

Geom. Bertolotti Massimo
Via dei Neroni 7, San Benedetto del Tronto
Tel. e Fax 0735 585694 - Cell. 3459248104
P.IVA 01190240448
Email: massimobertolotti@alice.it
massimo.bertolotti@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Causa Civile - R.G. N. 2654/2014

promossa da



Contro



Giudice Istruttore: Dott.ssa Maria Angela Fuina

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

San Benedetto del Tronto li, 27. Febbraio 2017

Il C.T.U.

(Geometra Bertolotti Massimo)

premessso

- che, con provvedimento del 14/07/2016 il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. **Mariangela Fuina**, nominava come Perito nella causa indicata in epigrafe, il sottoscritto Geom. Massimo Bertolotti nato a Roma (RM) il 08/06/1955, domiciliato professionalmente nello Studio Tecnico in San Benedetto del Tronto Via Dei Neroni n. 7;

- che, all'udienza del 06/10/2016, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Perito veniva incaricato di riferire in merito al seguente mandato :

- 01 *Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, tentata la conciliazione in ogni momento in cui risulti possibile, descriva il CTU gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata e provvedendo all'accatastamento ove non risultino ancora non accatastati ovvero eseguendo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto (provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione);*
- 02 *Indichi la conformità o meno della/e costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi dello articolo 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
- 03 *Previa acquisizione dei certificati della Conservatoria dei registri Immobiliari, attestanti le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni dividendi, a favore e contro le parti e loro danti causa, ventennio anteriore alla domanda di scioglimento della comunione, fornisca il CTU le generalità di coloro i quali risultino attuali proprietari degli immobili (indicando le quote) e di chi eventualmente risulti titolare di diritti reali limitati; dica se sussistano ipoteche o pignoramenti relativi ai beni de quibus etc. e a favore di chi;*

- 04 Indichi l'esistenza sui beni oggetto di divisione di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civili e l'assegnazione di abitazioni al coniuge;
- 05 Effettui la stima dei beni (indicando il criterio di stima utilizzato), tenendo conto che la stessa, deve essere operata al momento dell'apertura della successione. Indichi comunque il valore attuale; tenga conto altresì dei costi correlati alle eventuali sanatorie di cui al quesito n. 2;
- 06 Tenuto conto delle quote spettanti alle parti, in considerazione del valore dei beni al momento della apertura della successione, dica il CTU se gli immobili siano comodamente divisibili, sulla base del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili limite che sussiste quando i lotti risultanti dalla ripartizione a ciascun partecipante o gruppo di partecipanti verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o subirebbero significativi condizionamenti (ad esempio servitù gravose), o perderebbero in modo apprezzabile l'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese successive rispetto al risultato perseguito;
- 07 In caso di accertata divisibilità, elabori un progetto di divisione, sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli; ove la massa sia costituita da più immobili, si attenga ai seguenti criteri: individui lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto deve essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (questo di entità preferibilmente non superiore al 20% del valore della quota); quindi, preferibilmente, se nel patrimonio comunione vi sono più

beni, ciascuno va assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo;

- 08 Ove sia necessario eseguire il frazionamento delle singole unità, dica se esso è possibile sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;

- 09 In caso di ritenuta indivisibilità, determini il CTU il prezzo da porre a base della vendita;

- 10 Determini, anche con l'ausilio di un esperto del settore, il valore della collezione di giocattoli, già sottoposta a sequestro giudiziario, e;

- 11 Infine, stabilisca il valore locativo dell'immobile alla data del decesso della dante causa [redacted]

- che, durante l'udienza il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/10/2016 alle ore 15,00 sul luogo della controversia;

- che, nel giorno e nell'ora come sopra stabilito, il sottoscritto C.T.U. con il collaboratore il Geom. Enrico Lucidi, si recava nel Comune di San Benedetto del Tronto e più precisamente in Via Carlo Linneo 6 dove si sono presentati i signori:

- l'Avv. [redacted] qualità di legale del S. [redacted] (Attore principale) presente alle operazioni;

- l'Avv. [redacted] in qualità di legale ed il CTP L'Ing. [redacted] della Sig. [redacted] (Convenuta principale);

- l'Avv. [redacted] in qualità di legale e con il Dott. [redacted] la [redacted] (Convenuta principale);

- vista l'impossibilità di accesso al bene di causa, stabiliva il prossimo sopralluogo in data 25/10/2016 alle ore 15,30, previa conferma da parte dell'Avv. [redacted] della disponibilità [redacted]



- che, nel giorno e nell'ora come sopra stabilito, il sottoscritto C.T.U. con il collaboratore il Geom. Enrico Lucidi, si recava nel Comune di San Benedetto del Tronto e più precisamente in Via Carlo Linneo 6 dove si sono presentati i signori:

[redacted] (Attore principale);

[redacted] (Convenuta principale);

[redacted] in qualità di legale ed il CTP L'In [redacted] della Sig.

[redacted] (Convenuta principale);

• l'Avv. [redacted] in qualità di legale con il Dott. [redacted] la Sig.

[redacted] (Convenuta principale);

- gli avvocati prospettavano una proposta di conciliazione tra le parti, letta la quale il CTU interrompeva le operazioni di misurazioni e concedeva una proroga per la verifica di tale scrittura e rimandava il sopralluogo al giorno 17/11/2016 ore 15.30;

- che, nel giorno e nell'ora come sopra stabilito, il sottoscritto C.T.U. con il collaboratore il Geom. Enrico Lucidi, si recava sul luogo della perizia dove si sono presentati i signori:

• Sig. [redacted] (Attore principale);

• [redacted] in qualità di legale del [redacted]

• [redacted] (Convenuta principale);

• [redacted] in qualità di legale della [redacted]

• l'Avv. [redacted] in qualità di legale con il [redacted] e per la Sig.

[redacted] (Convenuta principale);

- il CTU verificata l'effettiva possibilità dell'accordo transattivo, dato l'assenso delle parti

[redacted] dei relativi legali, concedeva all [redacted]

termine del 30/11/2016 per la firma dell'atto da parte della sua assistita;

- che, [redacted] comunicava telefonicamente al CTU la necessità della sua assistita ad una verifica più approfondita della scrittura, per questo motivo il CTU riconvocava per il giorno 12/12/2016 alle ore 10,00 per le misurazioni e le verifiche ;

- che, nel giorno e nell'ora come sopra stabilito, il sottoscritto C.T.U. con il collaboratore il Geom. Enrico Lucidi, si recava sul luogo della perizia dove si sono presentati i signori:

- Sig. [redacted] (Attore principale);
- Sig. [redacted] (Convenuta principale);
- l'Avv. [redacted] in qualità di legale della [redacted] (Convenuta principale);

- L'inizio delle operazioni di misurazione potevano avere inizio venti minuti dopo all'arrivo della sig.ra [redacted] a quale si allontanava senza aprire il piano interrato.

IL CTU in attesa di comunicazioni da parte dell'avv. [redacted] non avendo ricevuto notizie alla data del 04/01/2017 riconvocava le parti per il giorno 09/01/2017 alle ore 15,30, con l'intenzione di effettuare l'ultimo tentativo di conciliazione includendo già da ora il sig.

[redacted] in qualità di valutatore per la collezione [redacted]

- che, nel giorno e nell'ora come sopra stabilito, il sottoscritto C.T.U. con il collaboratore il Geom. Enrico Lucidi, si recava sul luogo della perizia dove si sono presentati i signori:

- [redacted] (Attore principale);
- [redacted] in qualità di legale [redacted]
- [redacted] (Convenuta principale);
- l'Avv. [redacted] in qualità di legale della [redacted]
- l'Avv. [redacted] in qualità di legale con [redacted] a Sig. [redacted] (Convenuta principale);
- il sig. [redacted] (valutatore);



IL CTU verificata la volontà delle parti alla firma della transazione riconvocava le parti per il giorno 16/01/2017 alle ore 15,30,

- che, nel giorno e nell'ora come sopra stabilito, il sottoscritto C.T.U. con il collaboratore il Geom. Enrico Lucidi, si recava sul luogo della perizia dove si sono presentati i signori:

- Sig. [redacted] (attore principale);
- [redacted] in qualità di legale del S. [redacted]
- Sig.ra [redacted] (Convenuta principale);
- [redacted] in qualità di legale della [redacted]
- l'A. [redacted] in qualità di legale della Sig. [redacted] (Convenuta principale);

- Verificato il consenso verbale [redacted] chiedeva la conferma alla sig.ra [redacted] quale non era più nella volontà di procedere all'accordo.

A questo punto chiudevo la riunione rimandando ai legali l'invio della bozza di perizia nei termini dettati dal Giudice, a seguito della richiesta e concessione di proroga;

- che, a seguito della comunicazione da parte del legale della [redacted] dell'arrivo del plico contenente la transazione firmata, il CTU riconvocava tramite PEC per il giorno 21/02/2017 ore 15.30 un'ulteriore sopralluogo;

- che, nel giorno e nell'ora come sopra stabilito, il sottoscritto C.T.U. con il collaboratore il Geom. Enrico Lucidi, si recava sul luogo della perizia dove si sono presentati i signori:

- [redacted] (principale);
- [redacted] in qualità di legale della S. [redacted]

- dopo aver atteso oltre 30 min e sentito telefonicamente [redacted] nell'impossibilità di poter accedere all'immobile, alle ore 16,20 chiudeva il verbale;

tutto ciò premesso

il CTU esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari accertamenti e una

particolareggiata ricognizione dell'immobile in oggetto, presenta la propria

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Durante i sopralluoghi e visure all'ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto il CTU ha provveduto a reperire le misurazioni ed informazioni necessarie per descrivere lo stato dei luoghi, compreso ogni altro accertamento necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

1° QUESITO

Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, tentata la conciliazione in ogni momento in cui risulti possibile, descriva il CTU gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale aggiornata e provvedendo all'accatastamento ove non risultino ancora non accatastati ovvero eseguendo le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto (provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione);

Il CTU in ottemperanza al quesito richiesto, ha tentato in ogni occasione e partecipato attivamente alla transazione come si evince dai verbali dei sopralluoghi.

L'immobile oggetto della controversia è ubicato nel comune di San Benedetto del Tronto via Carlo Linneo n.6, confinante a nord con proprietà [redacted] ad ovest con proprietà [redacted] ad est con via Keplero e via Linneo, a sud con via Linneo.

Il fabbricato è contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 4 all. B del comune di San Benedetto del Tronto particella 1409 subb. 1 (rimessa piano seminterrato) e 2 (PS1-T-P abitazione).

Il fabbricato si sviluppa su tre piani di cui due fuori terra, piano seminterrato di mq. 153,32 con altezza di circa ml. 2,50 destinato a rimessa, cantina corredata da vani destinati a centrale termica e bagno di servizio, piano terra di circa mq. 153,32 con altezza di circa ml. 2,90 – 3,00 destinato a zona giorno composto da ampio salone e zona pranzo, cucina ed accesso al piano seminterrato, corredata da portico di circa mq. 20,00 sul lato est e forno sul lato nord. Il piano primo di circa mq. 113,20 con altezza di circa ml. 3,00 destinato a zona notte composto da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio, corredata da terrazza



di circa mq.44,00 e locale soffitta con accesso dalla terrazza.

Sono state riscontrate lievi difformità riguardanti le distribuzioni interne, la mancanza di stralcio dell'area destinata a strada, sui lati est e sud, l'inserimento del manufatto (forno) al piano terra lato nord. Inoltre è stato riscontrato, sulla visura catastale un errore del Codice Fiscale di [REDACTED]

2° QUESITO

Indichi la conformità o meno della/e costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi dello articolo 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n.47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto si è

riscontrato che l'immobile in oggetto è stato realizzato in forza delle seguenti :

a) Permesso di costruzione n. **85** del **10/08/1974** Pratica edilizia n. 7978/1974

b) Concessione Edilizia in sanatoria n. **240** del **20/03/2000**;

Per le difformità dal titolo edilizio rilasciato, permesso di costruire n. 85 del 10-08-1974, è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, ex legge 47/85, n. 240 del 06-09-2000.

A tal proposito si rileva una discrepanza tra la tavola Unica di progetto allegata alla sanatoria ed alle planimetrie catastali parimenti ad essa allegate. In particolare la sezione dell'elaborato grafico, probabilmente per mero errore materiale, riporta altezze non corrispondenti allo stato dei luoghi, tali discrepanze sono evidenti anche nelle planimetrie catastali.

Pertanto per legittimare lo stato di fatto occorrerà provvedere alla rettifica della concessione edilizia n. 240/2000 e delle planimetrie catastali.

Dalla consultazione dell'archivio informatico e dei registri cartacei delle pratiche di abitabilità, evase o sospese, a far data dall'anno 1974 non risulta presentata alcuna istanza dalla ditta [REDACTED]

Alla luce di quanto sopra esposto si dichiara che il fabbricato non è in regola alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

Presumibili costi per la sanatoria sono:

- a) *Diritti di segreteria, sanzioni ecc...* € 5.000,00
- b) *Spese tecniche di progettazione* € 1.500,00
- c) *Spese tecniche per richiesta certificato di abitabilità*
 - € 1.000,00 idoneità statica
 - € 1.000,00 per verifica e rilascio certificato conformità impianto idro-termo-sanitario ed elettrico senza opere:
 - € 2.500,00 per redazione DOCFA stralcio area destinata a strada, riporto in mappa del manufatto (forno) e sistemazione distribuzione interna, diritti catastali;
 - € 500,00 per redazione Attestato Prestazione Energetica;
 - € 1.000,00 per richiesta certificato allaccio alla rete pubblica fognaria;

Per un costo presumibile totale di €. **12.500,00** (*dodicimilacinquecento/00*)

più IVA e contributi previdenziali per legge per circa €. **2.800,00** (*duemilaottocento*),

per un totale complessivo di €. **15.300,00** (*quindicimilatrecento/00*)

3° QUESITO


Previa acquisizione dei certificati della Conservatoria dei registri Immobiliari, attestanti le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni dividendi, a favore e contro le parti e loro danti causa, ventennio anteriore alla domanda di scioglimento della comunione, fornisca il CTU le generalità di coloro i quali risultino attuali proprietari degli immobili (indicando le quote) e di chi eventualmente risulti titolare di diritti reali limitati; dica se sussistano ipoteche o pignoramenti relativi ai beni de quibus etc. e a favore di chi

Come da certificato ipotecario allegato agli atti, si evince che nel ventennio precedente dalla data di trascrizione della successione di morte del 17/06/2008, unica proprietaria risultava essere [REDACTED]

Successivamente a tale atto, diventano proprietari i sig.ri:

[REDACTED]





Il C.T.U. ha provveduto ad eseguire degli aggiornamenti alle visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegati) riscontrando, che non è avvenuta nessun tipo di variazione.

4° QUESITO

Indichi l'esistenza sui beni oggetto di divisione di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civili e l'assegnazione di abitazioni al coniuge;

Dalle visure effettuate all'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto del Tronto non si è riscontrato che l'immobile sia oggetto dei vincoli in quesito.



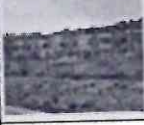

5° QUESITO

Effettui la stima dei beni (indicando il criterio di stima utilizzato), tenendo conto che la stessa, deve essere operata al momento dell'apertura della successione. Indichi comunque il valore attuale; tenga conto altresì dei costi correlati alle eventuali sanatorie di cui al quesito n. 2

Valore Attuale del fabbricato in oggetto:

Il CTU ha ritenuto di ricercare il più probabile valore di mercato attraverso il procedimento del Market Comparison Approach, che prevede la comparazione diretta su base pluriparametrica del bene oggetto di stima con immobili simili, basato sull'utilizzo dei dati reali di mercato (compravendite).

TABELLA dei DATI

PREZZO e CARATTERISTICA	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	SUBJECT (S)
				
Prezzo Totale PRZ [€]	235'000,00	125'000,00	168'800,00	Incognita
Data DAT [mesi]	20	17	16	0
Sup. Principale SUP [m ²]	103,58	80,45	65,20	266,52
Sup. Balcone BAL [m ²]		6,38	7,87	44,54
Sup. Terrazza TER [m ²]		12,35		
Sup. Portico POR [m ²]				19,95
Sup. Cantina CAN [m ²]	9,46			66,32
Sup. Soffitta SOF [m ²]		34,61		15,22
Sup. Autorimessa AUT [m ²]	16,71		15,25	87,00
Sup. Esterna esclusiva SUE [m ²]	280,00	0,10	11,75	1330,00
Servizi Igienici SER [n]	2	1	1	2
Livello di Piano LIV [n] con ascensore				
Impianto di Climatizzazione CLI [n]				
Riscaldamento a Pavimento RIS [n]				
Stato di Manutenzione STM [€]	2	2	2	1

Comparabile A – Fabbricato in Via Carlo Crivelli n. 9 Rogito notarile - *Registro*

Generale 2676 – Registro Particolare 2031 del 24/04/2015.

Comparabile B – Fabbricato in Via Aurelio Saffi n. 10 Rogito notarile - *Registro*

Generale 4846 – Registro Particolare 3554 del 14/07/2015.

Comparabile C – Fabbricato in Via Domenico Ghirlandaio snc Rogito notarile - *Registro*

Generale 5860 – Registro Particolare 4233 del 25/08/2015.

Si elencano i rapporti mercantili necessari per l'analisi dei prezzi marginali, che riguardano la data, il rapporto fra la superficie principale e quella degli accessori ecc..

ANALISI degli INDICI MERCANTILI

INDICE e INFORMAZIONE		VALORI
Saggio annuale di rivalutazione	p(DAT)/PRZ [annuale]	-1,50%
Rapporto mercantile balcone	p(BAL)/p(SUP) [%]	30,00%
Rapporto mercantile della Terrazza	p(CAN)/p(SUP) [%]	35,00%
Rapporto mercantile del Portico	p(POR)/p(SUP) [%]	40,00%
Rapporto mercantile della Cantina	p(CAN)/p(SUP) [%]	40,00%
Rapporto mercantile della Soffitta	p(SOF)/p(SUP) [%]	25,00%
Rapporto mercantile dell'autorimessa	p(AUT)/p(SUP) [%]	50,00%
Rapporto mercantile corte esterna	p(SE)/p(SUP) [%]	5,00%
Rapporto complementare area edificata	p terreno / p immobile	0,15
Saggio variazione del livello di piano	p(LIV)/PRZ [annuale]	
Costo servizio igienico a nuovo SER [€]		6'000,00
- vetustà media [anni]		30
- vita media [anni]		30
Costo impianto climatizzazione CLI [€]		
- vetustà media [anni]		
- vita media [anni]		
Stato di manutenzione	STM (€)	€ 20'000,00

ANALISI dei PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Data DAT [mesi]	- 293,75	- 156,25	- 211,00
Sup. Principale SUP [m ²]	1311,04	1311,04	1311,04
Sup. Balcone BAL [m ²]	393,31	393,31	393,31
Sup. Terrazza TER [m ²]	458,86	458,86	458,86
Sup. Portico POR [m ²]	524,42	524,42	524,42
Sup. Cantina CAN [m ²]	524,42	524,42	524,42
Sup. Soffitta SOF [m ²]	327,76	327,76	327,76
Sup. Autorimessa AUT [m ²]	655,52	655,52	655,52
Sup. Esterna esclusiva SUE [m ²]	125,89	125,89	125,89
Servizi Igienici SER [n]	2'000,00	2'000,00	2'000,00
Livello di Piano LIV [n] con ascensore	-	-	-
Impianto di Climatizzazione CLI [n]			
Riscaldamento a Pavimento RIS [n]			
Stato di Manutenzione STM [€]	20'000,00	20'000,00	20'000,00

TABELLA di VALUTAZIONE

PREZZO e CARATTERISTICA	UNITA' A		UNITA' B		UNITA' C				
Prezzo Totale PRZ [€]	235'000,00		125'000,00		168'800,00				
Data DAT [mesi]	0 - 20,00 *	293,75	5'875,00	0 - 17 *	156,25	2'656,25	0 - 16 *	211,00	3'376,00
Sup. Principale SUP [m ²]	266,52 - 103,56 *	1311,04	213'621,20	266,52 - 60,45 *	1311,04	243'945,61	266,52 - 65,2 *	1311,04	263'939,00
Sup. Balcone BAL [m ²]	44,54 - 0,00 *	363,31	17'518,14	44,54 - 6,38 *	363,31	15'008,81	44,54 - 7,87 *	363,31	14'422,77
Sup. Terrazza TER [m ²]	0,00 - 0,00 *	456,86	-	0,00 - 12,35 *	456,86	5'666,98	0,00 - 0 *	456,86	-
Sup. Portico POR [m ²]	19,95 - 0,00 *	524,42	10'462,12	19,95 - 0,00 *	524,42	10'462,12	19,95 - 0 *	524,42	10'462,12
Sup. Cantina CAN [m ²]	66,32 - 9,46 *	524,42	29'818,34	66,32 - 0,00 *	524,42	34'779,33	66,32 - 0 *	524,42	34'779,33
Sup. Soffitta SOF [m ²]	15,22 - 0,00 *	327,76	4'988,52	15,22 - 34,61 *	327,76	6'355,28	15,22 - 0 *	327,76	4'988,52
Sup. Autorimessa AUT [m ²]	87,00 - 16,71 *	865,52	44'765,53	87,00 - 0,00 *	865,52	57'030,33	87,00 - 15,25 *	865,52	47'033,64
Sup. Esterna esclusiva SUE [m ²]	1370,00 - 200,00 *	125,89	137'223,21	1370,00 - 0,10 *	125,89	172'460,63	1370,00 - 11,75 *	125,89	170'993,97
Servizi Igienici SER [n]	2 - 2,00 *	2000,00	-	2 - 1 *	2000,00	2'000,00	2 - 1 *	2000,00	2'000,00
Livello di Piano LIV [n] con ascensore	0 - 0,00 *	-	-	0 - 0 *	-	-	0 - 0 *	-	-
Impianto di Climatizzazione CLI [n]	0 - 0,00 *	#DIV/0!	-	0 - 0 *	#DIV/0!	-	0 - 0 *	-	-
Riscaldamento a Pavimento RIS [n]									
Stato di Manutenzione STM [€]	1 - 2 *	20'000,00	20'000,00	1 - 2 *	20'000,00	20'000,00	1 - 2 *	20'000,00	20'000,00
Prezzi corretti [€]	€ 679'272,07			€ 631'320,81			€ 700'795,34		

Per verificare se i prezzi corretti siano ordinari e che non si discostino tra di loro con una percentuale considerevole, andiamo a utilizzare la divergenza percentuale assoluta.

TEST di VERIFICA Divergenza percentuale assoluta

$$d\% = \frac{V_{max} - V_{min}}{V_{min}} * 100$$

$$d\% = \frac{700'795,34 - 631'320,81}{631'320,81} * 100 = 11,00\%$$

Avendo avuto una divergenza percentuale assoluta fuori dai parametri, si sono prese in considerazione le caratteristiche inestimabili, che influiscono sui prezzi di compravendita e sono la panoramicità e l'inquinamento acustico. Applicando il sistema generale di stima, che è l'esatta formalizzazione matematica del MCA e per questo può essere applicato in combinazione con questo procedimento si ha:



SISTEMA GENERALE di STIMA

TABELLA dei DATI				
Prezzo Totale e Caratteristiche Qualitative	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
		€ 679'272,07	€ 631'320,81	€ 700'795,34
Panoramicità (1-2-3) P.AN	2	2	1	3
Inquinamento (1-2-3) INQ	1	3	3	1

MATRICE dei COEFFICIENTI			
Matrice coefficienti	Costante	Panoramicità (1-2-3) PAN	Inquinamento (1-2-3) INQ
Unità A	1	-1	0
Unità B	1	-1	2
Unità C	1	-2	2

MATRICE INVERSA					
Matrice Inversa	1,00	1,00	-	1,00	€ 679'272,07
	-	1,00	-	1,00	€ 631'320,81
	-	0,50	0,50	-	€ 700'795,34

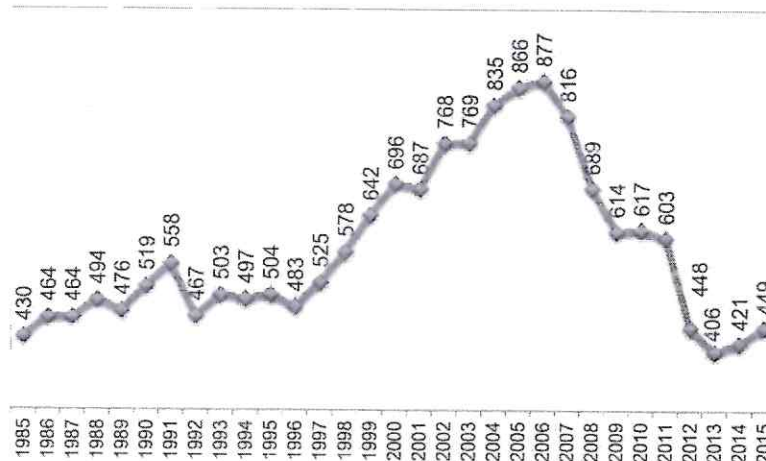
Caratteristica	Importo calcolato
VALORE di STIMA (Subject)	€ 609'797,54
Panoramicità (1-2-3) P.AN	-€ 69'474,53
Inquinamento (1-2-3) INQ	-€ 23'975,63

Il **valore di stima attuale** del subject è pari a € **610.000,00** (Seicentodiecimila/00 Euro).

Valore riferito al 2007 del fabbricato in oggetto:

Per rispondere al quesito, verificando l'andamento del mercato immobiliare nel 2007, forse uno degli ultimi periodi migliori, tramite i valori estrapolati dall'OMI, confortati dalla tabella successiva "Rapporto Immobiliare 2016 Agenzia delle Entrate", da cui si evince lo sviluppo del numero delle

compra vendite. Presa come riferimento la superficie commerciale dell'immobile, usata per la stima all'anno 2017,



applicando il valore di mercato per la zona C2 fascia semicentrale microzona 5 (porzione di territorio ad ovest della SS16 : zona Santa Lucia) preso come riferimento il valore minimo per la tipologia edilizia Ville e Villini

Comune: S BENEDETTO DEL TRONTO Semestre: 2007/1

Fascia: Semicentrale	Zona: C2	Microzona: 5
Descrizione: PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELLA S.S.16. ZONA S.LUCIA		

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso "Residenziale"

Tipologia edilizia	Stato	Prez	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	CF	R I A	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	N	P	1580	2100	L	5,5	6,2	L	3,3	3,7	F	14	16
Box	N	P	790	1050	L	2,3	3,1	L	3,3	3,7	F		
Posti auto coperti	N	P	550	740	L	1,6	2,2	L	3,3	3,7	F		
Posti auto scoperti	N	P	400	530	L	1,1	1,6	L	3,3	3,7	F		
Autorimesse	N	P	630	800	L	1,8	2,5	L	3,3	3,7	F		
Abitazioni civili	N	P	1580	2100	L	4,5	6,2	L	3,3	3,7	F	14	16
Abitazioni di tipo economico	N	P	1260	1680	L	3,6	5	L	3,3	3,7	F	14	16

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso "Commerciale"

Tipologia edilizia	Stato	Prez	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	CF	R I A	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozii	N	P	1580	2100	L	8,4	11,5	L	6,3	6,7	F		
Magazzini	N	P	790	1050	L	2,3	3,1	L	3,3	3,7	F		

si ha come risultato: $Mq. 432,43 \times \text{€}/Mq. 1.580,00 = \text{€ } 683.239,40$.

Prendendo come sistema di stima, la variazione percentuale dei valori dei fabbricati dal 2007 al 2016 dell'OMI,

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: ASCOLI PICENO
 Comune: S BENEDETTO DEL TRONTO
 Fascia/zona: Semicentrale/PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELLA S.S.16: ZONA S.LUCIA
 Codice di zona: C2
 Microzona catastale n.: 5
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/V)	Valori Locazione (€/mq x mese)		superficie (L/V)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2250	L	5,1	6,6	L
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1850	L	3,8	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1600	L	3,3	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1500	1900	L	4,4	5,6	L
Autorimesse	NORMALE	600	790	L	1,7	2,4	L
Box	NORMALE	730	1000	L	2,1	2,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	510	700	L	1,4	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	370	490	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1350	1850	L	3,8	5,5	L
Ville e Villini	Ottimo	1750	2250	L	5,1	6,6	L



si evince un tasso di deprezzamento pari al 17%, possiamo quindi prendere il valore del subject attuale e rivalutarlo di detta percentuale avendo così:

$$€ 610.000,00 + (17\% * 610.000,00) = € 713.700,00$$

Per cui si suppone che nel 1° semestre 2007, il fabbricato oggetto di stima, abbia avuto un valore di mercato, ricavato dalla media ponderale dei due valori calcolati, otteniamo :

$$(683.239,40 + 713.700,00) / 2 = \text{PROBABILE VALORE DI MERCATO nel periodo richiesto sarà pari a } € 698.469,70 \text{ arrotondato a } € 698.500,00$$

(Seicentonovantottocinquecento/00)

6° QUESITO

Tenuto conto delle quote spettanti alle parti, in considerazione del valore dei beni al momento della apertura della successione, dica il CTU se gli immobili siano comodamente divisibili, sulla base del concetto legale di " incomoda divisibilità ", quale limite al frazionamento materiale degli immobili limite che sussiste quando i lotti risultanti dalla ripartizione a ciascun partecipante o gruppo di partecipanti verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o subirebbero significativi condizionamenti (ad esempio servitù gravose), o perderebbero in modo apprezzabile l'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese successive rispetto al risultato perseguito

Vista la consistenza dell'immobile in oggetto, delle caratteristiche costruttive e delle quote da consolidare, **non si ritiene opportuno procedere alla divisione in tre (3) parti** del suddetto bene.

Il rischio è quello di creare una svalutazione del bene comune. Al riguardo, la divisione risulta incomoda visto che l'immobile non può frazionarsi in parti corrispondenti al numero o al valore delle quote dei condividenti od anche ciò possa avvenire solo mediante l'imposizione di limitazioni eccessive, lavori complessi e pertanto eccessivamente dispendiosi in relazione ai risultati raggiungibili.

Il prezzo ricavato dalla vendita dovrà distribuirsi tra i condividenti, secondo le rispettive quote di proprietà.



7° QUESITO

In caso di accertata divisibilità, elabori un progetto di divisione, sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli; ove la massa sia costituita da più immobili, si attenga ai seguenti criteri: individui lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quante sono i lotti: ogni lotto deve essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (questo di entità preferibilmente non superiore al 20% del valore della quota); quindi, preferibilmente, se nel patrimonio comunione vi sono più beni, ciascuno va assegnato alla quota di valore corrispondente o. quanto meno, di valore più prossimo;

Nulla

8° QUESITO

Ove sia necessario eseguire il frazionamento delle singole unità, dica se esso è possibile sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo

Nulla

9° QUESITO

In caso di ritenuta indivisibilità, determini il CTU il prezzo da porre a base della vendita

“Unico LOTTO”

Ubicazione : Comune di San Benedetto del Tronto (AP) – Via Carlo Linneo n. 6

Descrizione : Diritti di piena proprietà :

FABBRICATO su TRE LIVELLI.

APPARTAMENTO posto al Piano Terra della superficie lorda di **Mq. 153,32** con un'altezza interna di circa ml. 2,90/3,00 è costituito da una zona giorno comprendente un ampio salone, zona pranzo e cucina, un **porticato esterno** di circa **Mq. 19,95** ed un forno esterno. Al piano Primo la zona notte costituita da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio per una superficie lorda di **Mq. 113,20** con un'altezza interna di circa ml. 3,00, corredato da **terrazza** di circa **Mq. 44,54** e **locale soffitta** con accesso dalla terrazza delle dimensioni di circa **Mq. 15,22**. Inoltre usufruisce di un **locale**, con un'altezza interna di circa ml. 2,50 posto al piano Seminterrato, collegato con scala interna, adibito a cantina, con centrale termica e w.c. della superficie lorda di circa **Mq. 66,32**.

L'immobile è corredato da una corte esterna di circa **Mq. 1.330,00**.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di San Benedetto del Tronto



al Foglio 4 Allegato B Particella 1409 Sub 2.

GARAGE posto al Piano Seminterrato della superficie lorda di circa **Mq. 87,00** e un'altezza interna di circa **Ml. 2,60**. Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. nel Comune di San Benedetto del Tronto al *Foglio 4 Allegato B Particella 1409 Sub 1*.

Prezzo Base: € 610.000,00 (Seicentodiecimila/00 Euro).

Costi per regolarizzazione fabbricato: € 15.300,00 (quindicimilatrecento/00 Euro)

PREZZO A BASE VENDITA 594.700,00 (cinquecentonovantaquattromilasettecento/00 Euro).

10° QUESITO

Determini, anche con l'ausilio di un esperto del settore, il valore della collezione di giocattoli, già sottoposta a sequestro giudiziario, e

Con l'ausilio del sig. De Julis Giorgio, esperto del settore, dopo attenta riflessione e aver valutato tutti gli aspetti, si è arrivati alla conclusione che non siamo nelle condizioni di determinare un valore reale per gli oggetti componenti la collezione "FABULAND".

Per giungere ad una valutazione si dovrà procedere a stampare, in un minimo di 1000 (mille) pezzi, il catalogo dettagliato e fotografico della collezione, ed inviarli ad un numero adeguato di partecipanti all'asta.

Reperire una società riconosciuta banditrice ed un locale che abbia tutte le necessarie autorizzazioni, anche e soprattutto dal punto di vista della sicurezza.

Il costo di tali operazioni potrebbe aggirarsi intorno ad € 15,000,00 (quindicimila/00).

Si tenga, inoltre, presente che la casa organizzatrice dell'asta, sul ricavato in caso di esito positivo, tratterrà al committente una commissione di vendita, calcolata sull'ammontare dei prezzi di aggiudicazione, pari al 18-20 % + IVA sia per la vendita all'asta sia per l'eventuale trattativa privata.

Quindi ad oggi non è possibile stabilire né un valore della collezione, né i tempi e le modalità per la eventuale programmazione dell'asta.



11° QUESITO

Infine, stabilisca il valore locativo dell'immobile alla data del decesso della dante ca [REDACTED]

In sede di sopralluogo si è constatato che gli immobili **non sono occupati** dai legittimi proprietari, quindi l'immobile alla data odierna risulta libero.

Per ottemperare al quesito richiesto, viene preso come parametro il valore di locazione risultante dalla seguente tabella inerente l'anno 2007 :

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO
Valori del comune

Pagina: 8 di 18
Data: 21/03/2017
Orn: 11:34:33

Comune: S. BENEDETTO DEL TRONTO Semestre: 2007/1

Fascio: Semicentrale Zona: C2 Microzona: 5

Descrizione: PORZIONE DI TERRITORIO AD OVEST DELLA S.S.16 ZONA S. LUCIA

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso "Residenziale"

Tipologia edilizia	Stato	Perz.	Valori di mercato (€mq)		NL	Valori di locazione (€mq/mese)		NL	R1	R2	CF	S.I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	N	P	1500	2100	L	5,5	6,2	L	3,3	3,7	F	14	16
Box	N	P	700	1050	L	2,3	3,1	L	3,3	3,7	F		
Posti auto coperti	N	P	550	700	L	1,6	2,2	L	3,3	3,7	F		
Posti auto scoperti	N	P	400	550	L	1,1	1,6	L	3,3	3,7	F		
Autoscuole	N	F	650	850	L	3,8	2,5	L	3,3	3,7	F		
Albergo con culla	N	F	1500	2100	L	4,5	6,2	L	3,3	3,7	F	14	16
Albergo di tipo economico	N	F	1200	1600	L	3,6	5	L	3,3	3,7	F	14	16

Valori dei fabbricati - destinazione d'uso "Commerciale"

Tipologia edilizia	Stato	Perz.	Valori di mercato (€mq)		NL	Valori di locazione (€mq/mese)		NL	R1	R2	CF	S.I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1500	2100	L	8,4	11,5	L	6,3	6,7	F		
Magazzini	N	F	700	1050	L	2,3	3,1	L	3,3	3,7	F		

Il valore locativo alla data del decesso della [REDACTED] (anno 2007) viene calcolato prendendo il valore minimo indicato in tabella per la tipologia ville e villini, moltiplicato per un coefficiente di vetustà e manutenzione, considerando oltre 30 anni dalla realizzazione dell'immobile per cui si ottiene :

Mq. 432,42 x 5,5 x 0,70 = **VALORE LOCATIVO €/mese 1.664,87** arrotondato a

€/mese 1.700,00 (millesettecento/00).

CONSIDERAZIONI e PUNTUALIZZAZIONI del CTU



Il CTU si riserva questo paragrafo per puntualizzare eventualmente le osservazioni che lui riterrà pertinenti, anche in relazione alle opposte deduzioni delle parti.

Risposta alle osservazioni dell' [REDACTED]

- PUNTO 1 -

Osservazione

1) *Non è stata adeguatamente considerata la superficie edificabile antistante l'abitazione che non può essere considerata e valutata come superficie destinata a giardino, ma deve essere considerata e valutata secondo i valori di mercato delle aree edificabili.*

Risposta

Si precisa che la corte è stata stimata in ragione di €/mq 126,00 circa, proprio in ragione della residua capacità edificatoria : $\text{mq } 1.330,00 \times \text{€ } 126,00 = \text{€ } 167.000,00$

E' infatti di uso corrente stimare le corti a verde in ragione del 5% del valore delle unità immobiliari cui afferiscono, quindi, nel caso specifico, detta corte varrebbe :

$\text{€/mq } 1.300,00 \times 5\% = \text{€/mq } 65,00$ e non già 126,00.

In ogni caso, volendo confermare la bontà della stima redatta, si intende dimostrare l'invarianza del valore finale di stima pur scomponendo lo stesso in due lotti:

A) immobile con annessa corte scoperta priva di indice fondiario.

B) area avente residua capacità edificatoria.

L'intera superficie del lotto recintato è mq 1.504,00 circa

Area ricadente in zona edificabile di tipo B2 mq 1.407,00 circa

Area relitta a ridosso di via Keplero mq 97,00 circa

La superficie coperta del fabbricato, compreso il portico, è mq 174,00.

Area scoperta da stimare $\text{mq } 1.504,00 - 174,00 = \text{mq } 1.330,00$

Il valore da attribuire ad un'area edificabile incide usualmente per il 18-20% del valore del fabbricato finito per cui :

Volume esistente mc 903,00 circa, pari a mq 903,00, stante l'indice fondiario di 1 mc/mq, quindi :

- valore area con capacità edificatoria : $1.407,00 - 903,00 = \text{mq } 504,00 = \text{mc } 504,00 \times \text{€}/\text{mc}$
 $225,00 = \text{€ } 113.000,00$

- valore area "nuda" : $1.330,00 - 504,00 = \text{mq } 826,00 \times \text{€}/\text{mq } 65,00 = \text{€ } 54.000,00$

Valore complessivo dell'area scoperta : $113.000,00 + 54.000,00 = \text{€ } 167.000,00$

- PUNTO 2 -

Osservazione

2) Non è stata considerata l'ipotesi di formare una quota ereditaria pari ad 1/3 comprendente l'area edificabile antistante l'abitazione, e una quota pari 2/3 comprendente l'intera abitazione e parte della corte circostante, con eventuali ed opportuni conguagli in denaro , al fine di una eventuale assegnazione delle suddette quote agli eredi .

Risposta

Non è stata prospettata l'ipotesi di formare due lotti, di cui uno A) comprendente il fabbricato con porzione di corte pertinente, e l'altro B) della sola area avente residua capacità edificatoria, per le ragioni che seguono.

Il volume esistente è di mc 903,00 circa, per cui l'area scoperta da anettere deve essere in rapporto di 1 mc/mq, il lotto A) dovrà essere, quindi, di mq 903,00, di cui mq 174,00 area di sedime fabbricato e mq. 729,00 a corte.

Ne consegue che il lotto B) sarà composto dalla superficie residua :

$1.504,00 - 903,00 = \text{mq } 601,00$, di cui mq 504,00 edificabili e mq 97,00 superficie relitta senza indice.

Stimato il valore del subject in **€. 610.000,00** :

Il valore del lotto B), area edificabile residua + area relitta senza indice = $\text{Mq } 504,00 \times \text{€}/\text{mq } 225,00 + \text{mq } 97,00 \times \text{€}/\text{mq } 65,00 = \text{€ } 120.000,00$

Il valore del lotto A), fabbricato con annessa corte pertinente, sarà pari ad € 490.000,00

La quota di diritto per ciascun coerede è di € 610.000,00 x 1/3 = € 203.333,00, quindi risulterebbe un esagerato conguaglio a favore dell'assegnatario dell'area edificabile di € 83.333,00 circa.

Inoltre si ritiene che un'ulteriore costruzione influisca negativamente sul valore dello immobile stimato nella sua consistenza attuale. Comunque, da un punto di vista edilizio, stante le norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore articolo 31, la eventuale costruzione sul lotto B) dovrebbe osservare la distanza di mt 5,00 dai confini di proprietà e/o limiti di zona e mt 10,00 dal fabbricato esistente. Osservando tali distanze, detta costruzione risulterebbe di forma assolutamente irregolare, della superficie coperta non superiore a mq 60,00 e quindi di scarsissimo interesse commerciale. Và infine scartata l'ipotesi di una nuova costruzione in aderenza all'esistente, in quanto il valore dell'immobile stimato sarebbe irrimediabilmente compromesso, perdendo la caratteristica di abitazione in villino che oggi potrebbe renderlo appetibile al prezzo di stima.

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine dattiloscritte, allegati, documentazione fotografica e verbale di sopralluogo, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario. I fascicoli delle parti per i quali era stato autorizzato dal Sig. Giudice il prelievo, saranno successivamente depositati in cancelleria. La presente relazione con i relativi allegati, viene depositata in forma telematica presso la casella PEC della Cancelleria del Tribunale di Ascoli Piceno.

San Benedetto del Tronto Li 27 Febbraio 2017

Il CTU

Geom. Bertolotti Massimo