

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Istruttore
D.ssa Francesca Sirianni

Causa Civile N.R.G. 761/2022 tra:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE E ALLEGATI

Ascoli Piceno, dicembre 2023

Il CTU
arch. Rosario Taibbi



1.0 QUESITI

Con apposita ordinanza la S.V. Ill.ma mi nominava ctu nel procedimento civile in oggetto e, prestato il giuramento di rito, mi affidava i seguenti quesiti:

- 1) *descriva il ctu (sulla base degli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, con facoltà di accedere ai documenti detenuti dalla pubblica amministrazione indispensabili per rispondere ai quesiti) - anche mediante riproduzione grafica e fotografica i beni oggetto della comunione;*
- 2) *verifichi il ctu se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia (e, in generale, con la normativa speciale applicabile) e presentino i requisiti di commerciabilità, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali e accerti, tramite le relative visure, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
- 3) *indichi il ctu, previa determinazione del valore di mercato dei beni (esponendo i criteri adottati per la stima), se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti. Indichi se la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni. La divisione deve consentire il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto (senza comportare, inoltre, un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene);*
- 4) *indichi il ctu, con specifico riferimento alla particella n. 239 del foglio n. 15 del Catasto del Comune di Castorano, se la relativa divisione renda più incomodo l'uso della stessa a ciascun condomino;*
- 5) *rediga il ctu – all'esito delle valutazioni sopra esposte – un progetto di divisione secondo le rispettive quote di comproprietà; nel caso in cui risultino necessarie opere per la materiale divisione dei beni, descriva il ctu tali opere e i relativi costi.*
- 6) *ove gli immobili non siano comodamente divisibili: dia il ctu adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato dei beni; determini, altresì, quale è la somma spettante ai contraddittori per la quota della quale sono proprietari*

2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati i fascicoli di causa il **27.07.2023** alle ore 10.00, come stabilito all'udienza di giuramento, ho dato inizio alle operazioni peritali presso il fabbricato in cui insiste la corte oggetto di divisione, sito in Castorano via Giuseppe Di Vittorio n.19.



Nel giorno e ora sopraindicati, oltre al coadiutore geom. Michele Medori, erano presenti i signori (*vedi all. 7*):

- l'Avv. [redacted] e il Geom. [redacted] per la parte attrice, oltre alla parte personalmente sig. [redacted]
- l'Ing. [redacted] ctp per il convenuto [redacted] personalmente presente.

Procedevo con la lettura dei quesiti e con una ricognizione generale esterna della corte, effettuando una documentazione fotografica a corredo. Rivolgevo un invito ai fini conciliativi, che veniva accettato, dando incarico ai rispettivi tecnici di verificare tale possibilità con produzione documentale al prossimo incontro fissato per il **successivo 9 agosto**.

In tale giorno oltre al geom. Medori, collaboratore del ctu, erano presenti gli stessi signori della volta precedente con i quali si valutava la possibilità di un accordo, anche in ragione di una precedente planimetria redatta dal tecnico dell'attore geom. [redacted] e già prodotta agli atti; nell'occasione il geom. [redacted] mi consegnava la documentazione sopra citata, impegnandosi ad inviarla al tecnico di controparte per le dovute valutazioni.

A questo punto l'ing. [redacted] tecnico del convenuto, si impegnava a produrre della documentazione al prossimo incontro, riservandosi di riferire in tal senso ai fini dell'accordo, anche in riferimento ai terreni agricoli e al lotto edificabile. Si stabiliva concordemente quale data il prossimo **30 agosto**, sempre sugli stessi luoghi e in tale occasione l'ing. [redacted] riferiva che il proprio cliente, [redacted] al momento non accettava alcuna proposta conciliativa, per come dichiarato dallo stesso innanzi al proprio legale.

A questo punto procedevo con i rilievi del caso, necessari per redigere la divisione della corte oggetto di divisione. Evidenziavo comunque che rimanevo disponibile a qualunque aspetto conciliativo, da comunicare non oltre l'invio della bozza.

Il **21 settembre** successivo, previa comunicazione pec alle parti, mi recavo unitamente all'ausiliario geom. Michele Medori presso i terreni oggetto di causa, al fine di verificare le colture ed effettuare una documentazione fotografica a supporto. Nella speranza che le parti raggiungessero un accordo, quantomeno sulle attrezzature agricole, mi riservavo per ultimo la verifica di tale attrezzatura ma purtroppo, malgrado mio ulteriore sollecito con pec del 11.10.23, anche al fine di evitare ulteriori aggravii economici sulla procedura, nulla mi veniva comunicato in merito. Decidevo quindi di recarmi sui luoghi il **25 ottobre**, unitamente all'esperto dott. [redacted] previa comunicazione ai legali e ai ctp; durante il



sopralluogo erano presenti i germani [redacted] che mostravano il trattore e la relativa attrezzatura agricola dislocata in varie zone dei terreni oggetto di causa.

Per poter rispondere ai quesiti formulati, ho preliminarmente provveduto ad eseguire accertamenti presso:

- lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano al fine di verificare l'esistenza di precedenti edilizi ed accertare l'esecuzione di eventuali opere abusive;
- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno al fine di verificare gli identificativi catastali e la consistenza dell'immobile oggetto di divisione;
- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno-Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare ed effettuare le ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;
- [redacted] Ascoli Piceno per la ricerca delle compravendite;
- Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

3.0 RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1)

descriva il ctu (sulla base degli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, con facoltà di accedere ai documenti detenuti dalla pubblica amministrazione indispensabili per rispondere ai quesiti) - anche mediante riproduzione grafica e fotografica i beni oggetto della comunione.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le proprietà oggetto del presente procedimento sono costituite da **una corte annessa ad un piccolo condominio** costituito al piano terra da due autorimesse (sub 6 e sub 12) e da una abitazione (sub 13), oltre a corpi tecnici (sub 1 b.c.n.c.). L'edificio, posto con ingresso principale in via Di Vittorio n.19 nel Comune di Castorano, è inoltre costituito da tre piani superiori di cui il piano primo (sub 10) ad uso abitativo, il piano secondo (sub 7) ad uso abitativo ed il piano terzo (sub 8 e sub 11) ad uso locali di sgombero. Tra gli immobili da suddividere fanno parte anche **degli appezzamenti di terreno** posti nelle immediate vicinanze al suddetto condominio.



Occorre specificare che le porzioni immobiliari censite al catasto dei fabbricati sopra riportate, escluso il bene comune non censibile identificato con il subalterno 1, non sono oggetto di causa.

Gli immobili insistenti sulla corte risultano censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Castorano** (v. *All. 2*) ed intestati a:

Foglio 15 part. 239 sub. 1 – Trattasi di bene comune non censibile (corte, centrale termica e vano scala) a tutti i subalterni del fabbricato composto dalle seguenti unità immobiliari:

- autorimessa con fondaco al piano terra/scantinato (Foglio 15 part. 239 sub.6), appartamento posto al piano primo (Foglio 15 part.lla 239 sub 7) e soffitta al piano terzo (Foglio 15 part.lla 239 sub 8) intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] (AP) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/1;
- appartamento posto al piano primo (Foglio 15 part.lla 239 sub 10) intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/1;
- autorimessa al piano terra (Foglio 15 part. 239 sub.12), appartamento posto al piano terra (Foglio 15 part.lla 239 sub 13) e soffitta al piano terzo (Foglio 15 part.lla 239 sub 11) intestato a [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/1.

Catasto Terreni del Comune di Castorano

Immobili tutti identificati al **foglio 15:**

- **P.lla 112** porz. AA uliveto 01 are 16 redd. Dom. € 6.20 agrario € 7.02
- “ porz. AB seminativo 03 are 21.90 redd. Dom. € 7.35 agrario € 10.18
- **P.lla 425** semin. Arbor. are 02.70 redd. Dom. € 0.84 agrario € 1.19
- **P.lla 46** porz. AA seminat. 03 are 15.14 redd. Dom. € 5.08 agrario € 7.04
- “ “ AB uliveto 01 are 34.06 redd. Dom. € 2.71 agrario € 3.07
- **P.lla 108** porz. AA uliveto 01 are 7 redd. Dom. € 2.71 agrario € 3.08
- “ AB sem. arbor 03 are 8.50 redd. Dom. € 2.63 agrario € 28.21
- **P.lla 334** vigneto 01 are 43.70 redd. Dom. € 31.60 agrario € 28.21

intestate a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] (AP) [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/2 ;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] (AP) [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;



- P.lla 234 semin 03 are 2.70 redd. Dom. € 0.91 agrario € 1.25

- P.lla 237 semin 03 are 2.70 redd. Dom. € 0.91 agrario € 1.25

intestate a:

[redacted] nato a [redacted] (AP) il [redacted], proprietà per 1/4 ;
[redacted] nato a [redacted] (AP) il [redacted] (C.F. [redacted]), proprietà per 3/4 in
regime di separazione dei beni;

Le destinazioni urbanistiche delle particelle sopra specificate sono dettagliatamente descritte nell'allegato CDU acquisito presso il Comune di Castorano (v. All. 5)

DESCRIZIONE DEI BENI DA SUDDIVIDERE

I beni da suddividere consistono in una corte condominiale, dei terreni e delle attrezzature agricole. Di seguito vengono dettagliatamente descritti tali beni.

LA CORTE CONDOMINIALE identificata al foglio 15 p.lla 239 sub 1

L'immobile è ubicato ai margini del Comune di Castorano (AP) in una zona panoramica a bassa densità abitativa, a poca distanza dalla Strada Salaria e a circa 5 chilometri dal centro storico del Paese, in prossimità della struttura ricettiva "Il Casale". Il fabbricato, in cui insiste la corte oggetto di divisione, è costituito da tre livelli fuori terra e fronteggia sul lato nord un vasto appezzamento di terreno di cui alcune particelle risultano di proprietà delle parti in causa.

La corte, interamente recintata, presenta due fronti strada di cui uno, sul lato est (via Matteotti) in cui insiste l'ingresso alle due autorimesse; sul secondo fronte (via G. Di Vittorio) invece sono presenti due cancelletti, esclusivamente pedonali, che permettono l'accesso il primo verso l'androne del vano scala condominiale ed il secondo direttamente sulla corte. Sui due lati rimanenti, ovest e sud, prevale una sistemazione con terreno vegetale in cui sono piantumati alcuni alberi di basso e alto fusto, oltre a rimanenti porzioni pavimentate.

Il fabbricato, per quanto è stato possibile verificare, risulta realizzato con struttura portante in c.a. e la facciata si presenta in uno stato di conservazione buono. Sulla corte esiste un locale tecnico condominiale posto in adiacenza sul lato ovest del fabbricato.



I TERRENI identificati al foglio 15 p.lla 112-425-46-108-334-234-237

Questi sono posti in prossimità del fabbricato residenziale in cui insiste la corte oggetto di divisione, coltivati in parte a vigneto con interposte piante da frutto, in parte ad uliveto ed a seminativo/seminativo arborato. L'accesso al terreno identificato con la p.lla 334 è garantito dalla strada comunale per poi proseguire su un "passaggio interpoderale" che permette di raggiungere gli appezzamenti di terreno distinti con le p.lle 46 e 108. Nelle immediate vicinanze, con accesso da Via Panoramica, insistono le particelle 237 e 234 ricadenti in "Zona B2 di completamento" come da CDU allegato. Nel compendio immobiliare sono inoltre comprese ulteriori due particelle, 112 e 425, coltivate anch'esse ad uliveto, poste lungo la strada provinciale San Silvetro, arteria di collegamento tra la strada Salaria ed il paese di Castorano.

ATTREZZATURE AGRICOLE

Tra i beni da suddividere vi sono anche delle attrezzature agricole riscontrate sui luoghi, come di seguito elencate:

- un trattore
- un aratro
- una vanga
- un atomizzatore
- una fresa
- un rimorchio

attrezzature riportate agli atti di causa, ad esclusione del rimorchio, che in sede di sopralluogo i fratelli dividendi chiarivano essere in comproprietà tra loro. Per tale motivo quindi decidevo, anche in considerazione dell'esiguo valore assegnato (€ 300,00), di inserire il rimorchio nella lista al fine di evitare contestazioni future lasciando al giudice ogni altra decisione in merito. Per la stima di tali "beni mobili" mi sono avvalso della collaborazione del dott. [REDACTED] che ha redatto una specifica relazione ed alla quale mi riporto per maggiori dettagli (*vedi all. 6*).



QUESITO 2)

verifichi il ctu se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia (e, in generale, con la normativa speciale applicabile) e presentino i requisiti di commerciabilità, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali e accerti, tramite le relative visure, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda.

SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Al fine di valutare la regolarità urbanistica della corte e relativi manufatti che insistono su di essa, lo scrivente ha inoltrato apposita richiesta allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castorano con PEC in data 07/09/2023 per reperire eventuali precedenti edilizi. In seguito a tale richiesta sono stati consegnati i precedenti edilizi quali (*vedi all. 4*):



- **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 12/1997 del 30/01/1997** “*per la realizzazione di piccoli ampliamenti al PT ...*”;
- **Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili Pratica n. 148 del 26/09/1975** per l'autorizzazione a costruire una casa di civile abitazione.

SITUAZIONE CATASTALE

La corte oggetto di divisione, dalla documentazione catastale risulta conforme a quanto riportato nell'elaborato planimetrico depositato al Catasto Fabbricati con protocollo n. AP0099035 del 11/09/2022 (vedi allegato) anche se occorre precisare che da un confronto tra l'Elaborato Planimetrico e l'Estratto di Mappa sembrerebbe che il lato che delimita il confine nord non è rappresentato correttamente.

EVENTUALE ESISTENZA DI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Per rispondere al presente quesito sono state eseguite visure al servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno accertando. Di seguito si riporta esclusivamente quanto ritenuto necessario ai fini pregiudizievoli relativamente all'oggetto di causa (*vedi All. 3*):

- **NOTA DI ISCRIZIONE R.G. n. 11910 del 29/12/2022** contro il sig.   per **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione mutuo fondiario sulle u.i. identificate al Catasto Fabbricati di Castorano al fg.15 p.lla 239 subb.13 e 11 (vedi allegato).



Occorre evidenziare che a seguito della suddetta ipoteca, la corte condominiale identificata con il sub 1" (B.C.N.C. a tutti i subalterni), risulta gravata dalle ipoteche che coinvolgono le u.i. censite al Catasto Fabbricati di Castorano al fg.15 p.lla 239 subb.13 e 11. Tali particelle infatti risultano, alla data della presente, intestate al signor [REDACTED] che con atto di compravendita risalente al dicembre 2022 acquistava anche la "componente quota delle parti condominiali".

QUESITO 3)

indichi il ctu, previa determinazione del valore di mercato dei beni (esponendo i criteri adottati per la stima), se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti. Indichi se la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore dei beni. La divisione deve consentire il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto (senza comportare, inoltre, un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà immobiliare oggetto di stima ho svolto un'indagine di mercato avente per oggetto la vendita recente di beni analoghi utilizzando come fonti di informazione quali atti di compravendita recenti dei dintorni e dei Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Dall'analisi delle fonti citate si è desunto che i valori attribuiti alle singole colture oscillano tra gli € 1,91 ed € 4,22 al metro quadrato.

Nello specifico, lo scrivente ha reperito tre atti di compravendita riguardanti il trasferimento di appezzamenti di terreno posti nei dintorni da quelli oggetto di stima, e precisamente:

Comparabile A - Compravendita del 31/01/2022 di terreno censito nel Comune di Castorano con il fg. 11 part. 27 della superficie pari a mq 2.700 parte a seminativo e parte ad uliveto ad un prezzo di € 7.000, con una incidenza media di €/mq 2,59;

Comparabile B - Compravendita del 24/07/2017 di terreno censito nel Comune di Colli Del Tronto con il fg. 4 part. 1306 della superficie pari a mq 9.760 (uliveto) ad un prezzo di € 30.000 con una incidenza media di €/mq 3,07;

Comparabile C - Compravendita del 07/04/2023 di terreno censito nel Comune di Colli Del Tronto con il fg. 4 part. 66 della superficie pari a mq 2.810 (seminativo) ad un prezzo di € 5.000 con una incidenza media di €/mq 1,78;



Ho proceduto inoltre, come sopra citato, a reperire i valori pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate come segue:

Qualità delle colture

- Vigneto €/ha 42.200
- Uliveto €/ha 35.000
- Seminativo €/ha 19.100

Accertati quindi i valori medi agricoli di compravendita di tali immobili, verificate per quanto possibile le caratteristiche (condizioni, esposizione e morfologia) ho proceduto ai necessari aggiustamenti al fine di ottenere il valore degli stessi.

Considerato quanto sopra si potrà applicare un prezzo medio di mercato **di €/mq 4,00** per il terreno con il vigneto, **€/mq 3,50** per l'uliveto ed **€/mq 2,00** per il terreno seminativo.

Premesso quanto sopra si ottiene quanto segue:

- P.lla 334: vigneto di mq 4.370 per un valore di € 17.480,00;
- P.lla 46: porzione a seminativo di mq 1.514 per un valore di € 3.028,00;
- P.lla 46: porzione a uliveto di mq 3.406 per un valore di € 11.921,00;
- P.lla 108: porzione a seminativo arb. di mq 850 per un valore di € 1.700,00;
- P.lla 108: porzione a uliveto di mq 700 per un valore di € 2.450,00;
- P.lla 112: porzione a seminativo di mq 2.190 per un valore di € 4.380,00;
- P.lla 112: porzione a uliveto di mq 1.600 per un valore di € 5.600,00;
- P.lla 425: seminativo arb. di mq 270 per un valore di € 540,00;

Per un totale pari ad Euro 47.099,00

Stabilito quindi il valore di mercato dei terreni sopra descritti posso affermare che questi sono comodamente divisibili secondo le quote in capo ai germani, specificando che la divisione eseguita al successivo quesito 5), per come richiesto, non comporterà spese particolari od opere di modifica o comunque apportare un deprezzamento degli stessi. Resta inteso che le servitù esistenti rimangono in essere ai fini della fruizione degli immobili che saranno assegnati definitivamente ai condividenti.



QUESITO 4)

indichi il ctu, con specifico riferimento alla particella n. 239 del foglio n. 15 del Catasto del Comune di Castorano, se la relativa divisione renda più incomodo l'uso della stessa a ciascun condomino.

La particella a cui il quesito fa riferimento si riferisce alla corte del condominio già descritto alla precedente risposta al quesito 1), anch'essa oggetto di scioglimento della comunione. A tal proposito, considerato che nel fabbricato insistono due locali al piano terra ad uso autorimessa identificati con i sub 6 e 12 ed una abitazione identificata con il sub 13, ho **assegnato ai condidenti la porzione di area circostante le rispettive proprietà immobiliari.** Nello specifico l'area posta sul lato sud dell'edificio verrà assegnata al proprietario delle unità immobiliari sub 12 e 13 mentre l'area posta sul lato nord verrà assegnata al proprietario dell'unità immobiliare sub 6. Rimarrà in comune il passaggio di ingresso che dalla strada pubblica conduce all'androne del vano scala dal quale è possibile salire ai piani superiori o accedere ai locali del piano terra (tutti non oggetto di causa). In base alla divisione proposta verrà reso esclusivo l'accesso carrabile alle autorimesse dall'attuale cancello sulla Via Matteotti. Tale accesso, abbastanza ampio, verrà suddiviso a metà per permettere l'ingresso autonomo alle due proprietà, eventualmente delimitando il nuovo confine con una recinzione, come meglio descritto ed evidenziato nell'allegata tavola grafica. Anche questa divisione non comporterà un uso incomodo della proprietà da parte dei condidenti, rispetto alla situazione attuale.

QUESITO 5)

rediga il ctu – all'esito delle valutazioni sopra esposte – un progetto di divisione secondo le rispettive quote di comproprietà; nel caso in cui risultino necessarie opere per la materiale divisione dei beni, descriva il ctu tali opere e i relativi costi.



IPOTESI DIVISIONALE BENI IMMOBILI

LOTTO DA ASSEGNARE ALLA PARTE CONVENUTA						
Foglio	Particella	Sub	descrizione	Superficie circa mq	Prezzo medio €/mq	Valore di stima Euro
15	239	1/A	Cortile Lato SUD	280	0	Stesso valore della porzione a NORD
LOTTO DA ASSEGNARE ALLA PARTE ATTRICE						
Foglio	Particella	Sub	descrizione	Superficie circa mq	Prezzo medio €/mq	Valore di stima Euro
15	239	1/B	Cortile Lato NORD	250	0	Stesso valore della porzione a SUD
FORMAZIONE LOTTI						
LOTTO A						
Foglio	Particella	Sub	descrizione	Superficie circa mq	Prezzo medio €/mq	Valore di stima Euro
15	334/b		Terreno	2.185	4,00	8.740
15	46/a		Terreno	1.685	3,04	5.120
15	108		Terreno	1.550	2,68	4.150
15	112/a		Terreno	1.900	2,63	5.003
15	425		Terreno	270	2,00	540
Valore quota LOTTO A						23.553



LOTTO B						
Foglio	Particella	Sub	descrizione	Superficie circa mq	Prezzo medio €/mq	Valore di stima €uro
15	334/a		Terreno	2.185	4,00	8.740
15	46/b		Terreno	3.235	3,04	9.829
15	112/b		Terreno	1.890	2,63	4.977
Valore quota LOTTO B						23.546

IPOTESI DIVISIONALE BENI MOBILI

Ai fini della divisione dell'attrezzatura agricola ritengo che l'unica suddivisione fattibile, considerata la stima totale effettuata dal dott. [REDACTED] pari ad € 7.400,00 (vedi all. 6), sia quella di assegnare il trattore (valore € 4.800,00) ad un condividente e la restante attrezzatura (valore totale € 2.600,00) all'altro condividente. Tale soluzione comporterà inevitabilmente un conguaglio pari ad € 1.100,00 che il futuro assegnatario del trattore dovrà corrispondere al fratello a cui verranno assegnati le restanti attrezzature.

LAVORI NECESSARI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Per quanto concerne la divisione della corte condominiale come già anticipato al quesito precedente, questa potrà essere materializzata con una rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro lasciando provvisoriamente il cancello esistente che potrà eventualmente essere sostituito da due cancelli che i condividenti provvederanno ad installare a proprie spese. Inoltre, il locale tecnico ubicato sul lato ovest dell'edificio, verrà suddiviso in due porzioni con ingressi separati sulla rispettiva corte di pertinenza e all'esterno, sulla corte, sarà collocata una rete della stessa tipologia di quella già descritta. I lavori per rendere autonomi i predetti locali



consistono nella realizzazione di un tramezzo interno in muratura e nell'apertura di una porta sulla corte di proprietà convenuta. Il costo per le predette opere, comprensiva di spese tecniche da suddividere in parti uguali, è pari ad € 3.200,00 oltre iva per come dettagliato nelle voci di computo che seguono.

DESCRIZIONE DEI LAVORI	MISURE QUANTITA'	PREZZO €uro	IMPORTO €uro
Fornitura e posa in opera di recinzione con paletti in ferro e rete metallica plastificata di colore verde completa di tutti gli accessori per dare l'opera eseguita a perfetta regola d'arte.	ml. 10,86	80,00	868,80
Fornitura e posa in opera di tramezzo in mattoni forati da 12 cm. di spessore (escluso intonaci)	circa mq. 5	40,00	200,00
Demolizione muratura per la realizzazione di apertura (80x210 cm) per la collocazione di porta. Sono compresi la fornitura, la posa in opera e relative finiture.		a corpo	600,00
Spese tecniche		a corpo	1.500,00
		Totale	3.168,80
		Arrotondato ad €uro	3.200,00

QUESITO 6)

ove gli immobili non siano comodamente divisibili: dia il ctu adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini l'attuale valore di mercato dei beni; determini, altresì, quale è la somma spettante ai contraddittori per la quota della quale sono proprietari.

Tra gli immobili da suddividere sono inoltre comprese due particelle, la 234 e la 237, facenti parte di un unico appezzamento di terreno ricadente secondo il **P.R.G. vigente in Zona B2 di completamento**. L'area suddetta, della superficie totale pari a **mq 650**, risulta intestata per i diritti di proprietà pari ad 1/4 al signor [redacted] e per 3/4 al signor [redacted]. Il lotto possiede una capacità edificatoria regolamentato dalle norme urbanistiche quali le distanze dai confini e dagli edifici limitrofi. A tal proposito, una eventuale divisione del lotto in base alle quote di proprietà comporterebbe, considerata l'esigua superficie dello stesso,





una limitazione a costruire per entrambi i condividenti. Per tale motivo ho ritenuto non attuare la divisione di tale area procedendo quindi, per come richiesto dal quesito, a determinare l'attuale valore di mercato. L'edificazione su tale area è regolata dai seguenti indici e parametri dettati dall'art. 10 delle NTA del vigente PRG:

- *U_f (indice di utilizzazione fondiaria): mq/mq 0,56 per cui nel caso specifico si ottiene una superficie massima pari a mq 364;*
- *P (numero max dei piani fuori terra): n° 3;*
- *H (altezza massima): mt. 9,50*

Dalle indagini e ricerche esperite è emerso che il valore unitario al metro quadro da attribuirsi alla porzione di terreno edificabile, in considerazione delle caratteristiche del comprensorio, della configurazione plano-altimetrico e della superficie massima edificabile, è pari ad €/mq 112,00 derivante da una analisi dei valori di vendita e di realizzazione. Per quanto detto il valore di mercato risulta pari ad **€uro 72.800,00.**

Per quanto sopra esposto se ne deduce che la quota di spettanza ad ogni condividente è pari a:

-  (proprietario per 1/4): **€ 18.200,00**
-  (proprietario per 3/4): **€ 54.600,00**



4.0 REPLICA DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

A seguito dell'invio della bozza peritale ricevevo dal legale di parte attrice, Av. [REDACTED] dal tecnico del convenuto, Ing. [REDACTED] delle comunicazioni PEC contenenti osservazioni alla bozza (*vedi All. 8*)

Di seguito le controdeduzioni da me formulate.

➤ **Sulle osservazioni di parte attrice a firma del ctp Geom. [REDACTED]**

Pur ritenendo opportuna l'osservazione espressa dal ctp, ritengo tuttavia di dover confermare la stima già quantificata in perizia in cui la valutazione effettuata è comprensiva degli oneri di urbanizzazione, ritenendo il valore totale congruo per le vendite realizzabili nella zona in cui insiste il lotto oggetto di divisione.

➤ **In merito alle osservazioni della parte convenuta a firma [REDACTED]**

In merito alla contestazione sollevata al "quesito 3" confermo la valutazione effettuata in perizia, anche in considerazione dei parametri presi a confronto quali i Valori Agricoli Medi (VAM), pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, oltre a tre atti di compravendita relativi a terreni posti nelle vicinanze. La stima dei terreni oggetto di divisione, per come meglio dettagliata nella relazione, trae origine dall'esame dei parametri sopra considerati.

Preciso quindi che la stima è stata eseguita nel rispetto delle procedure dettate dal codice delle valutazioni immobiliari applicando il "metodo del confronto di mercato" (MCA) e assumendo come comparabili tre immobili oggetto di recenti atti di compravendita. La procedura adottata



è conforme agli standard di valutazione dettati dal codice delle valutazioni immobiliari. Si confermano pertanto le valutazioni eseguite.

In merito alla contestazione sollevata al “quesito 4” confermo quanto già descritto in perizia. A tal proposito mi preme dissentire dall’osservazione del ctp in quanto il vano scala permette il collegamento interno tra le unità immobiliari poste al piano terra con la corte assegnata. Ciò è anche confermato dalla documentazione reperita sia al Catasto che all’Ufficio Tecnico del Comune.

Ribadisco inoltre che la comoda assegnazione delle due porzioni di corte è ipotizzata in considerazione dell’ubicazione delle rispettive proprietà immobiliari. Difficile, o quasi impossibile, ipotizzare qualsiasi altra divisione della corte a causa della presenza dei due garage. In ultimo restano comunque in essere le servitù inerenti le utenze e i servizi condominiali quali: luce, gas, acqua e fogne.

In merito alla contestazione sollevata al “quesito 5” si concorda riguardo alle spese tecniche relative al frazionamento sia della corte che del locale tecnico, quantificando il relativo importo in € 1.500,00, oltre accessori di legge. Riguardo alle opere computate in perizia si ritiene opportuno un incremento di circa il 30%, anche in considerazione di eventuali imprevisti da considerare nell’esecuzione delle opere. Per tale motivo sono state apportate le dovute modifiche al computo elaborato al quesito 5) per un importo totale pari ad € 3.200,00, oltre accessori di legge. In merito al cancello ad oggi non si è a conoscenza di quale soluzione i germani riterranno intraprendere, di conseguenza non è quantificabile la relativa spesa. D’altronde, come già anticipato in perizia, i due condividenti potranno adottare soluzioni in modo autonomo o concordare insieme l’intervento da effettuare.

In merito alla contestazione sollevata al “quesito 6”: premetto che i mq 650 riportati in perizia non si riferiscono all’ “*area effettivamente edificabile*” come riportato dal ctp nelle proprie osservazioni ma bensì alla superficie del lotto! Si ribadisce che la superficie massima realizzabile, in base ai parametri dettati dalle NTA del vigente PRG, è pari a 364 mq e non 184,20 come riportato dal ctp.



*****+

Ritenendo con il presente elaborato di aver svolto l'incarico ricevuto resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare. **La relazione è composta da n.17 pagine e n. 2 tavole grafiche** relative al rilievo della corte con relativa divisione e all'estratto di mappa con proposta divisionale terreni, oltre a **n.8 allegati**.

La presente viene depositata in data odierna

Con Osservanza

San Benedetto del Tronto, li 15 dicembre 2023

Il CTU

Arch. Rosario Taibbi



ALLEGATI:

- 1- Documentazione fotografica
- 2- Documentazione catastale
- 3- Visure per ispezioni ipotecarie
- 4- Precedenti edilizi acquisiti in comune
 - Concessione Edilizia a Sanatoria n.12/97 del 30.01.97 " per la realizzazione di piccoli ampliamenti al P.T."
 - Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n.148/97 del 26.09.75 " per l'autorizzazione a costruire una casa di civile abitazione."
- 5- CDU rilasciato dall'ufficio tecnico
- 6- Stima delle attrezzature agricole
- 7- Verbali di sopralluogo, comunicazioni alle parti
- 8- Osservazioni alla bozza di relazione da parte del ctp dell'attore geom. [REDACTED] e del ctp del convenuto ing. [REDACTED]

