1 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1:

<< 1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando la misura di ciascuna quota; >>.

In base a quanto riportato nel rapporto di stima redatto dal sottoscritto e consegnato in via definitiva in data 04.10.2018, tenuto conto di quanto riportato nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari presente agli atti della procedura portante, a firma del Notaio Paolo Gianfelice di Rieti del 12.04.2019 e da quanto poi opportunamente accertato anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari della Provincia di Rieti si riporta di seguito l'atto di provenienza attestante l'appartenenza alle parti in causa e le relative quote di proprietà del bene oggetto di divisione (Vedi Allegato n.06):

Identificati al catasto Fabbricati della u.i. Foglio 87 P.IIa 129 Sub 17:

Intestazione:

██████████ proprietaria per la quota di 1/2;

██████████ proprietario per la quota di 1/2.

Bene immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al foglio 87, particella 129, subalterno 17, indirizzo Via Borgo Sant'Antonio n.74, piano T, Comune RIETI, categoria C/3, classe 9, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 61.36.

L'immobile in oggetto è pervenuto ai signori:

██████████ nato a Roma il 25.06.1958 C.F.: ██████████

██████████ nata a Rieti il 02.07.1961 C.F.: ██████████

in forza di denuncia di **successione** (DE CUIUS: ██████████ - data decesso: 21.09.2000) a rogito dell'Ufficio del Registro di Rieti in data 20.03.2001 **rep: 33/1372** trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Rieti il 10.11.2001 Rep.: 6676 Reg.: 8549.

NOTA BENE: dai Registri Immobiliari consultati non è risultata esserci la nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità di cui alla successione rep 33/1372.

2.2 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2:

<<2) descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi anche per le quote non pignorate (indicando i nominativi degli eventuali creditori iscritti); >>

Di seguito si riporta in dettaglio la descrizione del **bene n.2 oggetto di divisione** (u.i. NCEU Rieti Foglio 87 P.IIa 129 Sub 17) evidenziandone i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità, indicando altresì per lo stesso le eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti, evidenziando eventuali creditori iscritti.

2.2.1 - DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE IN OGGETTO:

Laboratorio per arti e mestieri [C3] sito in Rieti (RI) CAP: 02100, quartiere Porta Romana, Via Borgo Sant'Antonio n.74

Trattasi di un locale destinato attualmente ad uso commerciale, facente parte di un aggregato edilizio strutturale storico, ubicato al piano terra ed a ridosso della fascia Sud del centro storico di Rieti, dentro un'altra parte storica della città di Rieti denominata "Borgo Vecchio", zona Porta Arringo, in cui sono presenti varie attività commerciali.

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ proprietaria per la quota di 1/2;

██████████ proprietario per la quota di 1/2.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al foglio 87, particella 129, subalterno 17, indirizzo Via Borgo Sant'Antonio n.74, piano T, Comune RIETI, categoria C/3, classe 9, consistenza 12 mq, superficie 14 mq, rendita € 61.36.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2016 protocollo n. RI0054387 in atti dal 18/07/20016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7897.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: L'U.I. oggetto di divisione confina a Nord con Via Borgo S. Antonio, ad Est con un immobile di altra proprietà ed a Sud ed ad Ovest con altre u.i. di proprietà dei signori ██████████

2.2.2 - CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE IN OGGETTO:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 10.09.2018 la planimetria catastale presente in atti riferita alla U.I. Foglio 87 P.IIa 129 Sub 17, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti– Agenzia del Territorio, non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto tale unità immobiliare risulta essere di fatto unita con altre U.I. a seguito di eliminazione di muratura di divisione interna con altro locale ubicato a Nord, ovvero in destra rispetto alla propria vetrina/porta di ingresso, ma di cui non è stato possibile identificare il relativo numero di U.I. per assenza di elaborato planimetrico in atti. Inoltre la categoria catastale C/3 non risulta essere conforme all'attuale utilizzo "a negozio" (o locale commerciale – C/1) della U.I. in oggetto.

Pertanto al momento non sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi e relativa assegnazione di destinazione d'uso come C/1 tenendo conto che con l'Autorizzazione Edilizia prot. n.33864/91 del 20.03.1992 la U.I. Foglio 87 P.IIa 129 Sub 17 è stata di fatto interessata da una fusione con altre U.I. aventi medesima categoria catastale ma a cui non ha fatto seguito la denuncia di variazione catastale a destinazione C/1, tra cui rientra anche il Sub 20. La denuncia di variazione di categoria catastale deve riguardare il cambio di destinazione catastale da C/3 (laboratorio) a C/1 (commerciale) con relativo aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi già dotato di titolo abilitativo edilizio acquisito con la suddetta Autorizzazione Edilizia prot. n.33864/91 del 20.03.1992.

In alternativa alla fusione di U.I. può essere ripristinato lo stato dei luoghi secondo la planimetria catastale presente in atti previa acquisizione di altro idoneo titolo abilitativo edilizio nel rispetto delle previsioni del D.P.R. 380/2001 e ss. mm..

Pratica di aggiornamento dati catastali: € 400,00.

Oneri Totali: **€ 400,00.**

2.2.3 - CONFORMITA' EDILIZIA DEL BENE IN OGGETTO:

A seguito della richiesta di accesso atti di natura urbanistico/edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti del 11.07.2018 prot. n.43802, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, censito al NCEU di Rieti al Foglio 87, Particella 129, Sub 17, è stata fornita la seguente documentazione:

- 1) "concessione di permesso per eseguire i lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA LABORATORI PER ARTI E MESTIERI A COMMERCIALI", di locali ubicati in Rieti con accesso dalla Via Borgo S. Antonio n.74 e 76 e da Vicolo Cieco n.13 e 15, rilasciata il 20.03.1992 prot. n.33864/91, pratica n.2187/91, intestata ai Signori [REDACTED]

Con riferimento a tale pratica, confrontando il progetto architettonico ad essa allegato con lo stato dei luoghi attuale, caratterizzato da più ambienti ed U.I. tutte collegate internamente tra loro, si è constatato che lo stesso risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi ad eccezione di parziali lievi discostamenti delle misure interne a seguito di montaggio di pareti in cartongesso e controsoffitti; tuttavia si rileva che tale pratica risulta essere riferita a diverse unità immobiliari tra cui risultano essere ricomprese anche le U.I. Foglio 87 P.IIa 129 Sub 17 ed il Sub 20, sebbene nella relazione tecnica allegata al suddetto titolo abilitativo edilizio risulta essere citato solo il Sub 17, mentre il Sub 20 è riportato solo graficamente.

A seguito di tale titolo abilitativo edilizio non risulta essere stata però poi presentata la dovuta denuncia di variazione catastale che avrebbe dovuto prevedere la fusione di tutte le U.I. con medesimi proprietari in quanto con tale AUTORIZZAZIONE EDILIZIA sono di fatto diventate una un'unica unità immobiliare con unica destinazione d'uso di tipo "commerciale" C/1.

Pertanto, per quanto evidenziato si dichiara la conformità edilizia.

2.2.4 - CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE IN OGGETTO:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.G.R. n.347 del 13.07.2012 pubblicato sul B.U.R.L. n.35 del 07.08.2012.
Zona omogenea:	Zona B1 - "conservazione edilizia".
Norme tecniche di attuazione:	Zona B1 normata dalle NTA art. n.25 - "conservazione edilizia".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere NTA art. n.25 allegate al PRG.
Rapporto di copertura:	Vedere NTA art. n.25 allegate al PRG.
Altezza massima ammessa:	Vedere NTA art. n.25 allegate al PRG.
Volume massimo ammesso:	Vedere NTA art. n.25 allegate al PRG.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti all'Art. n.25 delle Norme Tecniche di Attuazione relative al P.R.G. vigente con riferimento alle prescrizioni e limiti alla Zona B1 - "conservazione edilizia".

Note sulla conformità:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 10.09.2018, il cespite oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina "storica", ubicata in una zona semicentrale della città di Rieti, che

ospita per la maggior parte delle civili abitazioni ed attività commerciali con annessi magazzini, **pertanto la destinazione d'uso attuale ad "attività commerciale" della u.i. in oggetto è conforme alle previsioni della zona previste dal PRG vigente.**

2.2.5 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **a rogito di** Tribunale di Rieti in data 10/11/2017 al n. 923 iscritto/trascritto a RIETI in data 22/11/2017 ai nn. 8166/6395.

CREDITORI ISCRITTI: Nessuno.

2.3 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3:

2.3.1 - CONSIDERAZIONI TECNICHE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI:

<<3) dica il CTU, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura e, in caso positivo, predisponga un progetto di comoda divisione sulla base delle quote di diritto indicando eventuali conguagli in denaro, verificandone la fattibilità anche urbanistica e determinando le opere per realizzare la divisione e relativi costi;

4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.".>>

La **Corte di Cassazione** nella sentenza **n.14343/2016**, ha sancito il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del Codice Civile (sotto riportato) asserendo:

- sotto l'aspetto strutturale che il frazionamento di un bene è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi ,
- sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Art.720 del Codice Civile (Immobili non divisibili):

"Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto".

Per quanto sopra riportato e tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto della seguente relazione il CTU riporta di seguito, per l'immobile in oggetto, le relative considerazioni tecniche di divisibilità e/o indivisibilità.

2.3.2 - INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI

Con riferimento all'immobile individuato nella presente relazione come BENE 2, già descritto precedentemente, censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al foglio 87, particella 129, subalterno 17 e sito in Rieti, Via Borgo Sant'Antonio n.74, vengono di seguito riportate le informazioni relative al calcolo della consistenza attuale e la valutazione economica attuale del cespite per l'intera quota, nello stato di fatto in cui esso si trovava alla data del 10.09.2018 con l'individuazione delle singole quote spettanti alle parti.

Calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Commerciale - Ufficio	Sup. reale lorda	15,71	1,00	15,71
		15,71		15,71

Per una maggior comprensione della determinazione della superficie reale lorda e quindi del calcolo della consistenza sopra riportato, si rimanda all'elaborato grafico allegato (Vedi Allegato n.01) alla presente relazione.

Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale - Ufficio	15,71	€ 1.700,00	€ 26.707,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.707,00
Valore corpo			€ 26.707,00
Valore complessivo intero			<u>€ 26.707,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 4.006,05

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 400,00

(A) - Valore immobile BENE 2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....€ 22.300,95

Individuazione quote spettanti alle parti

Quota 1: ██████████ piena proprietà x 1/2 (A)/2 = € 22.300,95 x 1/2 = **€ 11.150,475**

Quota 2: ██████████ piena proprietà x 1/2 (A)/2 = € 22.300,95 x 1/2 = **€ 11.150,475**

TOTALE € 22.300,95

2.3.3 - IPOTESI DI DIVISIONE ED ASSEGNAZIONE DEI BENI IN DUE QUOTE

Con riferimento all'immobile censito al NCEU del Comune di Rieti al Foglio 87, particella 129, sub 17 il sottoscritto CTU, propone di seguito due ipotesi di divisione:

- la prima (IPOTESI DI DIVISIONE 2) che prende in considerazione la divisione con frazionamento in due parti del singolo bene, tenendo conto delle quote di proprietà,
- la seconda (IPOTESI DI DIVISIONE 3) che prevede per l'immobile in oggetto il solo distacco materiale dal resto della superficie commerciale, senza successiva divisione, ovvero il ripristino dell'originaria unità immobiliare singola.

2.3.4 - IPOTESI DI DIVISIONE N.2 (numero 1 DEL BENE 2)

Tenuto conto che attualmente la superficie commerciale in oggetto è intestata a due soggetti distinti, ciascuno in ragione di 1/2, si è provveduto a redigere un'ipotesi di divisione in due quote, il più possibile simili tra loro, procedendo a redigere la seguente ipotesi di divisione prevedendo la divisione con fraziona-

mento in due parti del singolo bene, con distacco anche dalla superficie commerciale di fatto annessa ma di altra u.i. e quindi la suddivisione dell'immobile in due locali distinti, indipendenti e funzionali il cui accesso è possibile creando un disimpegno di ingresso comune, mantenendo inalterate le murature portanti perimetrali e le relative aperture sui prospetti, senza effettuare opere strutturali.

Tale ipotesi di divisione consente la realizzazione di due piccoli locali indipendenti e funzionali che inevitabilmente non possono essere considerati come aventi canoniche superfici commerciali *ex lege* non avendo i requisiti minimi in termini urbanistico/edilizi ed igienico sanitari e quindi non possono essere valutati come superfici commerciali proprio a causa della loro ridotta dimensione che non rispetterebbe gli standard minimi urbanistici ed igienico sanitari per i locali commerciali, ma che tuttavia possono essere valutati come piccoli locali di deposito/magazzino, per i quali bisognerà tener conto anche della loro successiva variazione catastale dall'attuale categoria C/3 a C/2.

(Vedi Allegato n.03 - Bene 2 ipotesi di divisione n.1)

2.3.4.1 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DA SOSTENERE PER DIVIDERE L'ATTUALE LOCALE COMMERCIALE IN DUE U.I. INDIPENDENTI E FUNZIONALI SENZA L'ESECUZIONE DI OPERE STRUTTURALI

CAPITOLO 1 – SPESE GENERALI

SPESE TECNICHE (ONERI PROFESSIONALI INCLUSA CASSA DI PREV. ED IVA)	€ 2.400,00
ONERI CONCESSORI PER TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO (presunti!)	€ 350,00
ONERI PER DENUNCIA VARIAZIONE CATASTALE	€ 900,00

CAPITOLO 2 - SPESE PER LAVORI EDILI (ESCLUSA IVA)

OPERE EDILI	€ 2.500,00
IMPIANTO ELETTRICO	€ 1.000,00

TOTALE CAPITOLO 2 € 3.500,00 + IVA (10%)

(B) - TOTALE CAPITOLO 1+2 € 7.500,00

- NOTA 1: nel complesso gli oneri di cui sopra al momento possono essere solo presunti in quanto per la loro esatta definizione è necessario chiedere ed acquisire un titolo abilitativo edilizio che preveda una progettazione delle opere nel dettaglio.

Viene di seguito riportato il calcolo del valore commerciale dei due nuovi locali di deposito/magazzino ottenuti dal frazionamento e divisione del bene in oggetto, ed un'ipotesi dell'assegnazione degli stessi alle quote spettanti alle parti con il calcolo del nuovo valore di queste ultime. Tenendo conto della stima dei costi di realizzazione della divisione sopra riportata e delle eventuali cifre di conguaglio, si ottiene:

2.3.4.2- LOCALE DEPOSITO / MAGAZZINO 1 A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO

Calcolo della consistenza del magazzino 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	sup reale lorda	8,10	1,00	8,10
		8,10		8,10

Valutazione magazzino 1

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	8,10	€ 560,00	€ 4.536,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 4.536,00
Valore corpo	€ 4.536,00
Valore complessivo intero	<u>€ 4.536,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 680,40

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota parte ½): € 200,00

(A1) - Valore immobile al netto delle decurtazioni.....€ 3.655,60

2.3.4.3 - LOCALE DEPOSITO / MAGAZZINO 2 A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO

Calcolo della consistenza del magazzino 2

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	sup reale lorda	7,61	1,00	7,61
		7,61		7,61

Valutazione magazzino 2

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	7,61	€ 560,00	€ 4.261,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.261,60
Valore corpo			€ 4.261,60
Valore complessivo intero			<u>€ 4.261,60</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 639,24

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota parte ½): € 200,00

(A2) - Valore immobile al netto delle decurtazioni.....€ 3.422,36

2.3.4.4- VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI VENDITA DEL LOCALE SUB 17 NELLO STATO DI FATTO ATTUALE.

- VALORE QUOTA 1, pari a: $(A2)/2 = € 22.300,95 \times 1/2 =$ € 11.150,475

- VALORE QUOTA 2, pari a: $(A2)/2 = € 22.300,95 \times 1/2 =$ € 11.150,475

TOTALE € 22.300,95

2.3.4.5 - VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI DIVISIONE DELL'ATTUALE LOCALE COMMERCIALE CON REALIZZAZIONE DI DUE LOCALI DEPOSITO/MAGAZZINO INDIPENDENTI E FUNZIONALI.

VALORE QUOTA NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DEL LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO 1

- VALORE DEPOSITO/MAGAZZINO 1 DERIVANTE DALLA DIVISIONE DELLA SUP COMM. (A) =A1	€ 3.655,60
- RIDUZIONE PER SPESE DI DIVISIONE = (B)/2	- € 3.750,00

VALORE TOTALE QUOTA 1: - € 94,40

VALORE QUOTA NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DEL LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO 2

- VALORE DEPOSITO/MAGAZZINO 1 DERIVANTE DALLA DIVISIONE DELLA SUP COMM. (A) = (A2)	€ 3.422,36
- RIDUZIONE PER SPESE DI DIVISIONE = (B)/2	- € 3.750,00

VALORE TOTALE QUOTA 2: - € 327,64

Pertanto al fine di equiparare i valori economici frutto della divisione, l'assegnatario del locale deposito/magazzino 1 deve versare un conguaglio economico pari a $[- € 94,40 - (- € 327,64)]/2 = \underline{\underline{€ 116,62}}$ a favore dell'assegnatario del locale deposito/magazzino 2.

TUTTAVIA per giungere alla formazione ed assegnazione delle quote suddette è necessario impegnare gli oneri come sopra individuati pari complessivamente a € 7'500,00, per la divisione della originaria u.i. in questione che deve essere ripartita e sostenuta in parti uguali per ciascuna quota, quindi ciascun assegnatario dovrà spendere € 7'500,00 / 2 = € 3'750,00.

2.3.5 - IPOTESI DI DIVISIONE N.3 (numero 2 DEL BENE 2)

Tenuto conto che attualmente la superficie commerciale in oggetto è intestata a due soggetti distinti, ciascuno in ragione di 1/2, e tenuto conto che la prima ipotesi di divisione dell'immobile in questione, secondo due quote il più possibile simili tra loro, penalizzerebbe eccessivamente il valore economico delle quote stesse, come precedentemente riportato (Vedi IPOTESI DI DIVISIONE N.2 – punto 2.3.4), si è proceduto a redigere la seguente ulteriore ipotesi di divisione del bene in oggetto, prevedendone il suo ripristino come da planimetria catastale, che di fatto comporta il suo frazionamento, con opere edili, dalla superficie commerciale cui attualmente è annessa di fatto, ottenendo così un nuovo locale commerciale indipendente accessibile da Via Borgo Sant'Antonio, mantenendo inalterate le murature portanti perimetrali e le relative aperture sui prospetti, senza effettuare opera strutturali.

Tale ipotesi consente la realizzazione di un nuovo unico piccolo locale commerciale indipendente che sebbene non rispetta in pieno gli standard minimi urbanistici per i locali commerciali nuovi, può avere una sua funzionalità e quindi può avere un discreto valore economico, tenuti conto della particolare favorevole esposizione con vetrina ed ingresso fronte strada e comunque confinante con altro locale commerciale.

(Vedi Allegato n.03 - Bene 2 ipotesi di divisione n.2)

2.3.5.1 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DA SOSTENERE PER RICONDURRE L'ATTUALE LOCALE COMMERCIALE AD U.I. INDIPENDENTE E FUNZIONALE SENZA L'ESECUZIONE DI OPERE STRUTTURALI

CAPITOLO 1 – SPESE GENERALI

SPESE TECNICHE (ONERI PROFESSIONALI INCLUSA CASSA DI PREV. ED IVA)	€ 2.400,00
ONERI CONCESSORI PER TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO(presunti!)	€ 250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00

CAPITOLO 2 - SPESE PER LAVORI EDILI (ESCLUSA IVA)

OPERE EDILI	€ 2.000,00
IMPIANTO ELETTRICO	€ 1.000,00
TOTALE CAPITOLO 2	€ 3.000,00 + IVA (10%)

(B) - TOTALE CAPITOLO 1+2 **€ 6.350,00**

- NOTA 1: nel complesso gli oneri di cui sopra al momento possono essere solo presunti in quanto per la loro esatta definizione è necessario chiedere ed acquisire un titolo abilitativo edilizio che preveda una progettazione delle opere nel dettaglio.

Viene di seguito riportato il calcolo del valore commerciale del nuovo locale indipendente e funzionale ottenuti dal ripristino della unità immobiliare originaria costituente il bene in oggetto, ed un'ipotesi dell'assegnazione dello stesso ad una delle due quote spettanti alle parti con il calcolo del nuovo valore di queste ultime. Tenendo conto della stima dei costi di realizzazione del ripristino sopra riportata e della cifra di conguaglio a favore di una delle due quote, si ottiene:

2.3.5.2 NUOVO LOCALE COMMERCIALE**Calcolo della consistenza**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Commerciale - Ufficio	sup reale lorda	15,71	1,00	15,71
		15,71		15,71

Per una maggior comprensione della determinazione delle superfici reali lorde e quindi del calcolo della consistenza sopra riportato, si rimanda all'elaborato grafico allegato (Vedi Allegato n.01) alla presente relazione.

Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale - Ufficio	15,71	€ 1.700,00	€ 26.707,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.707,00
Valore corpo			€ 26.707,00
Valore complessivo intero			<u>€ 26.707,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) €4.006,05

Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 400,00

(A3) - Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 22.300,95**

2.3.5.3- VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI VENDITA DEL LOCALE SUB 17 NELLO STATO DI FATTO ATTUALE CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE.

VALORE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI RELATIVE ALLA VENDITA DEL LOCALE COMMERCIALE NELLO STATO DI FATTO ATTUALE:

- VALORE QUOTA 1, pari a:	$(A)/2 = € 22.300,95 \times 1/2 =$	€ 11.150,475
- VALORE QUOTA 2, pari a:	$(A)/2 = € 22.300,95 \times 1/2 =$	€ 11.150,475
		TOTALE € 22.300,95

2.3.5.4 - VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI RIPRISTINO DELL'ATTUALE U.I. COME LOCALE COMMERCIALE INDIPENDENTE E FUNZIONALE..

VALORE QUOTA NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DEL NUOVO LOCALE

- VALORE LOCALE STATO ATTUALE (A3) =	€ 22.300,95
- RIDUZIONE PER SPESE DI RIPRISTINO STATO U.I. ORIGINARIA = (B)	- € 6.350,00

VALORE TOTALE QUOTA 1: € 15.950,95

Pertanto al fine di equiparare i valori economici frutto della REALIZZAZIONE DI NUOVO LOCALE INDIPENDENTE e funzionale, l'assegnatario del bene in questione deve versare al titolare della QUOTA 2 un conguaglio economico pari a $€ 15.950,95/2 =$ **€ 7.975,475.**

TUTTAVIA per giungere alla formazione ed assegnazione delle quote suddette è necessario impegnare gli oneri come sopra individuati pari complessivamente a € 6'350,00, per la divisione della originaria u.i. in questione che deve essere ripartita e sostenuta in parti uguali per ciascuna quota, quindi sia l'assegnatario che il ristorato dovranno spendere ciascuno $€ 6'350,00 / 2 = € 3'175,00.$

2.3.6 - CONCLUSIONI

Richiamata la definizione di comoda divisibilità della Corte di Cassazione nella sentenza n.14343/2016 sopra citata, viste le due ipotesi di divisione del BENE 2 sopra riportate, **il sottoscritto CTU ritiene l'immobile in questione divisibile ma non "comodamente divisibile" in natura e non economicamente conveniente**, in quanto, facendo riferimento ad entrambe le ipotesi di divisione (2 e 3), per essere realizzate richiederebbero una spesa sicuramente onerosa, (peraltro oggi solo presumibile di circa € 7.500,00 nel caso della prima ipotesi e di circa € 6.350,00 nel caso della seconda) diminuendo di fatto il valore economico stimato delle quote di proprietà originarie riferite allo stato attuale, rispettivamente pari a € 11.150,475 per un totale del valore stimato del più probabile valore commerciale del bene adibito a locale commerciale (A) pari a € 22.300,95.

Infatti a seguito della:

- divisione n.2, si possono ottenere solo due piccoli locali deposito/magazzino il cui valore complessivo è pari € 7.077,96 a fronte di una spesa per ottenerli pari a € 7.500,00 con una perdita complessiva per ciascuna quota che passa da un attivo di € 11.150,475 a perdere addirittura € 211,02 (numero negativo in quanto le spese superano il valore finale del bene !)

- divisione n.3, si otterrebbe un LOCALE COMMERCIALE INDIPENDENTE il cui valore complessivo, al netto delle spese di divisione, è pari € 15.950,95 per un valore delle quote, considerando un conguaglio economico di € 7.975,475 che l'assegnatario del BENE 2 deve versare a favore del comproprietario da ristorare, sostenendo tuttavia entrambi in pari quota la spesa di € 3'175,00, con una perdita complessiva di € 6'350,00 rispetto al più probabile valore di mercato del bene adibito a locale commerciale (A) pari a € 22.300,95, andando di fatto a far valere ciascuna quota € 7.975,475.

Quindi seppure tecnicamente sia possibile la divisione del BENE 2 originario, ai costi e con le quote dai valori sopra riportati, **il CTU ritiene non comodamente divisibile in natura lo stesso**, in quanto la perdita economica del valore delle quote originarie supererebbe nell'ipotesi di divisione n. 2 il 100% del valore della

quota stessa e nell'ipotesi di divisione n.3 abbondantemente il loro 50%, ovvero si ritiene che il valore attuale del locale indiviso verrebbe così eccessivamente penalizzato.

Pertanto per quanto sopra detto ed adeguatamente motivato, **in risposta al quesito n.4** posto dal G.I. Dott. Gianluca Verico:

<<4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiedendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.>>

viene di seguito riportata la stima dell'attuale più probabile valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione, come precedentemente descritte in risposta al quesito n.2, indicando i criteri di stima e di confronto adottati.

Calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Commerciale - Ufficio	sup reale lorda	15,71	1,00	15,71
		15,71		15,71

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2019.

Zona: Rieti.

Tipo di destinazione: Commerciale.

Tipologia: Ufficio.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 950,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00.

Criterio di stima

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento il cespite composto da locale commerciale in Via Borgo Sant'Antonio n.74 si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi ai titoli abilitativi edilizi ed allo strumento urbanistico vigente, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Rieti. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche,

nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

Fonti di informazione

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del Registro di Rieti;

Ufficio Tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate 1° semestre 2019;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° semestre 2019, per edifici adibiti ad abitazioni civili ubicati in prossimità della zona semicentrale del Comune di Rieti (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo) min: 950,00 Euro, max 1500,00 Euro, valore medio: 1225,00 Euro;

Altre fonti di informazione: venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili locali.

Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale - Ufficio	15,71	€ 1.700,00	€ 26.707,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.707,00
Valore corpo			€ 26.707,00
Valore complessivo intero			<u>€ 26.707,00</u>
Adeguamenti e correzioni della stima			
Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)			€ 4.006,05
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:			€ 400,00
Valore immobile BENE 2 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			<u>€ 22.300,95</u>

3 - BENE N.3 - ATTIVITA' COMMERCIALE (Foglio 87 P.IIa 129 Sub 20)

3.1 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1:

<< 1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando la misura di ciascuna quota; >>.

In base a quanto riportato nel rapporto di stima redatto dal sottoscritto e consegnato in via definitiva in data 04.10.2018, tenuto conto di quanto riportato nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari presente agli atti della procedura portante, a firma del Notaio Paolo Gianfelice di Rieti del 12.04.2019 e da quanto poi opportunamente accertato anche presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari della Provincia di Rieti si riporta di seguito l'atto di provenienza attestante l'appartenenza alle parti in causa e le relative quote di proprietà del bene oggetto di divisione (Vedi Allegato n.06):

Identificazione catastale della u.i. NCEU Rieti Foglio 75 P.IIa 129 Sub 20:

Intestazione:

██████████ proprietaria per la quota di 1/2;
██████████ proprietario per la quota di 1/2.

Bene Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al foglio 87, particella 129, subalterno 20, indirizzo Via Borgo Sant'Antonio n.78, piano T, Comune RIETI, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 25 mq, rendita € 66.52.

L'immobile in oggetto è pervenuto ai signori:

██████████ nato a Roma il 25.06.1958 C.F.: ██████████
██████████ nata a Rieti il 02.07.1961 C.F.: ██████████
in forza di denuncia di **successione** (DE CUIUS: ██████████ - data decesso: ██████████ a rogito dell'Ufficio del Registro di Rieti in data 20.03.2001 **rep: 33/1372** trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Rieti il 10.11.2001 Rep.: 6676 Reg.: 8549.

NOTA BENE 1: dai Registri Immobiliari consultati non è risultata esserci la nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità di cui alla successione rep. 33/1372.

NOTA BENE 2: da quanto riportato nella relazione notarile in atti risulta che, nella predetta nota di trascrizione l'unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati del Comune di Rieti al foglio 87, particella 129, sub 20 è stata erroneamente riportata come censita al foglio 87, particella 129, sub 1.

3.2 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 2:

<<2) descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi anche per le quote non pignorate (indicando i nominativi degli eventuali creditori iscritti); >>

Di seguito si riporta in dettaglio la descrizione del **bene n.3 oggetto di divisione** (u.i. NCEU Rieti Foglio 87

P.lla 129 Sub 20) evidenziandone i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità, indicando altresì per lo stesso le eventuali iscrizioni e trascrizioni gravanti, evidenziando eventuali creditori iscritti.

3.2.1 - DESCRIZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE IN OGGETTO:

Magazzino e locale di deposito [C2] sito in Rieti (RI) CAP: 02100 frazione: Porta Romana, Via Borgo Sant'Antonio n.78

Trattasi di un locale destinato attualmente ad uso commerciale, facente parte di un aggregato edilizio strutturale storico, ubicato al piano terra ed a ridosso della fascia Sud del centro storico di Rieti, dentro un'altra parte storica della città di Rieti denominata "Borgo Vecchio", zona Porta Arringo, in cui sono presenti varie attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

██████████ proprietaria per la quota di 1/2;

██████████ proprietario per la quota di 1/2.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al foglio 87, particella 129, subalterno 20, indirizzo Via Borgo Sant'Antonio n.78, piano T, Comune RIETI, categoria C/2, classe 3, consistenza 23 mq, superficie 25 mq, rendita € 66.52.

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2016 protocollo n. RI0054390 in atti dal 18/07/20016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA - VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 7900.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni: non noti.

Confini: L'U.I. oggetto di divisione confina ad Est con un immobile di altra proprietà, a Ovest con un vicolo cieco ed ad Sud con altre u.i. di proprietà dei signori ██████████

3.2.2 - CONFORMITA' CATASTALE DEL BENE IN OGGETTO:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 10.09.2018 la planimetria catastale presente in atti riferita alla U.I. Foglio 87 P.la 129 Sub 20, come acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Rieti– Agenzia del Territorio, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per:

- 1) la chiusura di una porta della parete Est;
- 2) la realizzazione di una nicchia interna nella parete Nord;
- 3) l'apertura di una porta nella parete Sud;
- 4) la chiusura dall'interno della finestra posta nella parete Ovest.

Inoltre tale unità immobiliare risulta essere di fatto unita con altre U.I., a seguito di apertura di porta interna (punto 3) e di cui non è stato possibile identificarne il relativo numero di U.I. per assenza di elaborato planimetrico in atti. Inoltre la categoria catastale C/2 non risulta essere conforme all'attuale utilizzo "a negozio" (o superficie commerciale – C/1) della U.I. in oggetto.

Pertanto al momento non sussistono le condizioni per attestare la conformità catastale.

Tali difformità sono regolarizzabili mediante aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi tenendo conto che con l'autorizzazione edilizia prot. n.33864/91 del 20.03.1992 la U.I. Foglio 87 P.la 129 Sub 20 è stata di fatto interessata da una fusione con altre U.I. aventi medesima categoria catastale, ma a cui non ha fatto seguito la denuncia di variazione catastale a destinazione C/1, tra cui rientra anche il Sub 20. La denuncia di variazione di categoria catastale deve riguardare il cambio di destinazione catastale da C/2 (magazzino) a C/1 (commerciale) con relativo aggiornamento della planimetria catastale all'attuale stato dei luoghi già dotato di titolo abilitativo edilizio acquisito con Autorizzazione Edilizia prot. n.33864/91 del 20.03.1992.

In alternativa alla fusione di U.I. può essere ripristinato lo stato dei luoghi secondo la planimetria catastale presente in atti previa acquisizione di altro idoneo titolo abilitativo edilizio nel rispetto delle previsioni del D.P.R. 380/2001 e ss. mm..

In alternativa alla fusione di U.I. può essere ripristinato lo stato dei luoghi secondo la planimetria catastale presente in atti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio nel rispetto delle previsioni del D.P.R. 380/2001 e ss. mm..

Pratica di aggiornamento dati catastali: € 400,00.

Oneri Totali: € 400,00.

3.2.3 - CONFORMITA' EDILIZIA DEL BENE IN OGGETTO:

A seguito della richiesta di accesso atti di natura urbanistico/edilizia all'Ufficio Tecnico del Comune di Rieti del 11.07.2018 prot. n.43802, relativamente al cespite oggetto di pignoramento, censito al NCEU di Rieti al Foglio 87, Particella 129, Sub 20, è stata fornita la seguente documentazione:

- 1) "concessione di permesso per eseguire i lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA LABORATORI PER ARTI E MESTIERI A COMMERCIALI", di locali ubicati in Rieti con accesso dalla Via Borgo S. Antonio n.74 e 76 e da Vicolo Cieco n.13 e 15, rilasciata il 20.03.1992 prot. n.33864/91, pratica n.2187/91, intestata ai Signori [REDACTED]

Con riferimento a tale pratica, confrontando il progetto architettonico ad essa allegato con lo stato dei luoghi attuale, caratterizzato da più ambienti ed U.I. tutte collegate internamente tra loro, si è constatato che lo stesso risulta sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi ad eccezione di parziali lievi discostamenti delle misure interne a seguito di montaggio di pareti in cartongesso e controsoffitti; tuttavia si rileva che tale pratica risulta essere riferita a diverse unità immobiliari tra cui risultano essere ricomprese anche le U.I. Foglio 87 P.IIa 129 Sub 17 ed il Sub 20, sebbene nella relazione tecnica allegata al suddetto titolo abilitativo edilizio risulta essere citato solo il Sub 17, mentre il Sub 20 è riportato solo graficamente.

A seguito di tale titolo abilitativo edilizio non risulta essere stata però poi presentata la dovuta denuncia di variazione catastale che avrebbe dovuto prevedere la fusione di tutte le U.I. con medesimi proprietari in quanto con tale AUTORIZZAZIONE EDILIZIA sono di fatto diventate una un'unica unità immobiliare con unica destinazione d'uso di tipo "commerciale" C/1.

Pertanto, per quanto evidenziato si dichiara la conformità edilizia

3.2.4 - CONFORMITA' URBANISTICA DEL BENE IN OGGETTO:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G.
In forza della delibera:	D.G.R. n.347 del 13.07.2012 pubblicato sul B.U.R.L. n.35 del 07.08.2012.
Zona omogenea:	Zona B1 - "conservazione edilizia".
Norme tecniche di attuazione:	Zona B1 normata dalle NTA art. n.25 - "conservazione edilizia".
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Vedere NTA art. n.25 allegate al PRG.

Rapporto di copertura:	Vedere NTA art. n.25 allegate al PRG.
Altezza massima ammessa:	Vedere NTA art. n.25 allegate al PRG.
Volume massimo ammesso:	Vedere NTA art. n.25 allegate al PRG.
Altro:	Gli indici urbanistici della zona vanno ricondotti all'Art. n.25 delle Norme Tecniche di Attuazione relative al P.R.G. vigente con riferimento alle prescrizioni e limiti alla Zona B1 –“ conservazione edilizia”.

Note sulla conformità:

Per quanto è stato possibile osservare in sito durante il sopralluogo del 10.09.2018, il cespite oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina “storica”, ubicata in una zona semicentrale della città di Rieti, che ospita per la maggior parte delle civili abitazioni ed attività commerciali con annessi magazzini, **pertanto la destinazione d'uso attuale ad “attività commerciale” della u.i. in oggetto è conforme alle previsioni della zona previste dal PRG vigente.**

3.2.5 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO:

- **Pignoramento a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **a rogito di** Tribunale di Rieti in data 10/11/2017 al n. 923 iscritto/trascritto a RIETI in data 22/11/2017 ai nn. 8166/6395.

CREDITORI ISCRITTI: Nessuno.

3.3 - RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 3:**3.3.1 - CONSIDERAZIONI TECNICHE SULLA DIVISIBILITA' DEI BENI:**

<<3) dica il CTU, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se il compendio è comodamente divisibile in natura e, in caso positivo, predisponga un progetto di comoda divisione sulla base delle quote di diritto indicando eventuali conguagli in denaro, verificandone la fattibilità anche urbanistica e determinando le opere per realizzare la divisione e relativi costi;

4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.”.>>

La **Corte di Cassazione** nella sentenza **n.14343/2016**, ha sancito il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del Codice Civile (sotto riportato) asserendo:

- sotto l'aspetto strutturale che il frazionamento di un bene è attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi ,
- sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Art.720 del Codice Civile (Immobili non divisibili):

“Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili, o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto”.

Per quanto sopra riportato e tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto della seguente relazione il CTU riporta di seguito, per l'immobile in oggetto, le relative considerazioni tecniche di divisibilità e/o indivisibilità.

3.3.2 - INDIVIDUAZIONE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI

Con riferimento all'immobile individuato nella presente relazione come BENE 3, precedentemente descritto, censito al N.C.E.U. del Comune di Rieti al foglio 87, particella 129, subalterno 20 e sito in Rieti, Via Borgo Sant'Antonio n.74, vengono di seguito riportate le informazioni relative al calcolo della consistenza e la valutazione economica attuale del cespite per l'intera quota nello stato di fatto in cui esso si trovava alla data del 10.09.2018 con l'individuazione delle singole quote spettanti alle parti.

Calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Commerciale	Sup. reale lorda	33,82	1,00	33,82
		33,82		33,82

Per una maggior comprensione della determinazione delle superfici reali lorde e quindi del calcolo della consistenza sopra riportato, si rimanda all'elaborato grafico allegato (Vedi Allegato n.01) alla presente relazione.

Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale - Magazzino	33,82	€ 1.600,00	€ 54.112,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.112,00
Valore corpo			€ 54.112,00
Valore complessivo intero			<u>€ 54.112,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 8.116,80

Spese tecniche di regolarizzazione catastale : € 400,00

(A) - Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova..... € 45.595,20

Individuazione quote spettanti alle parti

Quota 1: ██████████ piena proprietà x 1/2 (A)/2 = € 45.595,20 x 1/2 = **€ 22.797,60**

Quota 2: ██████████ piena proprietà x 1/2 (A)/2 = € 45.595,20 x 1/2 = **€ 22.797,60**

TOTALE € 45.595,20

3.3.3 - IPOTESI DI DIVISIONE ED ASSEGNAZIONE DEI BENI IN DUE QUOTE

Con riferimento all'immobile censito al NCEU del Comune di Rieti al Foglio 87, particella 129, sub 20 il sottoscritto CTU, propone di seguito due ipotesi di divisione:

- la prima (IPOTESI DI DIVISIONE 4) che prende in considerazione la divisione con frazionamento in due parti

del singolo bene, tenendo conto delle quote di proprietà,

- la seconda (IPOTESI DI DIVISIONE 5) che prevede per l'immobile in oggetto il solo distacco materiale dal resto della superficie commerciale, senza successiva divisione, ovvero il ripristino dell'originaria unità immobiliare singola.

3.3.4 - IPOTESI DI DIVISIONE N.4 (numero 1 DEL BENE 3)

Tenuto conto che attualmente la superficie commerciale in oggetto è intestata a due soggetti distinti, ciascuno in ragione di 1/2, si è provveduto a redigere un'ipotesi di divisione in due quote il più possibili simili tra loro, procedendo a redigere la seguente ipotesi di divisione prevedendo la divisione con frazionamento in due parti del singolo bene, con distacco anche dalla superficie commerciale di fatto annessa ma di altra u.i. e quindi la suddivisione dell'immobile in due locali distinti, indipendenti e funzionali il cui accesso è possibile creando un disimpegno di ingresso comune, mantenendo inalterate le murature portanti perimetrali e le relative aperture sui prospetti, senza effettuare opere strutturali.

Tale ipotesi di divisione consente la realizzazione di due piccoli locali indipendenti e funzionali che inevitabilmente non possono essere considerati come aventi canoniche superfici commerciali *ex lege* non avendo i requisiti minimi in termini urbanistico/edilizi ed igienico sanitari e quindi non possono essere valutati come superfici commerciali proprio a causa della loro ridotta dimensione che non rispetta gli standard minimi urbanistici ed igienico sanitari per i locali commerciali, ma che tuttavia possono essere valutati come piccoli locali di deposito/magazzino, per i quali non è necessaria una loro successiva variazione catastale essendo già di categoria C/2, tuttavia sarà in caso necessaria solo una denuncia di aggiornamento per diversa distribuzione di spazi interni, previa acquisirne di idoneo titolo abilitativo edilizio.

(Vedi Allegato n.03 - Bene 3 ipotesi di divisione n.1)

3.3.4.1 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DA SOSTENERE PER DIVIDERE L'ATTUALE APPARTAMENTO IN DUE U.I. INDIPENDENTI E FUNZIONALI SENZA L'ESECUZIONE DI OPERE STRUTTURALI

CAPITOLO 1 – SPESE GENERALI

SPESE TECNICHE (ONERI PROFESSIONALI INCLUSA CASSA DI PREV. ED IVA)	€ 2.400,00
ONERI CONCESSORI PER TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO(presunti!)	€ 630,00
ONERI PER DENUNCIA VARIAZIONE CATASTALE	€ 900,00

CAPITOLO 2 - SPESE PER LAVORI EDILI (ESCLUSA IVA)

OPERE EDILI	€ 3.000,00
IMPIANTO ELETTRICO	€ 1.000,00

TOTALE CAPITOLO 2 € 4.000,00 + IVA (10%)

(B) - TOTALE CAPITOLO 1+2 € 8.330,00

- NOTA 1: nel complesso gli oneri di cui sopra al momento possono essere solo presunti in quanto per la loro esatta definizione è necessario chiedere ed acquisire un titolo abilitativo edilizio che preveda una progettazione delle opere nel dettaglio.

Viene di seguito riportato il calcolo del valore commerciale dei due nuovi locali di deposito/magazzino ottenuti dal frazionamento e divisione del bene in oggetto, ed un'ipotesi dell'assegnazione degli stessi alle quote spettanti alle parti con il calcolo del nuovo valore di queste ultime. Tenendo conto della stima dei costi di realizzazione della divisione sopra riportata e delle eventuali cifre di conguaglio, si ottiene (Vedi Allegato n.03 - Bene 3 ipotesi di divisione n.1):

3.3.4.2 - LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO 1 A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO

Calcolo della consistenza del magazzino 1

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	Sup. reale lorda	18,17	1,00	18,17
		18,17		18,17

Valutazione magazzino 1

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	18,17	€ 560,00	€ 10.175,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.175,20
Valore corpo			€ 10.175,20
Valore complessivo intero			<u>€ 10.175,20</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) €1.526,28

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota parte ½): € 200,00

(A1) - Valore immobile al netto delle decurtazioni.....€ 8.448,92

3.3.4.3 - LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO 2 A SEGUITO DI FRAZIONAMENTO**Calcolo della consistenza del magazzino 2**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Magazzino	sup reale lorda	15,65	1,00	15,65
		15,65		15,65

Valutazione magazzino 2

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	15,65	€ 560,00	€ 8.764,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.764,00
Valore corpo			€ 8.764,00
Valore complessivo intero			<u>€ 8.764,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 1.314,60

Spese tecniche di regolarizzazione catastale (quota parte ½): € 200,00

(A2) - Valore immobile al netto delle decurtazioni.....€ 7.249,40

3.3.4.4 - VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI VENDITA DEL LOCALE SUB 20 NELLO STATO DI FATTO ATTUALE CON DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE.

- VALORE QUOTA 1, pari a:	$(A)/2 = € 45.595,20 \times 1/2 =$	€ 22.797,60
- VALORE QUOTA 2, pari a:	$(A)/2 = € 45.695,20 \times 1/2 =$	€ 22.797,60
		<u>TOTALE € 45.595,20</u>

3.3.4.5 - VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI DIVISIONE DELL'ATTUALE LOCALE COMMERCIALE CON REALIZZAZIONE DI DUE LOCALI DEPOSITO/MAGAZZINO INDIPENDENTI E FUNZIONALI.

VALORE QUOTA NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DEL LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO 1

- VALORE DEPOSITO/MAGAZZINO 1 DERIVANTE DALLA DIVISIONE DELLA SUP COMM. (A) = (A1)	€ 8.448,92
- RIDUZIONE PER SPESE DI DIVISIONE = (B)/2	- € 4.165,00
VALORE TOTALE QUOTA 1:	<u>€ 4.283,92</u>

VALORE QUOTA NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DEL LOCALE DEPOSITO/MAGAZZINO 2

- VALORE DEPOSITO/MAGAZZINO 1 DERIVANTE DALLA DIVISIONE DELLA SUP COMM. (A) = (A2)	€ 7.249,40
- RIDUZIONE PER SPESE DI DIVISIONE = (B)/2	- € 4.165,00
VALORE TOTALE QUOTA 2	<u>€ 3.084,40</u>

Pertanto al fine di equiparare i valori economici frutto della divisione l'assegnatario del locale deposito/magazzino 1 deve versare un conguaglio economico pari a $(€ 4.283,92 - € 3.084,40)/2 = € 599,76$ a favore dell'assegnatario del locale deposito/magazzino 2.

TUTTAVIA per giungere alla formazione ed assegnazione delle quote suddette è necessario impegnare gli oneri come sopra individuati pari complessivamente a € 8'330,00, per la divisione della originaria u.i. in questione che deve essere ripartita e sostenuta in parti uguali per ciascuna quota, quindi ciascun assegnatario dovrà spendere € 8'330,00 / 2 = € 4'165,00.

3.3.5 - IPOTESI DI DIVISIONE N.5 (numero 2 DEL BENE 3)

Tenuto conto che attualmente la superficie commerciale in oggetto è intestata a due soggetti distinti, ciascuno in ragione di 1/2, e tenuto conto che la prima ipotesi di divisione dell'immobile in questione, secondo due quote il più possibile simili tra loro, penalizzerebbe eccessivamente il valore economico delle quote stesse, come precedentemente riportato (Vedi IPOTESI DI DIVISIONE N.4), si è proceduto a redigere la seguente ulteriore ipotesi di divisione del bene in oggetto, prevedendone il suo ripristino come da planimetria catastale, che di fatto comporta il suo frazionamento, con opere edili, dalla superficie commerciale cui attualmente è annessa di fatto, ottenendo così un nuovo locale commerciale indipendente e funzionale accessibile da vicolo cieco, mantenendo inalterate le murature perimetrali e le relative aperture sui prospetti, senza effettuare opere strutturali.

Tale ipotesi comporta la realizzazione di un nuovo unico piccolo locale commerciale indipendente che sebbene non rispetta in pieno gli standard minimi urbanistici per i locali commerciali nuovi, può avere una sua funzionalità e quindi può avere un sufficiente valore economico, tenuto conto della non particolare favorevole esposizione con vetrina ed ingresso non ubicata fronte strada sebbene comunque confinante con altro locale commerciale.

(Vedi Allegato n.03 - Bene 3 ipotesi di divisione n.2)

3.3.5.1 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DA SOSTENERE PER RICONDURRE L'ATTUALE LOCALE COMMERCIALE AD U.I. INDIPENDENTE E FUNZIONALE SENZA L'ESECUZIONE DI OPERE STRUTTURALI

CAPITOLO 1 – SPESE GENERALI

SPESE TECNICHE (ONERI PROFESSIONALI INCLUSA CASSA DI PREV. ED IVA)	€ 2.400,00
ONERI CONCESSORI PER TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO (presunti!)	€ 150,00

CAPITOLO 2 - SPESE PER LAVORI EDILI (ESCLUSA IVA)

OPERE EDILI	€ 700,00
IMPIANTO ELETTRICO	€ 1.000,00

TOTALE CAPITOLO 2 € 1.700,00 + IVA (10%)

(B) - TOTALE CAPITOLO 1+2 € 4.420,00

- NOTA 1: nel complesso gli oneri di cui sopra al momento possono essere solo presunti in quanto per la loro esatta definizione è necessario chiedere ed acquisire un titolo abilitativo edilizio che preveda una progettazione delle opere nel dettaglio.

Viene di seguito riportato il calcolo del valore commerciale del nuovo locale indipendente e funzionale ottenuto dal ripristino della unità immobiliare originaria costituente il bene in oggetto, ed un'ipotesi dell'assegnazione dello stesso ad una delle due quote spettanti alle parti con il calcolo del nuovo valore di queste ultime. Tenendo conto della stima dei costi di realizzazione della divisione sopra riportata e della cifra di conguaglio a favore di una delle due quote, si ottiene:

3.3.5.2 NUOVO LOCALE

Calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Commerciale - Magazzino	sup reale lorda	33,82	1,00	33,82
		33,82		33,82

Per una maggior comprensione della determinazione delle superfici reali lorde e quindi del calcolo della consistenza sopra riportato, si rimanda all'elaborato grafico allegato (Vedi Allegato n.01) alla presente relazione.

Valutazione immobile

Destinazione	Superficie Equivalente (mq)	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale - Magazzino	33,82	€ 1.600,00	€ 54.112,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.112,00
Valore corpo			€ 54.112,00
Valore complessivo intero			<u>€ 54.112,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria € 8.116,80

ziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione catastale : € 400,00

(A3) - Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....€ 45.595,20

3.3.5.3- VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI VENDITA DEL LOCALE SUB 20 NELLO STATO DI FATTO ATTUALE.

VALORE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI RELATIVE ALLA VENDITA DEL LOCALE COMMERCIALE NELLO STATO DI FATTO ATTUALE:

- VALORE QUOTA 1, pari a: $(A3)/2 = € 45.595,20 \times 1/2 =$ € 22.797,60

- VALORE QUOTA 2, pari a: $(A3)/2 = € 45.595,20 \times 1/2 =$ € 22.797,60

TOTALE € 45.595,20

3.3.5.4 - VALORE DELLE QUOTE SPETTANTI ALLE PARTI IN CASO DI RIPRISTINO DELL'ATTUALE U.I. COME LOCALE COMMERCIALE INDIPENDENTE E FUNZIONALE.

VALORE QUOTA NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DEL NUOVO LOCALE

VALORE QUOTA NELL'IPOTESI DI ASSEGNAZIONE DEL NUOVO LOCALE

- VALORE LOCALE VALORE LOCALE STATO ATTUALE (A) = (A3) € 45.595,20

- RIDUZIONE PER SPESE DI RIPRISTINO STATO U.I. ORIGINARIA = (B) - € 4.420,00

VALORE TOTALE QUOTA 1: € 41.175,20

Pertanto al fine di equiparare i valori economici frutto della REALIZZAZIONE DI NUOVO LOCALE INDIPENDENTE e funzionale, l'assegnatario del bene in questione deve versare al titolare della QUOTA 2 un conguaglio economico pari a $€ 41.175,20/2 =$ **€ 20.587,60.**

TUTTAVIA resta la spesa da sostenere per il ripristino dello stato originario della u.i. in questione che deve essere ripartita e sostenuta in parti uguali per ciascuna quota, quindi sia l'assegnatario che il ristorato dovranno spendere ciascuno $€ 4'420,00 / 2 = € 2'210,00.$

3.3.6 - CONCLUSIONI

Richiamata la definizione di comoda divisibilità della Corte di Cassazione nella sentenza n.14343/2016 sopra citata, viste le due ipotesi di divisione del BENE 2 sopra riportate, **il sottoscritto CTU ritiene l'immobile in questione divisibile ma non "comodamente divisibile" in natura e non economicamente conveniente**, in quanto, facendo riferimento ad entrambe le ipotesi di divisione (4 e 5), per essere realizzate richiederebbero una spesa sicuramente onerosa (peraltro oggi solo presumibile di € 8.330,00 nel caso della prima ipotesi e di € 4.420,00 nel caso della seconda), diminuendo di fatto il valore economico stimato delle quote di proprietà originarie riferite allo stato attuale, rispettivamente pari a € 22.797,60 per un totale del valore stimato del più probabile valore commerciale del bene adibito a locale commerciale (A) pari a € 45.595,20.

Infatti a seguito della:

- divisione n.4, si possono ottenere solo due piccoli locali deposito/magazzino il cui valore complessivo, al

netto delle spese di divisione, è pari € 15.698,32 a fronte di una spesa per ottenerli pari a € 7.930,00 con una perdita complessiva per ciascuna quota che passa da € 22.797,60 a 3.884,16 (- € 18.913,44)

- divisione n.5, si otterrebbe un nuovo locale commerciale indipendente e funzionale il cui valore complessivo, al netto delle spese di ripristino dello stato originario della u.i, è pari € 41.175,20 per un valore delle quote, considerando un conguaglio economico di € 20.587,60 che l'assegnatario del nuovo locale deve versare a favore del comproprietario da ristorare, sostenendo tuttavia entrambi in pari quota la spesa di € 2'210,00, con una perdita complessiva di € 4'420,00 rispetto al più probabile valore di mercato del bene adibito a locale commerciale (A) pari a 45.595,20, con una perdita per ciascuna quota pari a € 2.210,00, andando di fatto a far valere ciascuna quota € 22.797,60 - € 2.210,00= € 20.587,60

Quindi seppure tecnicamente sia possibile la divisione del BENE 3 originario, ai costi e con le quote dai valori sopra riportati, il **CTU ritiene non comodamente divisibile in natura lo stesso**, in quanto la perdita economica del valore delle quote originarie supererebbe nell'ipotesi di divisione n. 4 il 100% del valore della quota stessa e nell'ipotesi di divisione n.5 abbondantemente il loro 50%, ovvero si ritiene che il valore attuale del locale indiviso viene così eccessivamente penalizzato.

Pertanto per quanto sopra detto ed adeguatamente motivato, **in risposta al quesito n.4** posto dal G.I. Dott. Gianluca Verico:

<<4) ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.>>

viene di seguito riportata la stima dell'attuale più probabile valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione, come precedentemente descritte in risposta al quesito n.2, indicando i criteri di stima e di confronto adottati.

Calcolo della consistenza

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Commerciale - Magazzino	sup reale lorda	33,82	1,00	33,82
		33,82		33,82

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1° semestre 2019.

Zona: Rieti.

Tipo di destinazione: Commerciale.

Tipologia: Locale commerciale.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato conservativo: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 950,00.

Valore di mercato max (€/mq): 1500,00.

Critério di stima

Definite le caratteristiche generali dell'immobile e la sua consistenza si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui al momento il cespite composto da locale commerciale in Via Borgo Sant'Antonio n.78 si trova, secondo le destinazioni d'uso conformi ai titoli abilitativi edilizi ed allo strumento urbanistico vigente, mediante "Stima a confronto" utilizzando come parametro tecnico di valutazione il metro quadrato utile lordo ovvero il metro quadrato commerciale (valore equivalente in mq) e si è giunti ad attribuire ad esso un valore unitario in euro. La raccolta delle informazioni è stata effettuata direttamente presso agenzie immobiliari della zona e provinciali, acquirenti, venditori ed imprese di costruzioni e ristrutturazioni edili, relativamente a beni simili per età, tipologia, consistenza volumetrica e superficiale, numero di vani, grado di finitura interno ed esterno, orientamento, esposizione, destinazione d'uso e relativi annessi, stato di conservazione interno ed esterno, ubicati nel Comune di Rieti. Le informazioni sono state raccolte in numero congruo e adatto a costituire un campione di parametri tecnico-economici, in funzione della fonte, della zona, del numero dei vani e caratteristiche tipologiche, nell'ipotesi di libera e incondizionata contrattazione di compravendita, ovvero tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, dei beni oggetto della stima. In tal modo si può ritenere congruo e commercialmente valido il valore unitario di stima ricavato, ovvero il prezzo base parziale e complessivo con cui si è determinato il "teorico" e più probabile valore di mercato.

Fonti di informazione

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del Registro di Rieti;

Ufficio Tecnico di Rieti;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione>, aggiornate 1° semestre 2019;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): In base ai dati OMI, aggiornati al 1° semestre 2019, per edifici adibiti ad abitazioni civili ubicati in prossimità della zona semicentrale del Comune di Rieti (RI), risultano i seguenti valori di mercato (Euro/mq lordo) min: 950,00 Euro, max 1500,00 Euro, valore medio: 1225,00 Euro;

Altre fonti di informazione: venditori, acquirenti, agenzie immobiliari della zona ed imprese edili locali.

Valutazione immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente (mq)</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale - Magazzino	33,82	€ 1.600,00	€ 54.112,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.112,00
Valore corpo			€ 54.112,00
Valore complessivo intero			<u>€ 54.112,00</u>

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 8.116,80

Spese tecniche di regolarizzazione catastale :

€ 400,00

(A3) - Valore immobile BENE 3 al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.....€ 45.595,20

Per tutto quanto esposto nella presente relazione si ritiene di aver assolto in scienza e coscienza al mandato ricevuto, rispondendo motivatamente ai quesiti e si rimette la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla attenzione e decisioni che l'Illustre Signor Giudice Istruttore vorrà prendere, restando a disposizione per ulteriori richieste di chiarimenti e/o integrazioni eventuali.

Rieti, 17.01.2020

Tanto si doveva, il C.T.U.

Ing. Giovannelli Marco

Allegati:

- 1) Elaborato Grafico: Rilievo dello Stato di fatto dei beni oggetto di divisione e calcolo delle superfici reali lorde;
- 2) Elaborato Fotografico dei beni oggetto di divisione;
- 3) Elaborato Grafico: ipotesi di divisione dei beni;
- 4) Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate;
- 5) Risultanze tecniche emerse a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli uffici comunali;
- 6) Atti di provenienza dei beni oggetto di divisione.