

TRIBUNALE DI MACERATA

o o o o o o o

CAUSA CIVILE n° 41/2023 R.G.

Parte attrice: OMISSIS

Parte Convenuta - Contumace: OMISSIS

Giudice: Dott.ssa Angelica Capotosto

RELAZIONE FINALE D'UFFICIO

o o o o o o o o

INDICE DEI PARAGRAFI:

1. UDIENZA E QUESITI	pag. 2
2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI E PRIME RISULTANZE	pag. 4
3. PREMessa	pag. 5
4. RISPOSTI AL QUESITI	pag. 5
5. ALLEGATI:	

Allegato n. 1, verbale sopralluogo del 20/11/2023;

Allegato n. 2, Visure, Planimetrie catastali;

Allegato n. 3, Rappresentazione grafica e fotografica;

Allegato n. 4, Planimetria con evidenziata irregolarità
catastale;

Allegato n. 5, Planimetria Ipotesi divisionale dell'abitazione;

Allegato n. 6, Atto compravendita e Nota RP 8105 - RG 10738;

Allegato n. 7, Nota RP 5903 - RG 8379;



Allegato n. 8, Relazione alle parti;

Allegato n. 9, Osservazioni parte attrice;

1. UDIENZA E QUESITI

Il Giudice Dott.ssa Angelica Capotosto nominava la sottoscritta come CTU nell'udienza del 28.09.2023, assegnando il termine del 26.10.2023 per inviare il giuramento di rito, l'indicazione delle operazioni peritali e dei termini richiesti.

Nella stessa udienza del 28 settembre 2023, veniva proposto alla sottoscritta i seguenti quesiti:

"letti gli atti, esaminata la documentazione acquisita, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, previa verifica dei titoli di provenienza dai rispettivi danti causa dei dividendi, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione,

1) descriva i beni in comunione tra le parti, proceda alla loro individuazione - ubicazione, confini, dati catastali e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

2) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne



consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali;

3) accerti il valore dei beni all'attualità, esponendo analiticamente i criteri della stima;

4) dica se gli immobili siano comodamente divisibili (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti) secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

5) in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi; quindi, predisponga un progetto divisionale applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

Il Giudice Dott.ssa Angelica Capotosto fissava al 20.11.2023 ore 15.30 presso i luoghi di causa l'inizio delle operazioni peritali, concedeva fino al 20.02.2024 per il deposito della relazione alle parti, al 06.03.2024 il termine entro il quale le parti devono trasmettere al consulente le



proprie osservazioni e al 20.03.2024 il termine per depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni e una sintetica valutazione sulle stesse.

La Ctù chiedeva una proroga per la consegna della relazione alle parti e il giudice concedeva fino al 29.04.2024 per il deposito della relazione alle parti, al 13.05.2024 il termine entro il quale le parti devono trasmettere al consulente le proprie osservazioni e al 27.05.2024 il termine per depositare in cancelleria la relazione, le osservazioni e una sintetica valutazione sulle stesse.

2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI E PRIME RISULTANZE

Erano presenti al primo sopralluogo del 20 novembre 2023 alle ore 15.30, presso i luoghi di causa, in via IV Novembre n. 30 a Montecosaro:

per la parte attrice:

- l'avvocato Dott. Ruggeri Maurizio

Per la parte Convenuta: nessuno in quanto contumace

Si è provveduto a suonare il campanello ma il sig. OMISSIS non risulta essere in casa poiché a lavoro, vedi allegato 1.

Dopo diversi tentativi di poter accedere all'immobile, la CTU si è fatta autorizzare l'accesso con le forze dell'ordine e in data 10 aprile 2024 alle ore 13.00 si procedeva ad effettuare



il sopralluogo per visionare gli immobili e i luoghi ed effettuare il rilievo fotografico.

3. PREMESSA:

La risposta ai quesiti sarà fornita sulla base dell'analisi della documentazione in atti presenti nei fascicoli di parte, della risultanza dei sopralluoghi eseguiti sul posto, dagli accessi agli atti presso gli uffici competenti e della esperienza professionale maturata dallo scrivente in materia specifica.

4. RISPOSTA AI QUESITI:

"letti gli atti, esaminata la documentazione acquisita, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, previa verifica dei titoli di provenienza dai rispettivi danti causa dei dividendi, i beni oggetto della massa da dividere e ne verificati l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione,

La sottoscritta CTU, letti gli atti, esaminata la documentazione acquisita, espletati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate attraverso Geoweb, e verificato il titolo di provenienza, può definire che i beni oggetto della massa da dividere sono:



- Abitazione (foglio 10, p.lla 191, sub 23) sita in Via IV Novembre n. 30 del Comune di Montecosaro, al piano primo di un edificio che si sviluppa su quattro piani fuori terra;

- Posto auto scoperto (foglio 10, p.lla 191, sub 14) sito in Via IV Novembre n. 30 del Comune di Montecosaro sita al piano terra, nello specifico sull'area di corte del fabbricato;

di proprietà:

- OMISSIS, nato a OMISSIS il Omissis, CF: OMISSIS , proprietario per 1/2;
- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS CF: OMISSIS, proprietaria per 1/2;

I sig. Omissis e OMISSIS in data 06/12/1993 con Atto Notaio Belogi Rep. 97125/9088 acquistavano ciascuno per la quota di 1/2, il sub 16 (poi divenuto sub 23 a seguito di variazione catastale) con diritto al bene comune sub 4 (ingresso, vano scala e terrazzo), e il sub 14 con diritto al bene comune sub 5 (corte di accesso), vedi nota RP 8105 - RG 10738 e atto allegato n. 6.

- Magazzino (foglio 10, p.lla 191, sub 34) sito in Via IV Novembre n. 30 del Comune di Montecosaro, al piano primo di un edificio che si sviluppa su quattro piani fuori terra;

di proprietà:



- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, CF: OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

I sig. Omissis e OMISSIS in data 10/06/2002 con Atto Notaio Testa Antonio Rep. 146717 acquistavano ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, il sub 34, vedi nota RP 5903 - RG 8379, vedi allegato n. 7.

Attualmente i beni oggetto della massa da dividere sono utilizzati dal sig. OMISSIS (parte convenuta- contumace).

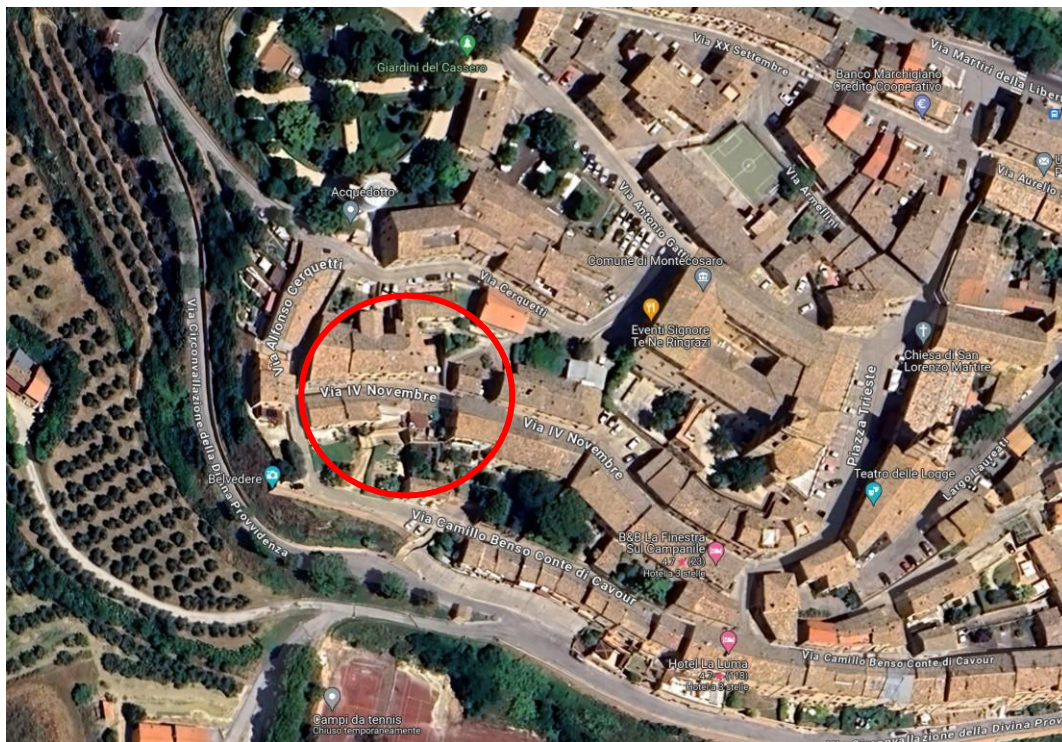
1) descriva i beni in comunione tra le parti, proceda alla loro individuazione - ubicazione, confini, dati catastali e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

I beni oggetto di comunione tra le parti si trovano nel Comune di Montecosaro - frazione Montecosaro Alto, sede comunale e centro storicamente più importante, dove il clima in estate è caldo mentre in inverno è moderatamente freddo.

INDIVIDUAZIONE-UBICAZIONE:



Le proprietà si trovano in Via IV Novembre n. 30 nel centro abitato del Comune di Montecosaro, distante circa 4,5 km dall'uscita di Montecosaro della superstrada S.S. 77 della Val di Chienti che collega Civitanova Marche a Foligno, vedi mappa allegata:



DESCRIZIONE :

Gli immobili ricadono nel piano particolareggiato del centro storico del Comune di Montecosaro, dove l'edificio è classificato come Categoria "b" - Edificio di alto valore storico architettonico ed ambientale che possiedono elementi costruttivi di pregio, mentre la corte dove sono ubicati i posti auto scoperti è classificata come Categoria "ap" - Area



pertinenziale privata, come illustrato nella tavola 4 dello stesso piano, normati dall'art 4, art 6 delle NTA del PPCS.

Abitazione:

Trattasi di appartamento sito al piano primo di un edificio che si sviluppa su quattro piani fuori terra con struttura portante in muratura e finitura con mattoncini a faccia vista, solai in latero cemento e copertura a due falde con coppi. Si accede alla proprietà dalla pubblica via IV Novembre, tramite un portoncino in legno, percorrendo il vano scala comune, fino a giungere al piano primo. Internamente l'abitazione è composta da soggiorno-tinello, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, lavanderia e wc. L'unità immobiliare ha un'altezza interna di 3,00 m. La pavimentazione è in ceramica, il bagno e il wc presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di colore bianco, tra cui vaso, bidet, lavandino e doccia sul wc e vasca sul bagno, con rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato di color legno. Le persiane e gli infissi sono in legno con vetro doppio, la porta di ingresso del tipo blindato.

Il sistema di riscaldamento è autonomo e comprende radiatori a parete in alluminio e caldaia ubicata nel locale



adiacente la camera. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di ristrutturazione dell'edificio.

Magazzino:

Trattasi di magazzino sito al piano primo di un edificio che si sviluppa su quattro piani fuori terra con struttura portante in muratura e finitura con mattoncini a faccia vista, solai in latero cemento e copertura a due falde con coppi. Si accede alla proprietà dal terrazzo comune.

Posto auto scoperto:

Trattasi di posto auto scoperto sito al piano terra, nello specifico il secondo dal basso, sulla destra, per chi entra nella corte dalla pubblica via tramite accesso carrabile.

DATI CATASTALI E CONFINI:

Gli immobili sono identificati all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio per il Comune di Montecosaro, al Catasto fabbricati nel seguente modo:

Abitazione:

Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Consist.	Sup. catas	Rendita
10	191	23	A/3	3	4 vani	121 mq	247,90 €.

Il tutto intestato:

- OMISSIS, nato OMISSIS _____,

CF: OMISSIS, proprietario per 1/2;



- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/2.

L'abitazione confina a Nord con il sub 34 e ad Est con il sub 35 e il vano scala comune sub 31.

Magazzino:

Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Consist.	Sup. catas	Rendita
10	191	34	C/2	2	9 mq	16 mq	16,73 €.

Il tutto intestato:

- OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, CF: OMISSIS, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;
- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS , CF: OMISSIS, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS.

Il magazzino confina a Nord con il sub 33, a Sud con il sub 34 e ad Est con il bene comune non censibile sub 31.

Posto auto scoperto:

Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Consist.	Sup. catas	Rendita
10	191	14	C/6	1	20 mq	21 mq	25,82 €.

Il tutto intestato:

- OMISSIS, nato a _____ Omissis , CF: Omissis, proprietario per 1/2;

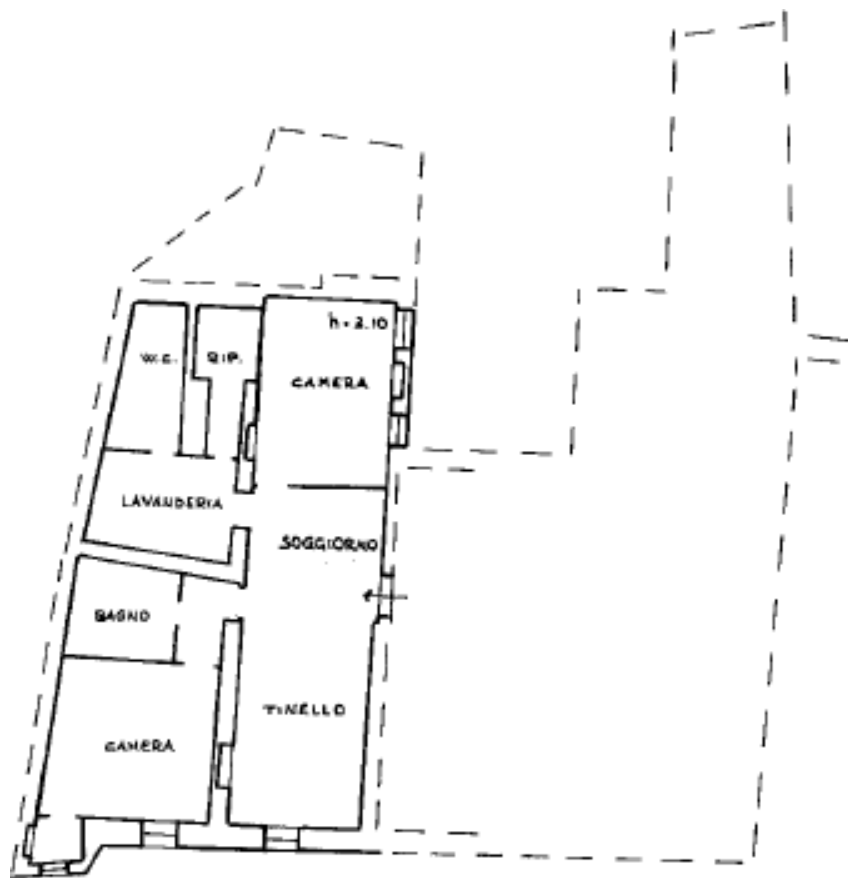


- OMISSIS, nata a OMISSIS il OMISSIS, CF: OMISSIS, proprietaria per 1/2.

Il posto auto scoperto confina a Nord con il sub 13, a sud con il sub 15, ad Est con vicolo comunale e ad ovest con il sub 25.

Di seguito viene riportata la rappresentazione grafica degli immobili, per quella fotografica si fa riferimento all'allegato n. 3.

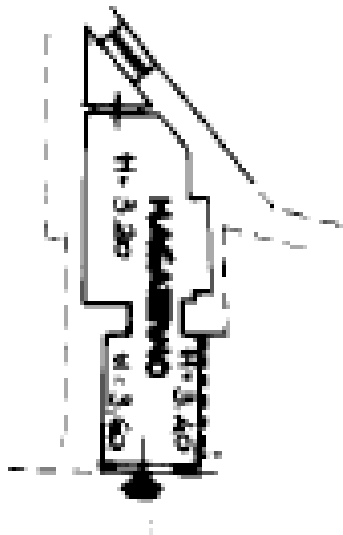
Abitazione:



P.1°

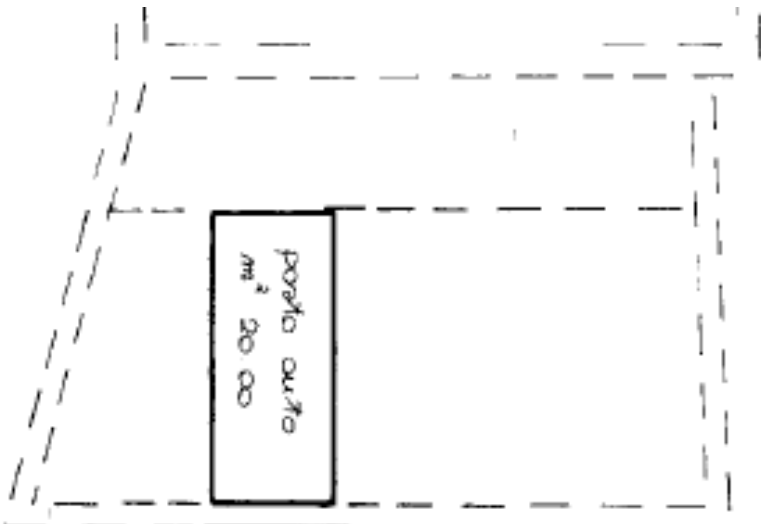


Magazzino :



PIANO PRIMO

Posto auto scoperto :



P.T.

2) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali;

Il fabbricato risulta essere costruito antecedentemente la data del 1 settembre 1967 (come riportato anche nell'atto a rogito Notaio Belogi, vedi allegato n. 6) e dall'accesso agli atti eseguito presso il SUE del Comune di Montecosaro risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in questione:

- Pratica n. 54/90 - Prot. n. 1346 del 27/02/1990, consistenti in lavori di manutenzione straordinaria;
- Pratica n. 58/93 - Prot. n. 3745 del 09/06/1993, consistenti in opere interne ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85;
- Pratica n. 74/2010 - Prot. n. 5765 del 24/04/2010, consistenti in comunicazione di esclusione dalla fossa settica per allacciamento alla pubblica fognatura.

L'immobile risulta in regola con la normativa urbanistica ed edilizia, mentre catastalmente l'altezza riportata in planimetria (H=3.10) non corrisponde con l'altezza sui luoghi (H=3.00) e risulta che porzione dell'immobile contraddistinto al



sub. 34 è stato annesso all'abitazione contraddistinta al sub 23, nello specifico la porzione triangolare del magazzino come riportato nell'allegato n. 4 e visibile nelle foto n. 14-15-16, nell'allegata documentazione fotografica (allegato n. 3). Tale variazione è regolarizzabile mediante presentazione di variazione catastale DOCFA (Causale per Frazionamento e fusione di uiu) con la presentazione di due planimetrie, dell'elaborato planimetrico ed elenco subalterni aggiornati.

Al fine di rendere commerciabile l'immobile risulta necessario eseguire la variazione catastale.

o o o o o o

3) accerti il valore dei beni all'attualità, esponendo analiticamente i criteri della stima;

Gli immobili in oggetto sono stati valutati tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli stessi, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli



elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superfici sono state calcolate dalle planimetrie catastali, utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra.

La sottoscritta CTU ha provveduto a ricercare presso la banca dati OMI Consultazioni Valori immobiliari dichiarati presso il sito dell'Agenzia delle Entrate e presso il sito stimatrix immobili idonei da paragonare. Infatti i comparabili utilizzati dalla CTU sono due immobili compravenduti nella stessa via, Via IV Novembre a Montecosaro nel dicembre 2021 e novembre 2019.

Comparabile 1: Abitazione 187 mq; Dicembre 2021; €. 105.000,00



Comparabile 2: Abitazione 120 mq + cantina 5 mq + Garage 22 mq;

Novembre 2019 €. 80.000,00

SUB	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	
14	Terra	Posto auto scoperto	mq	21,00
34	Primo	Magazzino	mq	16,00
23	Primo	Abitazione	mq	121,00

1.Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Compravendite				subject
	Unità A	π	Unità B	π	S
Prezzo totale PRZ (euro)	105 000,00		80 000,00		0,000
dati DAT (mesi)	32		52		0
superficie SUP (mq)	187,00		120,00		121,00
Balconi BAL (mq)	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,50	5,00	0,50	16,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,50	22,00	0,50	21,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00		0,00		0,00
Servizi SER (n)	2		2		2
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1		1		1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0		0
Altri impianti IMP (0-1)	0		0		0
livello del piano LIV (n)	2		2		1
Stato manut est. STMe (n)	1		2		2
Stato manut int. STMi (n)	2		1		2
Classe Energetica CEN (0-1)	0		0		0
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	-0,054
p(BAL)/p(SUP)	0,500
p(TER)/p(SUP)	0,500

Formule	
F1	senza area
F2	area con rapporto
F3	area con valore mq
Scegli la formula	
F1	



p(CAN)/p(SUP)	0,500
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	15 000,000
Costo intervento manut int. (euro)	10 000,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato

Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	10
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	4500

Riscal Auton	
Costo (euro)	3500
anni (t)	10
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	2100

Riscal Centr	
Costo (euro)	0
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

Imp. Elet.	
Costo (euro)	0
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

Imp. Cond.	
Costo (euro)	0
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

Altro Imp.	
Costo (euro)	0
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	0

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	187,00
SUP commerciale comparabile B	133,50
SUP commerciale subject	139,50

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	561,50
Prezzo medio comparabile B	599,25
Prezzo marginale	561,50

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE	€/mq
SUE comparabile A	0,00
SUE comparabile B	0,00
Prezzo marginale	0,00



5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-472,50	-360,00
p(SUP) (euro/mq)	561,50	561,50
p(BAL) (euro/mq)	280,75	280,75
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	280,75	280,75
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	280,75	280,75
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	280,75	280,75
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	280,75	280,75
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	4 500,00	4 500,00
p(RIA) (euro)	2 100,00	2 100,00
p(RIC) (euro)	0,00	0,00
p(ELE) (euro)	0,00	0,00
p(CON) (euro)	0,00	0,00
p(IMP) (euro)	0,00	0,00
p(LIV) (euro)	1 039,60	792,08
p(STMe) (euro)	15 000,00	15 000,00
p(STMi) (euro)	10 000,00	10 000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	105 000,00	80 000,00
DAT (euro)	15 120,00	18 720,00
SUP (euro)	-37 058,82	561,50
BAL (euro)	0,00	0,00
TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	2 526,74	1 122,99
BOX (euro)	5 895,72	-280,75
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	-1 039,60	-792,08
STMe (euro)	15 000,00	0,00
STMi (euro)	0,00	10 000,00
PREZZI CORRETTI	105 444,03	109 331,66

Variazione %	3,69%
--------------	-------



PREZZI CORRETTI	105 444,03	109 331,66
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 108 000,00	

La sottoscritta ha eseguito il rapporto di valutazione del complesso immobiliare comprensivo di abitazione, posto auto scoperto e magazzino, come da incarico, e la sintesi conclusiva della valutazione considera il valore di mercato secondo il MCA market comparison approach, pari a

€ 108.000,00.

o o o o o o

4) dica se gli immobili siano comodamente divisibili (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti) secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

La suddivisione degli immobili in quote di proprietà pari al 50% tra i dividenti rappresenta un'opzione possibile, tuttavia tale divisione richiede la sostenibilità di spese significative per apportare modifiche interne all'abitazione e agli impianti al fine di rendere indipendenti le due proprietà. Tali spese sono importanti in rapporto al valore complessivo degli immobili. È da considerare che, sebbene non sia necessario istituire limiti di godimento o servitù, ma solo un ingresso comune tra le parti,



l'effettuazione delle modifiche per rendere le due unità immobiliari indipendenti comporta un'alterazione dei requisiti illuminotecnici dei locali destinati a soggiorno e soggiorno/angolo-cottura. Per garantire ciò potrebbero essere richieste delle deroghe come previsto nel regolamento edilizio per edifici esistenti, oppure valutare la possibilità di modificare (sparapettando) la finestra.

L'ipotesi di suddivisione dell'abitazione in due porzioni comporterebbe una valutazione differenziata delle due unità immobiliari, con la possibilità di compensare la porzione meno favorevole attribuendo ad essa anche le altre due unità immobiliari (sub 14 posto auto e sub 34 magazzino).

o o o o o o

5) in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi; quindi, predisponga un progetto divisionale applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di comproprietà;

La sottoscritta ha effettuato un'ipotesi divisionale tenendo conto delle quote di proprietà; tale ipotesi prevede il frazionamento dell'abitazione in due unità immobiliari, creando



un ingresso comune da cui poter accedere alle singole proprietà. Le due nuove abitazioni avranno una superficie lorda di circa 59 mq, ma una dotata di camera matrimoniale e l'altra di camera singola di circa 9 mq, e saranno così composte:

Abitazione A: Soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale e bagno, meglio identificato con il colore azzurro nella planimetria (allegato n. 5).

Abitazione B: Soggiorno/angolo cottura, camera singola, lavanderia, wc e rip, meglio identificato con il colore verde nella planimetria (allegato n. 5).

Le lavorazioni da eseguire per poter ottenere tale soluzione, consistono:

- realizzazione di divisori in cartongesso per la creazione dell'ingresso comune;
- installazione di due portoncini blindati di ingresso;
- realizzazione della parete divisoria in cartongesso tra unità immobiliari;
- tinteggiatura dei divisori;
- posa in opera di battiscopa;
- installazione di nuova caldaia;
- demolizione parziale di un divisorio nel soggiorno fino all'altezza di cm 90, per non sostituire la pavimentazione e



dare luce e aerazione alla stanza anche se i requisiti illuminotecnici non sono garantiti. Potrebbero essere richieste delle deroghe come previsto nel regolamento edilizio per edifici esistenti, oppure valutare la possibilità di modificare (sparapettando) la finestra;

- realizzazione di divisorio in cartongesso per creare la camera singola;

- smontaggio e rimontaggio della porta nella camera singola;

- divisione ed adeguamento degli impianti sia elettrico, che idrico, che di riscaldamento.

Tali lavorazioni oltre al compenso professionale di un tecnico per la presentazione di pratica edilizia per il frazionamento delle unità, dell'agibilità e della conseguente variazione catastale, possono essere quantificate a corpo pari a €. 38.500,00 oltre iva per i lavori e iva e cap professionale per le spese di un tecnico.

L'ipotesi divisionale prevederebbe di creare due lotti, così composti:

- Lotto 1: Abitazione A.

- Lotto 2: Abitazione B, unità immobiliare contraddistinta al foglio 10, mappale 191 sub 14 e unità immobiliare contraddistinta al foglio 10, mappale 191 sub 34.

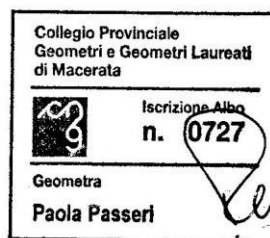


L'ipotesi divisionale dell'abitazione in due comporterebbe un diverso valore delle due porzioni compensabili assegnando a quella più svantaggiata anche le altre due unità immobiliari (sub 14 posto auto e sub 34 magazzino).

Confidando di avere adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Macerata, li 27 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geometra Paola Passeri



RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE:

In merito a quanto prospettato dall'avv. Ruggeri, avvocato della parte attrice, la sottoscritta ha riportato in perizia i comparabili utilizzati e le fonti da cui sono stati attinti. Nello specifico ha condotto ricerche nella banca dati OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati nel sito dell'Agenzia delle Entrate e nel sito Stimatrix, per individuare immobili idonei al confronto. Infatti, i comparabili utilizzati nella CTU sono due immobili venduti nella stessa via, Via IV Novembre a Montecosaro, rispettivamente nel dicembre 2021 e nel novembre 2019. E' da sottolineare che la valutazione con il metodo MCA è il procedimento che stabilisce, che il valore di un



immobile deve essere dato da una attenta analisi e comparazione tra lo stesso ed altri immobili, detti comparabili, i più possibili simili tra loro ed appartenenti al medesimo segmento di mercato. L'MCA fornisce il prezzo di mercato e il reddito degli immobili tramite la comparazione dell'immobile di stima con immobili compravenduti con prezzo noto, prevedendo degli aggiustamenti dei prezzi rilevati in base alle differenti caratteristiche degli immobili confrontati. Per quanto riguarda lo spopolamento del centro storico, è vero che si trovano poche transazioni, e non molto recenti, ma come già ribadito sopra, la sottoscritta ha analizzato e preso in considerazione due transazioni avvenute nella stessa via dell'immobile in questione. Sono state prese in considerazione le caratteristiche immobiliari (superficie, stato di manutenzione, impiantistica, ecc..) e confrontate ad una ad una con l'unità immobiliare oggetto di stima ed eseguito i dovuti aggiustamenti. La stima è rapportata ad oggi, considerando il fattore tempo.

La stima mono-parametrica è una stima a corpo, dove i valori tabellari vengono utilizzati eseguendo la media tra valori minimi e massimi, moltiplicando tale valore per un unico parametro, che è la superficie dell'immobile da stimare.



La sottoscritta CTU pertanto conferma che il rapporto di valutazione del complesso immobiliare comprensivo di abitazione, posto auto scoperto e magazzino, è pari a € 108.000,00.

Confidando di avere adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

Macerata, li 27 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
geometra Paola Passeri

