

TRIBUNALE DI FERMO

Causa Civile n° 1313/2017 R.G.

Divisione immobiliare

Relazione Tecnica

1.0) Incarico e quesiti.

Il giorno 27 Febbraio 2020 il Giudice, dott.ssa Mariannunziata Taverna, nominava lo scrivente c.t.u. nel procedimento di cui al titolo e dopo avergli fatto prestare il giuramento di rito gli poneva i seguenti quesiti:

“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, il C.T.U.:

- 1. descriva i beni in comunione tra le parti, ne dia una rappresentazione grafica e fotografica e proceda alla loro individuazione – ubicazione, confini, dati catastali, titoli di provenienza, attuale appartenenza alle parti e misura delle relative quote – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata. Fornisca una stima degli stessi all’attualità indicando come gli immobili siano allo stato adibiti e usati dai condividenti anche in ragione dei diritti vantati dagli stessi (facendo cioè riferimento ai diritti di usufrutto, uso e abitazione ed eventualmente altri vantati dai soggetti in causa);*
- 2. rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni;*
- 3. dica se i beni siano comodamente divisibili: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano o meno costose e complesse, in ragione dei costi e dell’imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico;*
- 4. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata*
- 5. predisponga, in ogni caso, uno o più progetti di divisione sulla base delle quote e dei diritti spettanti ai condividenti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro””.*

2) Sopralluoghi.

Lo scrivente accettato l’incarico, procedeva alla lettura ed esame della documentazione presente in atti, convocava un primo sopralluogo per il giorno 10.03.2020 che veniva però annullato per la sopraggiunta pandemia da Covid19. Successivamente veniva fatta richiesta di proroga concessa dal Sig. Giudice ed effettuava finalmente un primo sopralluogo in data 08.06.20



in presenza dei tecnici di parte durante il quale veniva svolta una prima ispezione dei luoghi. Un secondo sopralluogo veniva svolto in data 10.09.2020, anche questo in presenza dei tecnici di parte per assumere misure, effettuare rilievi, controllare lo stato degli immobili, scattare delle foto e ogni altra operazione utile alla descrizione del bene e alla sua valutazione (cfr. i verbali dei sopralluoghi, le richieste di proroga e le relative concessioni dei termini richiesti). In ultimo il giorno 21.10.2020 si è svolto un ulteriore accesso annunciato con mail ai legali e ai tecnici di parte allo scopo di verificare alcuni elementi utili alla proposta di divisione e controllare alcune misure. Al sopralluogo ha partecipato il c.t.p per i sig.ri [REDACTED].

Il nuovo termine per la presentazione alle parti della 1^ bozza a seguito delle richieste proroghe è divenuto il 3 Novembre 2020 e il definitivo deposito entro il 01.12.2020.

3) Descrizione sommaria dei luoghi e dell'immobile.

L'edificio si trova nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via G. Moschini al civ. 48-50 e sorge in zona collinare su di un lotto, l'ultimo della via, di forma irregolare prossima ad un trapezio, esposta a Sud Ovest nella prima periferia del Comune capoluogo densamente edificata con edifici aventi destinazione res.le, artigianale e servizi. La lottizzazione, convenzionata, risale probabilmente alla fine degli anni 70 primi anni 80. (cfr. doc.ne fotografica foto n° 1-2-3)

Si tratta dunque di un edificio di tre piani fuori terra, oltre il piano seminterrato e tetto costruito a partire dal 1981 con concessione n° 2832/46-81 del 6.5.1981 e che è stato interessato da più interventi successivi alcuni dei quali interessati da condono edilizio.

L'attuale destinazione può essere così descritta:

- piano seminterrato destinato a magazzino con accesso esterno attraverso ampia apertura sullo spazio scoperto di pertinenza a Sud -Ovest;
- deposito in ampliamento a Sud-Ovest i locali di cui sopra costituito da struttura metallica priva di tamponamenti e copertura con pannelli sandwich;
- piano terra a laboratorio con ingresso sia dalla scala interna dal piano sottostante che dal terrazzo lastricato con "betonella" a Est;
- piano primo destinato a residenza con ingresso sia dalle scale esterne ad Est che da quelle interne attraverso il laboratorio;
- piano secondo sottotetto abitabile con ingresso direttamente dalle scale interne collegate con l'abitazione sottostante con cui allo stato attuale crea una unica unità immobiliare.

4) Risposta al 1° quesito

Risposta alla prima parte del 1° quesito



“descrive i beni in comunione tra le parti, ne dia una rappresentazione grafica e fotografica e proceda alla loro individuazione – ubicazione, confini, dati catastali, titoli di provenienza, attuale appartenenza alle parti e misura delle relative quote – acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata”.

In risposta alla 1^a parte del quesito si può affermare che si tratta di un unico edificio di complessivi 4 piani organizzati come da copie dei progetti allegati e dalle fotografie che lo rappresentano sia internamente che esternamente. (cfr. copia planimetrie di progetto allegate e doc.ne fotografica).

Ubicazione e descrizione sommaria dell'intero edificio.

L'edificio è ubicato in via G. Moschini 48 – 50 nella immediata periferia del Comune di S.Elpidio a Mare facilmente raggiungibile in una zona collinare a Sud - Est della città densamente edificata negli anni 70 e seguenti. Il lotto su cui l'edificio sorge si estende per 912,00 mq catastali (part 479 del Fg. 60 del Comune di S.Elpidio a Mare) ha una forma assai irregolare e risulta interamente recintato con accessi carrabile e pedonale da via Moschini stessa. (cfr. doc.ne fotografica foto n° 3 – 3bis). Anche altimetricamente il lotto di terra è caratterizzato da una certa pendenza naturale tanto che per realizzare alcuni piani fuori terra dell'edificio è stato indispensabile costruire veri e propri muri c.t sia a Est dove confina con altre due proprietà che a Nord dove il muro stesso, alto oltre 3,00 m e distante dal fabbricato circa 2,15 m, sorregge un terrapieno piantumato e recintato accessibile attualmente da una scala in cls. a due rampe a ridosso del muro a confine Ovest. (cfr. foto n° 26 - 31- 32).

Durante le operazioni di sopralluogo sono state assunte misure di controllo verificata la distribuzione degli ambienti e la conformità con i progetti stessi, le varianti ed i condoni; controllata la dotazione dei principali impianti tecnici quali elettrico, riscaldamento, idrico, controllato infine, anche lo stato di conservazione e di manutenzione e l'uso che attualmente viene fatto dei beni medesimi.

In ultimo sono state visionate anche le parti esterne, pavimentate nelle porzioni antistanti a sud il fabbricato mentre altre sono destinate a verde e piccole porzione ad orto.

Completa l'intero immobile la recinzione perimetrale che sormonta per lunghi tratti i muri contro terra in cls. che a loro volto costruiti a confine costituiscono la vera e propria recinzione. (Cfr: foto n° 2-3-25-26)

L'edificio ha una struttura portante in c.a., collaudato nel 1982 prot.1916/13152 (realizzato con la normativa vigente in quegli anni L.1086/71 non ancora antisismica che sarebbe entrata in



vigore nell'aprile del 1983), esternamente si presenta completamente intonacato e tinteggiato con colore bianco ma in scadenti condizioni di manutenzione soprattutto per quanto riguarda i cornicioni e i frontalini dei balconi a causa dei fenomeni di gocciolamento e distacco vero e proprio di parti di cornice stesso, anche gli infissi ai piani interrato e terra sono in cattive condizioni. (cfr. foto n° 27 – 28).

Descrizione dettagliata delle varie unità imm.ri costituenti l'edificio.

Vengono di seguito descritti i vari piani componenti l'edificio, indicata la superficie interna utile e descritta la distribuzione interna con le principali finiture precisando che catastalmente si tratta di 4 distinte u.i. Le superfici di seguito indicate sono rispettivamente quelle lorde e interne al netto delle scale.

Piano interrato o seminterrato destinato a magazzino - deposito

Si tratta del piano destinato a deposito della sup. lorda pari a 245,00 mq (netta 222,00 mq) a cui si accede da una porta esterna che dà sul piazzale principale di accesso (cfr. foto n° 4 – 5); H 2,80 m, collegato al piano superiore da una scala interna. Il deposito si sviluppa su un unico grande spazio che include, con pareti provvisorie in truciolo di legno, un altro ambiente oltre un ripostiglio a Ovest e un montacarichi collocato in prossimità della scala. Per ogni riferimento si rimanda alla planimetria di progetto originario e a quella relativa alla sanatoria edilizia intervenuta nel 2002 pratica n° 29 come in seguito riportato. Per quanto riguarda le finiture interne si osserva che il pavimento è costituito da mattonelle in graniglia, le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco, mentre gli infissi sono metallici, l'illuminazione naturale è scarsa in virtù del fatto che in origine la luce veniva indotta negli ambienti attraverso le bocche di lupo che ora risultano chiuse (cfr. progetto originario e variante); i locali sono sprovvisti di impianti tecnici organici esistendo infatti solo di punti di adduzione per presa impianto idrico ed elettrico, che già era all'epoca dell'uso dei locali con canaline fuori traccia in quanto semplice deposito per l'attività calzaturiera che si svolgeva nel laboratorio al piano terra.

Deposito in ampliamento struttura metallica

Realizzato in aderenza alla facciata Sud-Ovest, ai locali sopra descritti, in base a progetto del 2002 ma costruito in difformità dallo stesso sia per posizione che per estensione: 72,0 mq contro i 40,0 mq autorizzati (concessione 45/2002) e una altezza media di 3.08 m. Il deposito risulta costituito da una struttura leggera metallica con pilastri 120x120 mm e correnti in copertura 120x40 mm a sostegno dei pannelli sandwich. L'accesso a tali spazi è lo stesso che viene utilizzato per i locali deposito del fabbricato principale (cfr. foto n° 22-23).



Locale garage. al p.S1

In prossimità del locale sopra descritto e ad esso adiacente ad Est vi è un locale garage privo di finiture interne, realizzato in due fasi successive la prima delle quali a seguito di condono edilizio del 1986 e la seconda in ampliamento dell'esistente con pratica n° 16/03 del 1995; la superficie lorda è pari a 40,00 mq mentre la netta è pari a mq 34,00; l'altezza dei locali varia tra 2,46 e 2,34 m, il pavimento è in battuto di cemento; i locali sono dotati di impianto elettrico e l'ingresso è chiuso da serranda metallica. (cfr foto n° 6).

Piano terra destinato a laboratorio.

Il piano terra è destinato a laboratorio e misura 238,00 mq lordi escluso il locale c.t. (7,0 mq); di questi 24,00 sono destinati ad ufficio e quindi restano netti 207,00 mq circa; h= 3,00 m.

Attualmente i locali non sono utilizzati, se non come deposito di materiale vario, e risultano privi di impianti tecnologici efficienti e utili ad un laboratorio, manca infatti il riscaldamento, mentre sono presenti un impianto di illuminazione essenziale e idrico a servizio anche dei piccoli locali w.c. e spogliatoio oltre che dei locali uso ufficio; questo ultimo ambiente presenta un grado di finitura decoroso è dotato di impianto elettrico ma è privo di impianto di riscaldamento. L'ingresso ai locali laboratorio è assicurato da un'ampia apertura sulla parete Sud che prospetta su uno spazio scoperto pavimentato con betonella e accessibile dalla strada pubblica attraverso passo carrabile, parte di questo spazio pavimentato insiste sul piccolo garage esterno costituendone la copertura. (cfr. foto n° 7-8-9-10-2-6).

Il locale c.t. ospita sia la caldaia a gas-metano per alimentare il riscaldamento delle abitazioni tutt'ora funzionate, che la caldaia a gasolio per il riscaldamento del laboratorio oggi dismesso, il serbatoio del gasolio oramai inutilizzato è ubicato nella parte retrostante a nord il fabbricato.

Per quanto riguarda le finiture si osserva che i pavimenti del laboratorio sono in graniglia mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate in bianco come il soffitto, gli infissi sono costituiti da struttura metallica in alluminio e vetro semplice e versano oramai in pessime condizioni; il locale uso ufficio al contrario appare in condizioni accettabili e le finiture sono di livello superiore.

Dalle foto allegate si scorgono i pilastri in zona centrale in c.a e si notano gli infissi e la pavimentazione in graniglia di marmo.

I locali di servizio, bagni e spogliatoio, sono rivestiti in ceramica come anche il pavimento, i sanitari sono di vecchia fattura e complessivamente i servizi sono scadenti, gli infissi in alluminio.



Oltre all'ampio ingresso sul fronte Sud vi è un ingresso per le persone ubicato sul fronte Est (cfr. foto n° 11) dal quale si accede oltre che ai locali ex laboratorio veri e propri anche ai locali uso ufficio. In ultima la scala interna che si trova prossima a questo ingresso consente di accedere al sottostante deposito e salire agli spazi dell'abitazione.

Abitazione al piano primo e secondo.

L'abitazione che costituisce una unica unità imm.re si sviluppa su due piani ed è collegata da una scala interna chiudendo la quale, al piano primo, si può rendere l'intera unità immobiliare indipendente. (cfr. planimetria progetto. di divisione e foto n° 12- 13)

Piano primo.

L'abitazione al piano primo dell'edificio che unitamente al piano secondo, di cui si dirà in seguito, costituisce unica unità imm.re è accessibile da ingresso esterno attraverso una ampia scala ubicata a Sud - Est del fabbricato, la scala interna poi consente il collegamento tra i due piani. (cfr. planimetrie di progetto allegate e doc.ne fotografica foto n° 13).

La superficie lorda misura 170,00 mq circa, mentre la netta misura 151,00 mq, h= 2,70 m e si compone di ingresso soggiorno pranzo, cucina, tre camere da letto, due piccoli ripostigli, un bagno e adiacente w.c., le finiture sono di un certo pregio anche se datate, i pavimenti in marmo nelle zone giorno e in legno negli ambienti notte, il bagno principale piuttosto capiente, le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre alcune sono rivestite con carta da parati, (cfr. foto n° 14-15-16-17); i balconi e le terrazze pertinenti posizionate a Sud Ovest di dimensioni ragguardevoli, misurano circa 91,00 mq, i pavimenti sono in ceramica e i parapetti opachi e tinteggiati. Le porte sono in legno lucidato, gli infissi esterni anch'essi in legno con avvolgibili in plastica (cfr. foto n° 2 parapetto al p1° - e porte disimpegno zona notte).

Piano secondo-soffitta.

A questo piano si colloca l'altra parte dell'unità immobiliare di cui si è detto, questa si sviluppa su 102,00 mq lordi e netti 97,00 mq, h=2,70 m, oltre 42,00 mq di soffitta di cui utilizzabile ne viene considerata una porzione di soli 11,00 mq e 37,00 mq di terrazzo e balconi. La copertura è a due falde impostata su piani sfalsati. Due falde a quota maggiore interessano la porzione abitabile originale mentre le altre due falde impostate ad una quota minore interessano la parte condonata ad abitazione nel 1986 con altezza dei locali 1,84 – 1,95 m; gli ambienti si articolano su ampio soggiorno pranzo, cucina e retro, bagno antibagno e camera da letto, le due porzioni a soffitta sottostante la copertura si sviluppano a Est e Ovest della parte condonata. Il soffitto è ovunque inclinato. Le finiture sono costituite da pavimenti in ceramica e legno nella zona notte,



rivestimento dei bagni in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. Mentre alcune sono rivestite con perlinato. (cfr. foto n° 18-19-20-21)

Sia il piano primo che il piano secondo sono dotati di impianto termico alimentato da caldaia a metano posta al piano terra nel locale c.t., impianto elettrico sotto traccia e idrico oltre l'impianto citofonico.

In ultimo si segnala la presenza di un cunicolo in c.a alto circa 1,5 m e largo 1,70 m costretto tra il muro di confine e l'edificio, che corre lungo una parte del lato Est, realizzato allo scopo di coprire una superficie dove confluiscono sia alcuni scarichi dell'edificio che ci interessa che gli scarichi dell'edificio che grava da questo lato sulla proprietà [REDACTED] venendosi a costituire così una servitù di fognatura. (cfr. foto n° 30).

Confini.

L'edificio confina con strada pubblica via Moschini a Sud, Ciferri Giuliano a Ovest; Area verde pubblico a Nord; Sgariglia – Cannone a Est.

Dati catastali vengono di seguito indicati Foglio e particelle oltre che la ditta attualmente intestata. (cfr. allegati certificati **catastali aggiornati**)

Comune di Sant'Elpidio a mare

Catasto Terreni: Fg. 60 part. 479, ente urbano, sup. 912 mq;

Catasto fabbricati:

- FG. 60 part. **479 sub 3**, cat. C/3, cl.2, 177 mq, sup. catastale 232 mq, rendita € 429,64
Laboratorio al p.t., via G. Moschini,50, p.t.
- FG. 60 part. **479 sub 4**, cat. A/2, cl.6, sup. 11 vani, sup. catastale 295 mq escluse aree scoperte 277,0 mq, rendita € 429,64, laboratorio al p.t., via G. Moschini,48 piani 1-2;
- FG. 60 part. **479 sub 5**, cat. C/2, cl.2, 194 mq, sup. catastale 236 mq, rendita € 350,67
Laboratorio al p.t., via G. Moschini piano S1;
- FG. 60 part. **479 sub 6**, cat. C/6, cl.4, 34 mq, sup. catastale 34 mq, rendita € 73,75,
garage al p.S1, via G. Moschini piano S.

I beni sopra descritti sono intestati ai sig.ri:

- [REDACTED] n. a S.Elpidio a Mare il 30.05.47 usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 uso e abitazione,
- [REDACTED] n. a Monte Urano il 26.05.49 usufrutto con diritto di accrescimento per 1/2 uso e abitazione,
- [REDACTED] n. a Monte Urano 01.11.1911 nuda proprietà per 1/1.



Le porzioni relative all'ampliamento del garage esterno al p S1 e la tettoia non risultano introdotte in mappa ne censite ne accatastate, per altro si rendono necessarie anche altre correzioni delle planimetrie relative alle altre unità imm.ri e la redazione di un nuovo elaborato planimetrico;

Riepilogo dei titoli abilitativi conseguiti nel tempo e che hanno portato all'odierna configurazione dell'immobile.

Concessione edilizia del 6 Maggio 1981 **"costruzione casa di civile abitazione con annesso laboratorio artigiano"** pratica n° 2832/46-81

Autorizzazione di abitabilità: laboratorio ad uso artigiano relative alla pratica 854/2832 /46-81 del 3.8.1982.

Richiesta di permesso di abitabilità del 1/86 del 11.7.86 relativo ai piani primo e secondo uso abitazione riferita alla pratica 854/2832/46-81, tale abitabilità non è stata mai rilasciata e risulta tutt'ora non evasa una richiesta di integrazione relativa alla regolarità catastale, conformità degli impianti, sanatoria edilizia; (occorrerà procedere alla richiesta di abitabilità in sanatoria con SCIA).

Concessione edilizia del 29 Luglio 1987 **"Ampliamento fabbricato uso garage"** pratica 46/A-87 al p. seminterrato a favore di [REDACTED];

Copia lettera con cui si invia al Comune di S. Elpidio a Mare il collaudo statico prot.1916/13152,

Relazione a struttura ultimata relativa alla pratica prot. 5319/545 del 2.9.1988;

- Sanatoria di opere edilizie abusive prot. n° 4293 del 29.03.86 pratica n° **29/2002** per **"apertura piano interrato ad uso deposito artigianale, modifica destinazione piano secondo sottotetto ad uso abitativo"**;

Concessione edilizia del 27 Luglio 1987 **"costruzione recinzione"** pratica n° **92/87** prot. 4553.

- Sanatoria di opere edilizie abusive prot. n° 3248 del 28.02.95 pratica n° **16/03** per **"realizzazione ampliamento garage piano S1"**; * l'opera realizzata in due fasi risulta difforme dal progetto approvato e l'accatastamento non conforme.

Concessione edilizia del 24 Aprile 2002 **"ampliamento ad uso deposito"** pratica n°45/2002 prot. 24338/2001. * l'ampliamento costituito da una tettoia in struttura metallica e copertura in pannelli sandwich risulta difforme da quella concessa sia per dimensioni che per ubicazione.

Titoli di provenienza.



L'area su cui sorge il fabbricato è pervenuta ai sig.ri [REDACTED] in virtù di atto pubblico di acquisto notaio Carrioli del 30.12.1980 registrato a fermo in data 19.01.81 n° 5084.

Per quanto riguarda **"...l'attuale appartenenza alle parti e misura delle relative quote"** si osserva come i beni in questione siano di proprietà del sig. [REDACTED] per 1/2, mentre la restante metà risulta di proprietà del sig. [REDACTED] in quanto vi è stata azione di revoca della vendita da parte del sig. [REDACTED]: tale porzione ricade nel Fallimento della ditta [REDACTED] mentre sulla metà venduta dalla sig.ra [REDACTED] al sig. [REDACTED] grava il diritto di usufrutto uso e abitazione con diritto di accrescimento a favore di quest'ultima (cfr. domanda di annotazione presso Agenzia delle Entrate in atti RG 4032, reg. part. 444 n° 97 del 10.05.2017 a favori di [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] revoca atto di compravendita del 7.6.2003 nella parte in cui [REDACTED] vende la propria metà del bene a [REDACTED]).

Per le quote indivise si ribadisce che per ½ il bene è di proprietà del sig. [REDACTED] su cui grava diritto di Usufrutto, uso e abitazione a favore di [REDACTED] l'altra metà è di proprietà [REDACTED] ma i beni ricade nel Fallimento del [REDACTED].

Risposta alla seconda parte del 1° quesito

Per quanto riguarda **la seconda parte del 1° quesito** e cioè *"Fornisca una stima degli stessi all'attualità indicando come gli immobili siano allo stato adibiti e usati dai condividenti anche in ragione dei diritti vantati dagli stessi (facendo cioè riferimento ai diritti di usufrutto, uso e abitazione ed eventualmente altri vantati dai soggetti in causa)";*

Criteri di stima.

Premesso tutto quanto sopra, vengono di seguito indicati i criteri di stima adottati e quindi in risposta alla seconda parte del quesito viene individuato il valore dell'intero compendio imm.re determinato applicando alle singole unità imm.ri i prezzi unitari ritenuti congrui e pervenendo anche ad un valore per ogni porzione del bene stesso.

Per determinare il valore degli immobili si è proceduto, come in questi casi è utile fare, con una stima sintetica basata sui prezzi di mercato per immobili simili ritenuti congrui anche in base alle informazioni assunte su recenti atti di acquisto attraverso interviste alle agenzie imm.ri, pur considerando un momento particolarmente difficile per il mercato immobiliare soprattutto per beni che hanno una certa vetustà e una destinazione artigianale in un settore quello calzaturiero in crisi.



Occorre tener conto anche della destinazione dei beni, osservando che alcuni sono destinati a laboratorio artigianale e deposito mentre altri ad abitazione.

Inoltre, osserviamo che la banca dati delle quotazioni imm.ri relativamente al 1° semestre 2020, ultima valutazione disponibile che però sicuramente non ha subito variazioni per i noti fatti che hanno interessato il ns. e altri paesi, indica i valori di mercato di seguito riportati come indicati nelle allegate tabelle tratte dal sito della Agenzia delle Entrate. (cfr. all. n° 5)

- Abitazioni civili stato normale di conservazione min 860 €/mq max 1200 €/mq
- Autorimesse min 420 max 570, in condizioni normali,
- Posti auto coperti min 370, max 500 in condizioni normali,
- Laboratori min 60, max 780; in condizioni normali
- Magazzini min 530, max 670 in condizioni normali
- Alla tettoia deposito di 72,00 mq viene attribuito un valore di 140,00 €/mq

Alcuni beni oggetto di questa perizia versano in condizioni di conservazione e manutenzione scadenti, come il deposito al piano S1 e il laboratorio al p. terra tra l'altro privi dei necessari impianti tecnologici, il garage esterno risulta privo di qualsiasi finitura, mentre gli ambienti destinati ad abitazione versano in condizioni accettabili pur con alcune differenze tra l'abitazione al piano primo e quella al piano secondo che è bene ricordarlo costituiscono una unica unità mm.re.

Il deposito esterno per la sua ubicazione e forma è da considerarsi parzialmente difforme da quella autorizzata rendendosi quindi necessario un condono edilizio ai sensi della L.47/85 che avrà i costi che verranno indicati in risposta al 2° quesito della presente relazione in base alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico del Comune di S.Elpidio a Mare.

Infine, occorre tener presente lo stato di conservazione dell'intero immobile nelle sue parti esterne che necessitano di un intervento quanto meno di straordinaria manutenzione sia per i cornicioni che per i frontalini dei balconi e terrazzi oltre che la sostituzione delle grondaie e una completa tinteggiatura. Anche la parte impiantistica necessita di revisione e in alcuni casi come nei locali deposito e laboratorio di nuovi impianti elettrico, termico principalmente.

Gli spazi esterni non strettamente destinati a spazi di accesso alle singole parti con destinazione produttiva e abitazione di cui si è detto e che circondano il fabbricato sono destinate a giardino e orto. A tale proposito si precisa che ai locali laboratorio - deposito vengono attribuiti in forma esclusiva gli spazi esterni antistanti come verrà rappresentato nell'elaborato di progetto divisionale.



Lungo il confine a Ovest come anche sui lati Nord e Est si elevano muri in cls., a tratti anche di altezza considerevole, lo smaltimento delle acque meteoriche avviene con le tradizionali grondaie e discendenti pluviali oltre che attraverso un sistema di raccolta con canaline e caditoie. A nord del fabbricato ad una quota di + 3,0 / 4,0 m dalla quota di calpestio del piano si trova un'area a verde piantumata con alcuni ulivi.

Sul fronte principale a Sud - Est vi è un muro in cls lungo il confine su strada sormontato da struttura metallica. (cfr. foto n° 3 – 25).

Proprio su questo fronte si aprono gli ingressi carrabili e quello pedonale. Tale circostanza è importante perché consente l'ingresso autonomo alle diverse unità immobiliari. (cfr. foto n° 3 – 24 – 25))

Per quanto riguarda l'attuale utilizzo dei beni in questione occorre segnalare che le parti destinate ad abitazione sono utilizzate dalla famiglia della sig.ra [REDACTED] che le occupa insieme al marito, [REDACTED] e al [REDACTED]; i locali a deposito e laboratorio possono considerarsi inutilizzati per la loro destinazione o utilizzati parzialmente dagli stessi [REDACTED] dato che non vi si svolge alcuna attività, al loro interno come è risultato dai sopralluoghi, il locale uso ufficio al p.t. viene utilizzato dal sig. [REDACTED]; il piccolo garage al piano sottostrada esterno al corpo di fabbrica principale è utilizzato dalla famiglia [REDACTED]

Valore dei beni all'attualità.

Al fine quindi di giungere al valore dei beni dobbiamo assumere le superfici calcolate con misure tratte dagli elaborati grafici e confrontate con le misure di controllo assunte sul posto precisando che le superficie da considerare al fine della determinazione del valore è quella lorda compresi cioè i muri perimetrali e le scale interne, le superfici a balcone vanno considerate in questo caso con una frazione della superficie effettiva che varia tra 1/3 e 1/5 a seconda della loro dimensione complessiva (si pensi che quando la sup. delle terrazze e balconi supera il 25% della sup. dell'abitazione si può anche considerare 1/10 di quest'ultima) mentre le superfici a soffitta vengono computate per 1/2 ma assumendo come riferimento la superficie la cui altezza supera 1,5 m.

Pertanto, con le superficie indicate delle singole porzioni del bene e i valori unitari sotto riportati si perviene al suo valore complessivo, resta poi da calcolare il valore dei diritti di usufrutto, uso e abitazione che formalmente gravano su metà dell'intero compendio immobiliare a favore della sig.ra [REDACTED] dato che la metà indivisa appartenente al sig. [REDACTED] risulta ora in capo al fallimento omonimo.



Valori unitari di riferimento:

- **Deposito di 245,00 mq** al pS1 € 475/mq considerando sup totale, finiture, conservazione e manutenzione;
- **Deposito tettoia di 72,00 mq** al pS1 € 140,00/mq con copertura in pannelli e struttura metallica privo di tamponamenti;
- **Laboratorio al p.t di 214,00 mq, € 550/mq;**
- **Ufficio pertinente il laboratorio**, di 24,00 mq 650 €/mq per via della presenza di finiture e impianti;
- **Abitazione, al p.1°** di 170,00 mq, € 900/mq per le finiture il suo stato di conservazione e impianti;
- **terrazze e balconi pertinenti al p1°** 91,00 mq computate per 1/5 allo stesso prezzo unitario;
- **Abitazione al p.2°** di 106,00 mq, € 800/mq per i motivi di cui sopra e per il fatto che una porzione ha una altezza ridotta per via del tetto;
- **terrazze e balconi pertinenti al p2°** 37,00 mq computate per 1/4 allo stesso prezzo unitario;
- **soffitta al p2° di 11,0 mq** computata per ½ per la sola parte alta almeno 1,5 m, allo stesso prezzo unitario;
- **Garage esterno al p.S1** di 40,00 mq, 400€/mq per il tipo di finiture e gli impianti.

La tabella sotto riportata indica i valori delle singole porzioni del bene e il suo valore complessivo occorrerà poi determinare il valore dell'usufrutto che grava sui beni per ½ a favore della sig.ra [REDACTED]

Tabella del valore dei singoli beni e del valore complessivo

Descrizione del bene	Sup. lorda mq	Coeff. corretto	Sup. comm.l e	Sup netta mq	Valore Unitario €/mq	Valore dell'intero €	Osservazioni
Deposito al p.S1	245,00	1,0	245,00	222,00	475,00	116.375,00	
Deposito esterno tettoia	72,00	1,0	72,00	72,00	140,00	10.080,00	
Laboratorio al p.t.	214,00	1,0	214,00	186,00	550,0	117.700,00	
Ufficio laborat. P.t.	24,00	1,0	24,00	21,00	650,00	15.600,00	
Garage al PS1	40,00	1,0	40,00	34,00	400,00	16.000,00	
Quota 1						Totale A	275.755,00 €



Abitazione al p1°	170,00	1,0	170,00	151,00	900,00	153.000,00	
Terrazzo /balcone al p1°	91,00	1/5	18,20		900,00	16.380,00	
Abitazione al p2°	106,00	1,0	106,00	97,00	800,00	84.800,00	
Terrazzo/balcone al p2°	37,00	1/4	9,25		800,00	7.400,00	
Soffitta al p2°	11,00	1/2	5,50		800,00	4.400,00	
Locale c.t al p.t.	7,0	1,0	7,0	7,0	475,00	3.325,00	
Quota 2						Totale B	269.305,00
						Valore complessivo	545.060,00

Il Valore complessivo dell'intero compendio imm.re e quindi pari a **545.060,00 €**, dicensi (eurocinquecentoquarantacinquemilasesanta/00)

Valore di ½ spettante a ciascuno dei proprietari $545.060,00 = 272.530,00$ €. arrotondato a **272.000,00 €**

Valore dell'usufrutto su metà del bene calcolato con le tabelle aggiornate al 2020 e proposte da tutti gli studi primari nel paese in applicazione del c.c. con coeff. legato all'età dell'usufruttuario e il saggio di interesse pari allo 0,05% **€ 108.800,00**

Valore della nuda proprietà di ½ **€ 163.200,00**

Valore del bene gravato di usufrutto **€ 436.260,00**

(dicensi euroquattrocentotrentaseimiladuecentosessanta/00)

Risposta al 2° quesito

rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni

A tal proposito si osserva che l'immobile intero ricade in zona del PRG di S.Elpidio a Mare definita come "tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità". Su tale area sono possibili abitazioni, commercio al dettaglio e pubblici esercizi uffici, artigianato di servizio etc.

L'attuale configurazione è dovuta ai titoli abilitativi sopra riportati e che qui vengono ricordati precisando che Il fabbricato nel suo insieme presenta solo alcune difformità rispetto ai progetti approvati ma tutte sono sanabili con il pagamento di oblazioni varie e producendo la documentazione necessaria.

Elenco titoli abilitativi.

Conc. Edilizia n° 854 del 6.5.81;

Conc. Edilizia n° 4997 del 29.07.87

Conc. in sanatoria n° 29 del 29.07.87,



Conc. in sanatoria n° 16/03 del 28.02.95

Conc. Edilizia n° 45/2002 del 24.04.2002

Autorizzazione di abitabilità del 3.8.1982 relativo al laboratorio ad uso artigianale (cfr. all.to 3)

Richiesta di abitabilità del 30.09.82 per la parte abitativa al p1° e p2° che però è risultata essere sospesa in quanto vi è pendente una richiesta di integrazione (cfr. all.to 3).

Per ottenere la necessaria abitabilità occorrerà attivare una SCIA (segnalazione certificata inizio attività) presso il Comune di S. Elpidio a Mare ma soprattutto occorrerà adeguare le parti non a norma soprattutto dell'impianto elettrico per cui si prevede una spesa forfettaria di circa 2.000,00 € solo per l'intervento di tecnici qualificati, salvo maggiori costi ora imprevisi.

Si rende necessaria poi una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) per sanare le piccole modifiche interne relative all'abitazione al piano primo e secondo; art.6 c.5 del DPR380/01 per cui è prevista una sanzione di 1.000,00 € oltre diritti di segreteria se dovuti.

Sanatoria per il deposito esterno al pS1 costruito in parziale difformità di cui alla concessione 45/2002.

Gli importi sotto indicati sono stati suggeriti dall'ufficio tecnico del Comune di S. Elpidio a Mare a seguito di specifica dello scrivente.

Oblazione per la parte di superficie fuori dall'impronta di quella autorizzata 46,00 mq x 150,00 €/mq = 6.900,00 €;

Oblazione integrativa 10% di 6.900,00 € = 690,00 €;

Contributo di costruzione opere primaria 763,00 €;

Totale 8.353,00 € oltre interessi legali dal 2004 pari a 2.497,38 € e quindi una spesa complessiva di 10.850,38 €.(cfr. all. 6)

A tutti i costi sopra elencati per SCIA, CILA, abitabilità, sanatoria opere abusive vanno aggiunte le necessarie spese tecniche che possono essere valutate in circa € 3.500,00 compresi oneri fiscali.

Per quanto riguarda la regolarizzazione catastale si rende necessaria la presentazione di tipo mappale, variazione per piccole modifiche interne all'unità abitativa, l'ampliamento del garage interrato al pS1, accatastamento del deposito parzialmente abusivo in ampliamento al pS1., infine redazione di nuovo elaborato planimetrico che preveda eventualmente già la indicazione delle parti esclusive da attribuire alla **quota 1** e alla **quota 2**.

Ovviamente gli allineamenti/modifiche catastali conseguenti alla divisione dovranno essere effettuati successivamente e lo scrivente non ne indica qui i costi non conoscendo l'esito della questione per cui il presente elaborato peritale.



Tabella riassuntiva dei costi per sanatoria opere abusive, piccole difformità, abitabilità, accatastamenti

Descrizione operazione	Costi amministrativi	Costi per la parte tecnica €	Totale costi	Osservazioni
Messa a norma impianto elettrico per certif. conformità	2,000,00 €		2.000,00 €	
CILA per sanatoria piccole modifiche interne abitazioni	1.000,00 € + diritti segreter.		1.000,00 €	
Sanatoria deposito esterno tettoia	10.850,38 €		10.850,00 €	
Pratiche edilizie SCIA, CILA e Sanatoria opere abusive		3.500,00	3.500,00 €	
Pratiche catastali, tipo mappale, nuove planimetrie e variazioni planimetrie esistenti Nuovo elaborato panimetrico		2.500,00	2.500,00 €	
Totale costi complessivi			19.850,00 €	

Tali costi interessano i condividenti un mezzo ciascun trattandosi di proprietà indivisa e quindi $\frac{1}{2} = 19.850,00/2 = 9.925,00$ € arrotondato a 10.000,00 €

Risposta al 3° quesito.

dica se i beni siano comodamente divisibili: se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti; accerti in concreto se le operazioni divisionali siano o meno costose e complesse, in ragione dei costi e dell'imposizione di pesi e servitù per il godimento delle singole porzioni; in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico;

I beni in questione sono divisibili se pur con le lievi difficoltà che vengono di seguito esposte; per quanto riguarda il frazionamento in più unità imm.ri non si ravvisano contrasti con le norme urbanistico - edilizie esistenti, per quanto riguarda il numero dei condividenti infine si prende atto che le parti interessate dalla divisione sono due, una costituita dal sig. Ramadori Sergio e l'altra dal [REDACTED] in pari quota di $\frac{1}{2}$.

Il progetto di divisione suggerito e che tiene conto anche del valore delle quote può essere così sinteticamente descritto (vedi tabella pag12-13):

Quota 1 : valore 275.755,00 €, somma a conguaglio - 3.225,00 € da versare alla quota 2.

Tale porzione del fabbricato risulta essere razionalmente utilizzabile perché i due piani oltre che avere ingressi indipendenti, utili al carico e scarico merci, sono collegati internamente da



scala autonoma che chiusa al piano terra ne impedisce l'accesso ai piani superiori abitabile attualmente consentito. (cfr elaborati di progetto allegati). Al Laboratorio e al deposito va aggiunto poi il deposito esterno di 72,0 mq effettivi per cui occorre l'azione di sanatoria e il garage al pS1 di 40,00 mq lordi.

Il locale c.t. di 7,00 mq circa attualmente comune va attribuito in forma esclusiva alla **quota 2** in quanto la caldaia che in esso è alloggiata a servizio del laboratorio è inutilizzabile e l'impianto di riscaldamento come, d'altra parte, quello elettrico per tali immobili dovranno essere completamente riprogettati e realizzati.

La **quota 1** comprende poi i seguenti spazi esterni esclusivi:

spazi esterni scoperti ortivi e antistanti il deposito e il garage al pS1., spazi esterni antistanti il laboratorio al p.t. fino alla dividente con la quota 2 in prossimità del cancello di ingresso carrabile che **rimane comune**. Gli spazi circostanti a Ovest, Nord , Est il fabbricato fino al termine del cunicolo a Est; quindi questo compreso, e quindi l'orto giardino pensile a Nord (cfr. foto n° 35 ed elaborato di progetto di divisione) sono comuni con la quota 2.

Quota 2: valore 269.305,00 €, somma a conguaglio + 3.225,00 € da ricevere dalla quota 1.

Alla quota 2 oltre all'abitazione su due piani e il locale c.t al piano terra va attribuito lo spazio antistante la scala esterna di ingresso delineato dalla linea dividente con la **quota 1** già menzionata fino al muro a Est con proprietà Cannone e fino alla linea di demarcazione con il tunnel servizi di cui si è detto tra il fabbricato e lo stesso muro a Est. Si intende che l'ingresso carrabile sul fronte sud è da intendersi comune alle due quote.

Gli spazi circostanti il fabbricato ad Ovest, Nord, Est fino al termine del cunicolo; quindi questo compreso oltre l'orto giardino pensile a Nord sono da intendersi comuni. (cfr. elaborato progetto di divisione e doc.ne fotografica foto n° 31,32,35).

Sono da ritenersi a servizio comuni, il sistema di smaltimento acque chiare e nere, il sistema di adduzione e distribuzione idrico, i sottoservizi impianto elettrico e ogni altro impianto o servizio utile a tutte e due le quote e quindi sono consentite le ispezioni, le riparazioni, la lettura dei contatori etc. a servizio di ciascuna delle due quote e quindi il passaggio per lo svolgimento di tali operazioni.

“in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento del bene e ne indichi i costi, redigendo uno specifico computo metrico;”

In risposta a questa parte del 3° quesito si segnalano i lavori indispensabili:



- 1) Chiusura di una porta esterna di ingresso al laboratorio sul lato Est del fabbricato indicata con la lettera Pest. nell'elaborato grafico allegato;
- 2) Chiusura della scala che consente di collegare attualmente il p.t. laboratorio con il piano primo abitativo; tali chiusure sono indicate con la lettera Pi-t e Pi-1° nell'elaborato grafico allegato;

Realizzazione di due scale in acciaio zincato con ringhiera da disporre all'inizio e alla fine del tunnel a Est in modo che i titolari della **quota 2** possano accedere autonomamente alle parti esterne comuni senza dover passare attraverso la **quota 1** in quanto lo spazio esterno a Sud del deposito risulta completamente chiuso dallo stesso e quindi costringerebbe gli utenti a dover attraversare detto spazio interno costituendosi così una ingiustificata servitù di passaggio.

Per realizzare tali lavori a carico di entrambi i condividenti occorre sostenere i seguenti costi:

chiusura porta esterna accesso al Laboratorio ad Est:

rimozione porta esistente	€ 30,00
chiusura con doppia fodera di laterizi in foglio e interposta materiale isolante	€ 180,00
intonacatura interna ed esterna	€ 122,00
tinteggiatura interna ed esterna	<u>€ 34,00</u>
totale €	366,00

chiusura dei due vani di accesso alla scala:

rimozione di due porte	€ 30,00
chiusura vani con muratura di mattoni forati in foglio	€ 165,00
intonacatura da una sola parte	€ 122,00
tinteggiatura	<u>€ 34,00</u>
totale	€ 351,00

realizzazione e posa in opera delle due scale in acciaio da disporre ad Est sul cunicolo

Fornitura e posa opera di scale esterne in acciaio zincato compresa ringhiera metallica della lunghezza in pianta di 3,15 cm circa per n° 9 gradini del peso complessivo ciascuna scala di Kg. 100,00 + ringhiera Kg 15,00 costituita da due profilati cavi 150x50 a sostegno dei gradini in lamiera bugnata s= 3 mm su supporti saldati ai due cosciali 3x30 mm oltre ringhiera metallica h=1000,0 mm realizzata con tubolari D = 22 mm e corrimano con un piatto di acciaio 5x40 mm.

Sono stati assunti i prezzi della Regione Marche 2019 e si è pervenuti ad un costo presunto di **€ 2.200,00** comprese assistenze murarie ed esclusa l'iva al 10%.



Pertanto, i costi complessivi da sostenere per attuare il progetto di divisione proposto risulta il seguente:

Chiusura porta esterna al laboratorio est al p.t.	€ 366,00
Chiusura due vani porta accesso alla scal di collegamento Piano terra al p1°	€ 351,00
Realizzazione di due scale esterno in acciaio zincato	€ 2.200,00
Totale lavori	€ 2.917,00
Iva 10%	€ 291,70
Totale oneri compresi	€ 3.208,70
Spese tecniche in arrotondamento per i lavori di cui sopra	€ 792,00
Totale complessivo	€ 4.000,00

Risposta al 4°

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

In considerazione di quanto sostenuto ai punti precedenti non occorre dare alcuna giustificazione sulla indivisibilità mentre si ribadisce il valore attuale di mercato pari a quello sopra determinato sia senza il gravame dell'usufrutto - uso e abitazione a favore della sig.ra Moretti Anna Maria sia dedotto il valore di tali diritti reali:

Valore dell'intero compendio imm.re senza gravami	545.060,00 €
Valore dell'usufrutto, uso e abitazione su ½ =	108.800,00 €
Valore della nuda proprietà dell'intero =	436.260,00 €

Risposta al 5° quesito.

predisponga, in ogni caso, uno o più progetti di divisione sulla base delle quote e dei diritti spettanti ai dividendi e compensando eventuali ineguaglianze in natura con un equivalente in denaro””.

Sulla scorta di tutto quanto sopra esposto, in base agli elaborati di progetto di cui sono entrato in possesso, dei sopralluoghi fatti delle osservazioni formulate dai c.t. di parte durante gli stessi sopralluoghi ma principalmente in ossequio ai quesiti posti dal Sig. Giudice e della reale consistenza dei beni e del loro attuale uso si perviene ad una proposta progetto di divisione che è stato illustrato in risposta alla prima parte del **quesito n° 3** formando due quote distinte.

La prima quota comprende i due piani a **laboratorio – deposito- deposito esterno – garage esterno** oltre spazi esclusivi antistanti detti beni come sopra descritto oltre parti comuni accessi, servizi, etc, etc,. Valore della quota nel suo attuale stato **275.755,00 €**.

La seconda quota comprende i **due piani abitativi** al p1° e p2° oltre c.t. al p.t. spazi



antistanti la scala di ingresso secondo la linea dividente di progetto oltre diritti su spazi comuni, accessi, pertinenze etc, etc,. Valore della quota nel suo attuale stato **269.305,00 €**.

Per poter attuare praticamente tale divisione occorre realizzare gli interventi come sopra riportato il cui costo deve essere sostenuto in parti uguali, ½ ciascuno, dai condividenti sig. [REDACTED] da una parte e il Fallimento [REDACTED] dall'altra.

Mentre la quota 1 deve corrispondere a conguaglio alla quota 2 la somma di 3.225,00 €.

Riepilogo del valore dei beni, delle quote formate e dei costi complessivi.

<u>Valore intero compendio immobiliare</u>	€ 545.060,00
<u>Valore compendio immobiliare gravato da usufrutto</u>	€ 436.260,00
<u>Valore della quota 1</u>	€ 277.755,00
<u>Valore della quota 2</u>	€ 269.305,00
<u>Somme a conguaglio sui valori delle quote +/-</u>	€ 3.225,00
<u>Costi per la regolarizzazione edilizia e relative modifiche catastali</u>	
<u>Comprese spese tecniche</u>	€ 20.000,00
<u>Costi per attuare materialmente il proposto progetto di divisione.</u>	
<u>comprese spese tecniche</u>	€ 4.000,00

Fermo li 31.10.2020

Il c.t.u.incaricato
Ing. Antonio zamponi

