

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Sezione prima civile

G.I. dott. Marco Valecchi

Causa civile iscritta al n. 5035/20 R.G.

Promossa da

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Geometra Fabio ATTRUIA

Via della Fornace 4/A - 00042 Anzio (Rm)

Tel. 06 64013724 / 320 0965484

Pec: fabio.attruia@geopec.it

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma n. 9624

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Velletri n. 2046

Albo dei Periti del Tribunale di Velletri n. 307



INDICE

1. PREMESSA	Pag. 01
2. QUESITO	Pag. 01
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag. 01
4. RISPOSTA AL QUESITO DISPOSTO	Pag. 05
4.1. ATTI DI CAUSA	Pag. 05
4.2. TITOLARITA'	Pag. 05
4.3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Pag. 06
4.4. STATO DI OCCUPAZIONE	Pag. 06
4.5. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN COMUNIONE TRA LE PARTI	Pag. 06
4.5.1. Localizzazione	Pag. 06
4.5.2. Identificazione catastale	Pag. 07
4.5.3. Indagine urbanistica	Pag. 08
4.6. IMMOBILE 1	Pag. 08
4.6.1. Descrizione caratteri generali e tipologici	Pag. 08
4.6.2. Struttura e finiture dell'edificio	Pag. 11
4.6.3. Strutture e finiture dell'unità immobiliare	Pag. 12
4.6.4. Regolarità edilizia	Pag. 14
4.6.5. Regolarizzazione delle difformità edilizie	Pag. 17
4.6.6. Regolarità catastale	Pag. 17
4.7. IMMOBILE 2	Pag. 18
4.7.1. Descrizione caratteri generali e tipologici	Pag. 18
4.8. PROGETTO DIVISIONE DEI BENI	Pag. 19
4.9. GENERALITA' MERCATO IMMOBILIARE	Pag. 20
4.10. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA – IMMOBILE	Pag. 21
4.10.1. Metodo di valutazione	Pag. 21
4.10.2. Calcolo della superficie convenzionale	Pag. 22
4.10.3. Valutazione immobile	Pag. 24
4.10.4. Valori incorporati e arrotondamenti	Pag. 27
4.11. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA – TERRENI	Pag. 28
4.11.1. Metodo di valutazione	Pag. 28
4.11.2. Valutazione terreni	Pag. 28
4.12. RIEPILOGO STIMA	Pag. 29
5. CONCLUSIONI	Pag. 29
6. TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI	Pag. 30
7. OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	Pag. 30
7.1. OSSERVAZIONI AVVOCATO DIFENSORE – PARTE ATTRICE	Pag. 30
7.1.1. Considerazioni CTU	Pag. 30
7.2. OSSERVAZIONI CTP – PARTE ATTRICE	Pag. 30
7.2.1. Considerazioni CTU	Pag. 31
8. ELENCO ALLEGATI	Pag. 31



1. PREMESSA

A seguito di nomina dell'Ill.mo Giudice Istruttore dott. Marco Valecchi, avvenuta con provvedimento del 02.02.2024, il sottoscritto geom. Fabio Attruia, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma con il n. 9624, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Velletri, accettava l'incarico conferitogli prestando il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate con dichiarazione sottoscritta con firma digitale.

2. QUESITO

Nella medesima Ordinanza di nomina, il G.I. sottoponeva al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:
“Esaminati gli atti di causa e compiuto ogni altro accertamento ritenuto necessario, descriva il CTU i beni in comunione tra le parti, provvedendo alla valutazione degli stessi all'attualità e precisando: se gli stessi siano comodamente divisibili; se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e tenuto conto del numero dei condividenti. Accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell'eventuale 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. Predisponga, in ogni caso, un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con l'equivalente in denaro. Determini il CTU anche l'indennità di occupazione del predetto appartamento dal mese di marzo 2021 all'attualità indicando il parametro mensile alla luce dei valori medi di mercato. tenti il ctu la conciliazione della causa” (All. 1)

Con modifica in parte qua da intendersi integralmente richiamata come segue:

“Esaminati gli atti di causa e compiuto ogni altro accertamento ritenuto necessario, descriva il CTU i beni in comunione tra le parti, provvedendo alla valutazione degli stessi all'attualità e precisando: se gli stessi siano comodamente divisibili; se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e tenuto conto del numero dei condividenti. Accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell'eventuale 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. Predisponga, in ogni caso, un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con l'equivalente in denaro” (All. 1)

3. LO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito al mandato di cui in premessa, il giorno 29.02.2024, alle ore 10:30, giusto verbale redatto in pari data (**All. 2**), il sottoscritto C.T.U. si recava sui luoghi stabiliti e precisamente presso il compendio immobiliare oggetto della presente sito nel Comune di Genzano di Roma, allo scopo di prendere visione dei luoghi ed iniziare le operazioni peritali, conclusasi alle ore 11:30 dove lo scrivente si riservava di comunicare alle parti, per mezzo pec, la data per dare seguito ad un nuovo sopralluogo.

In quella circostanza erano presenti:

Per la parte attrice: sig.ra (attore principale), sig. (attore secondario) ed il C.T.P. geom. Alfredo Baccarini di cui la nomina ricevuta per mezzo pec dall'avv. Antonio Vecchi in data 20.02.202.

Per la parte convenuta: nessuno si presentava.



In data 08.03.2024, alle ore 10:30, il sottoscritto C.T.U. si recava, previa convocazione, nuovamente sui luoghi stabiliti per dare seguito alle attività peritali, giusto verbale redatto in pari data che si allega (**All. 2**).

In quella circostanza erano presenti:

Per la parte attrice: sig.ra (attore principale), sig. (attore secondario), il C.T.P. geom. Alfredo Baccarini e l'avv. Antonio Vecchi quale difensore degli stessi.

Per la parte convenuta: nessuno si presentava.

Il C.T.U., dopo aver letto agli astanti il quesito disposto dal G.I., ha potuto essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto sino a tale data; in particolare, sulla scorta della documentazione versata agli atti ed alla costante presenza degli intervenuti, venivano riassunti i termini della controversia ed analizzati tutti i fatti e gli argomenti aventi rilevanza sull'oggetto dei quesiti disposti, con specifico riferimento all'ipotetica comoda divisibilità dei beni oggetto di divisione, concludendo le operazioni alle ore 13:25.

In tale sede si è provveduto ad effettuare un sopralluogo interno ed esterno dell'immobile eseguendo rilievi metrici e fotografici ritraenti lo stato dei luoghi ai quali si è proceduto con la restituzione planimetrica.

In data 26.03.2024 lo scrivente, provvedeva a mezzo pec, ad inoltrare presso l'area governo e sviluppo del territorio del Comune di Genzano di Roma:

- 1) istanza di accesso a documenti amministrativi relativi all'immobile;
- 2) istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni limitrofi all'immobile anch'essi oggetto della presente

a seguito delle quali, in data 18.04.2024, lo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) del Comune di Genzano di Roma a rilasciato per mezzo pec la documentazione presente in atti, mentre per quanto attiene il Certificato di destinazione urbanistica tale è stato ritirato personalmente dallo scrivente in data 17.05.2024 presso l'Ufficio Tecnico dello stesso Comune.

Confrontando al documentazione proveniente da suddetta attività con quanto rilevato durante gli accessi ai luoghi di causa, si è reso necessario richiedere un incontro con l'UTC del Comune di Genzano di Roma per alcuni chiarimenti, avvenuto con il tecnico dell'edilizia privata in data 20.05.2024 alle ore 12:00 e proseguito poi con un secondo incontro in data 23.05.2024 sempre alle ore 12:00.

Successivamente in data 24.05.2024 lo scrivente CTU formulava all'Illustrissimo Giudice, la richiesta di una proroga dei termini per il deposito dell'elaborato peritale (**All. 3**), precedentemente previsto per il 15.06.2024

In data 24.06.2024 l'avv. Antonio Vecchi inoltrava allo scrivente per mezzo pec, comunicazione di sostituzione del CTP geom. Alfredo Baccarini, deceduto in data 16.06.2024, con il geom. Mariano Botta (**All. 4**)



4. RISPOSTA AL QUESITO DISPOSTO

“Esaminati gli atti di causa e compiuto ogni altro accertamento ritenuto necessario, descriva il CTU i beni in comunione tra le parti, provvedendo alla valutazione degli stessi all'attualità e precisando: se gli stessi siano comodamente divisibili; se sia possibile procedere al frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e tenuto conto del numero dei condividenti. Accerti in concreto se le operazioni divisionali siano troppo costose e complesse, in ragione dei costi e dell'eventuale 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. Predisponga, in ogni caso, un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti e compensando eventuali ineguaglianze in natura con l'equivalente in denaro”.

4.1. ATTI DI CAUSA

Con atto di citazione del 09.10.2020 i Sig.ri convenivano in giudizio i Sig.ri al fine di ottenere, previa determinazione della loro consistenza attuale, la divisione giudiziale delle unità immobiliari con relativo scioglimento della comunione ereditaria sorta tra le parti a seguito del decesso del Sig. rispettivamente padre e marito delle predette, dal quale erano state nominate eredi tramite successione legittima e attribuito in proprietà alle coeredi in ragione di 4/12 della vedova e 2/12 a favore di ciascun figlio.

Oggetti della divisione ereditaria è rappresentata – per quanto allo stato risulta – dalle porzioni immobiliari site in Genzano di Roma, Via Emilia Romagna, distinte catastalmente al foglio 10, particella 162; foglio 10, particella 308, sub. 2, A/7; foglio 10, particella 308, sub. 3, C/2; foglio 10, particella 308, sub. 4, C/2.

Con comparsa di costituzione e risposta datata 09.03.2021 si costituivano in giudizio i convenuti, Sig.ri i quali, tramite il proprio difensore, confermavano di essere disposti, previa valutazione, a disporre la divisione giudiziale come per legge e pro quota ordinando e ordinare la vendita delle unità immobiliari.

La parte convenuta inoltre chiedeva che gli fosse riconosciuta una indennità di occupazione poiché la sig.ra a seguito della rottura di un femore in seguito ad una caduta, non abiterebbe più presso l'immobile di cui è causa ma alloggierebbe presso una casa di cura per anziani,

Con successiva memoria ex art. 183 VI comma nn. 1 e 2 cpc, la parte attrice in data 19.04.2021, contestava tutto su quanto affermato, richiesto ed eccepito dalla parte convenuta nell'atto di comparsa e costituzione del 09.03.2021.

4.2. TITOLARITA'

Le attuali quote di appartenenza dei beni in capo ai suddetti soggetti sono state verificate dallo scrivente mediante l'esame della documentazione agli atti, da cui è stata desunta la provenienza dei beni oggetto di causa secondo la seguente cronistoria:

- Successione ereditaria legittima (prima dichiarazione) apertasi 01.05.2002 in morte al sig. giusta dichiarazione n. 33 – volume 492, registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 10.10.2002, contenente gli immobili censiti con i sub. 2, 3 e 4, i quali venivano devoluti a favore della coniuge (in ragione di 4/12 per la piena



proprietà e ai figli in ragione di 2/12 ciascuno per la piena proprietà (**All. 5**).

- Successione ereditaria legittima (*dichiarazione integrativa*) apertasi 01.05.2002 in morte al sig. giusta dichiarazione n. 18 – volume 522 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Albano Laziale in data 14.07.2005, contenente il lotto di terreno censito con la particella 162 il quale, veniva devoluto a favore della coniuge in ragione di 4/12 per la piena proprietà e ai figli in ragione di 2/12 ciascuno per la piena proprietà (**All. 6**).

4.3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra e il sig.

4.4. TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI

A seguito delle ispezioni telematiche effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di ROMA 2, aggiornate al 24/06/2024, sono risultate, per tutte le unità oggetto della presente, le seguenti formalità (**All. 7**):

- Trascrizione del 25/05/2006 - Reg. gen. 33529 / Reg. part. 19150
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Repertorio 33/492 del 10/10/2002
A favore di:
Contro rio
Formalità a carico della procedura
- Trascrizione del 13/09/2005 - Reg. gen. 60369 / Reg. part. 35747
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Repertorio 18/522 del 14/07/2005
A favore di:
Contro
Formalità a carico della procedura
- Iscrizioni del 09/04/2010 – Reg. gen. 22404 / Reg. part. 4984
IPOTECA LEGALE derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73
Quota: 1/6
Importo: (capitale) € 256.501,53 (Totale) € 513.003,06
A favore di EQUITALIA GERIT SPA
Contro
Formalità a carico della procedura

4.5. DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN COMUNIONE TRA LE PARTI

In virtù degli accessi eseguiti in loco, sulla scorta della documentazione ricevuta, dai documenti catastali e dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Genzano di Roma, lo scrivente CTU può ragionevolmente asserire quanto di seguito riportato.

4.5.1. Localizzazione

I beni in oggetto consistono in un immobile a destinazione residenziale con annessa corte (*denominato di seguito immobile 1*) e lotto di terreno (*denominato di seguito immobile 2*), ubicati



in zona periferica posta a sud-est del Comune di Genzano di Roma a circa 1.5 Km dal centro, e più precisamente tra via Appia Antica (SP 95a), dove è presente l'accesso del caseggiato, angolo via del Lavoro, zona, composta prevalentemente da edifici a destinazione residenziale multipiano, da villini unifamiliari e da villini a schiera. La zona pur essendo considerata periferica, giova della vicinanza di negozi e/o altri servizi tipo scuole dell'obbligo, ufficio postale, farmacie, banche, ecc.

L'unità immobiliare non presenta particolari caratteristiche di panoramicità, rispetto a elementi paesaggistici (mare, fiumi, parchi, altro) o di interesse storico-artistico (monumenti, piazze, altro) ovvero il fabbricato non si trova in posizione di particolare pregio o valore (su strade, piazze, di particolare interesse commerciale o immobiliare), né risente di elementi negativi connessi alla posizione, quali per esempio, l'ubicazione in prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.



Localizzazione immobile – Fonte Google Earth

4.5.2. Identificazione catastale

La sostanza immobiliare rientrante nel compendio dei beni oggetto della presente, è costituita da 4 (quattro) immobili, rispettivamente allibrati in catasto terreni e fabbricati

Catasto Fabbricati

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	10	308	2	A/7	2	8,5 vani	Euro 1.207,22
2	10	308	3	C/2	9	53 mq	Euro 197,08
3	10	308	4	C/2	8	59 mq	Euro 185,87

Con intestazione a:

- proprietà 4/12
- proprietà 2/12
- proprietà 2/12
- proprietà 2/12
- proprietà 2/12

Catasto Terreni

N.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
1	10	162	ULIVETO 3	1 23 50		Euro 31,89	Euro 15,95

Con intestazione a:

- proprietà 4/12
- proprietà 2/12
- proprietà 2/12
- proprietà 2/12
- proprietà 2/12



Stralcio catastale – Foglio 10 Particelle 308 e 162



Sovrapposizione di massima dell'estratto del foglio di mappa con la foto aerea dei luoghi

4.5.3. Indagine Urbanistica

Lo scrivente in data 26.03.2024 richiedeva per mezzo pec al Comune di Genzano di Roma il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica, acquisita dallo stesso comune al prot. n. 10747, relativamente ai lotti di terreno distinti rispettivamente con le particelle 162 e 308 del foglio 10. A seguito di tale richiesta veniva rilasciato con prot. 13261 del 17.05.2024 (erroneamente riportato nel documento la data del 17.04.2024) il certificato richiesto, all'interno del quale si attesta che secondo il Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale Lazio n.

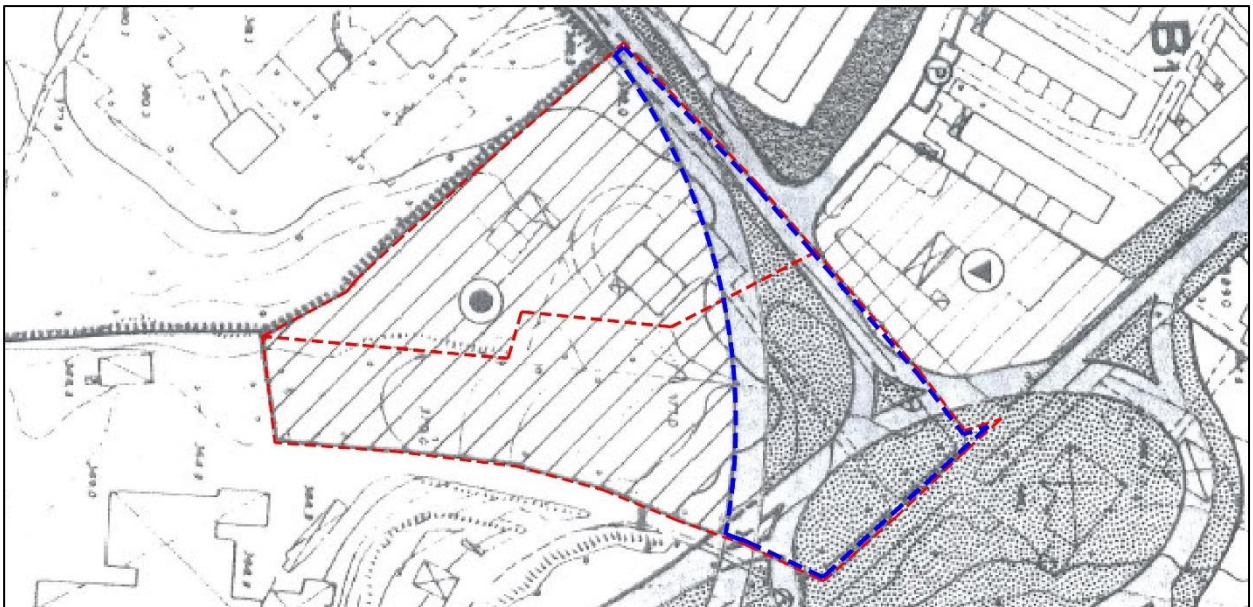
615 del 08/07/2005 ricade in parte Zona "F" (aree edificate di completamento) sottozona F2 (area per l'istruzione superiore) normate rispettivamente dagli artt. 55 e 57 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e in parte in Zona "G" (aree per servizi) sottozona G4 (verde di arredo) normate rispettivamente dagli artt. 63 e 67 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Inoltre all'interno del certificato, viene fatto presente che l'area è interessata da:

- D.Lvo n. 42/2004, art. 136, ai fini paesaggistici;
- D.Lvo n. 42/2004, art. 142, co. 1 lett. m), per la presenza del vincolo archeologico;

Indici e prescrizioni rimandate all'interno dello stesso certificato di destinazione urbanistica (**All. 8**)

Dall'analisi dello stralcio di PRG allegato al sopraccitato certificato, si riscontra che la proprietà è interessata da allargamento stradale riguardante il raddoppio dell'Appia in corrispondenza dei centri di Albano Laziale, Ariccia e Genzano di Roma (**All. 8**), con possibilità di esproprio della superficie (perimetrata di colore blu all'interno dello stralcio di PRG) che da sovrapposizione sottostante sarebbe di circa mq 7.000



Stralcio di PRG con sovrapposizione di massima con il catastale

4.6. IMMOBILE 1

4.6.1. Descrizione caratteri generali e tipologici

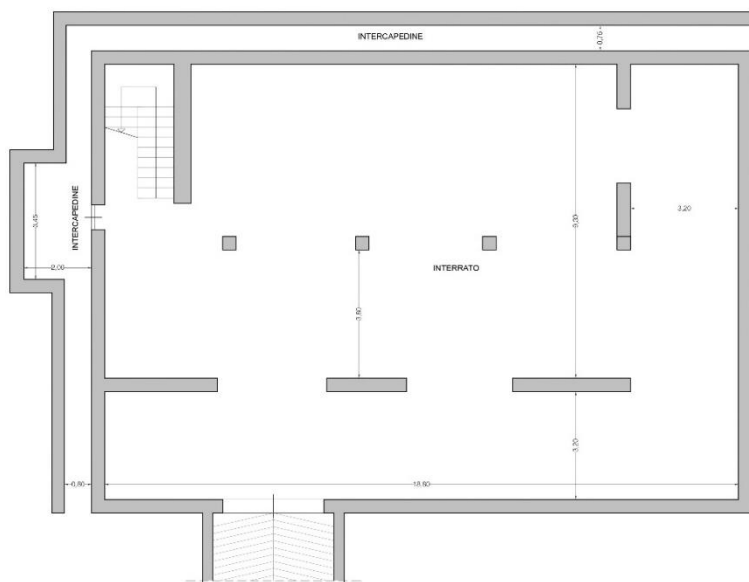
L'immobile come da titoli edilizi (**All. 9**), realizzato negli anni '80, fa riferimento ad un fabbricato unifamiliare disposto su più livelli e più precisamente da un piano interrato e tre piani fuori terra. L'edificio confina con il terreno (anch'esso oggetto della presente) distinto con la particella 162 del foglio 10, distacco dalla particella 312 del foglio 10, distacco dalla particella 309 del foglio 10 e distacco da Via del Lavoro.



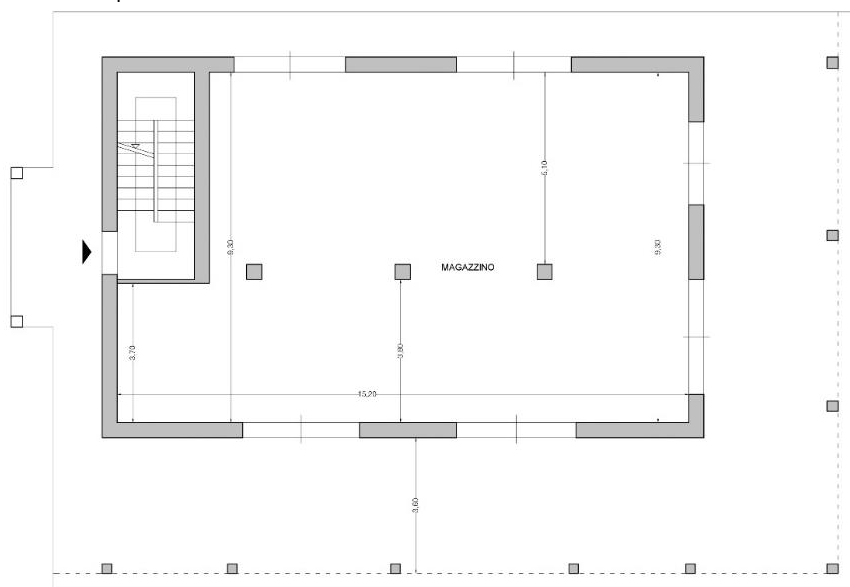


L'immobile in riferimento ai titoli edilizi è suddiviso e composto come segue:

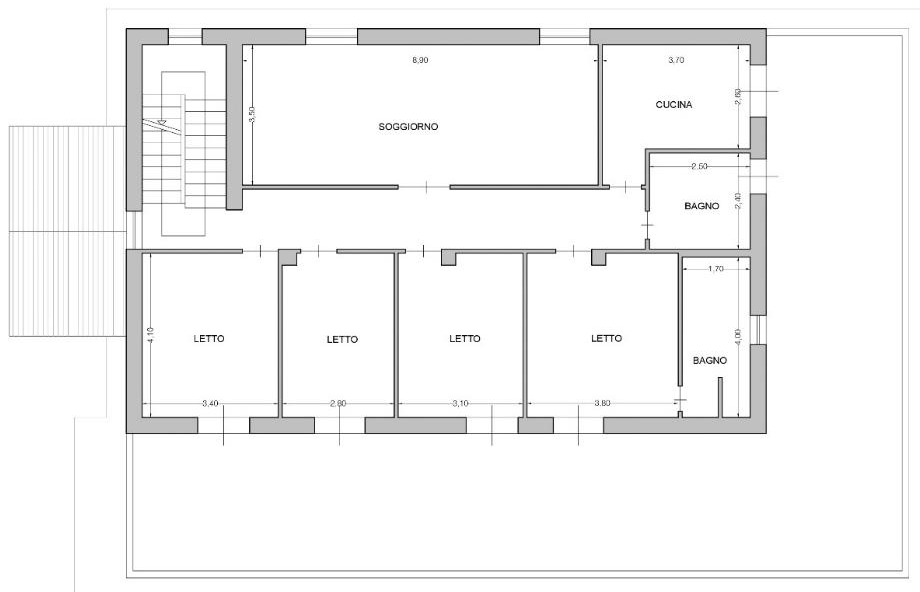
Al piano interrato da un unico locale cantina il cui accesso può avvenire sia dall'esterno per mezzo della rampa posizionata nella parte SE del fabbricato e sia dall'interno mediante l'utilizzo del corpo scala.



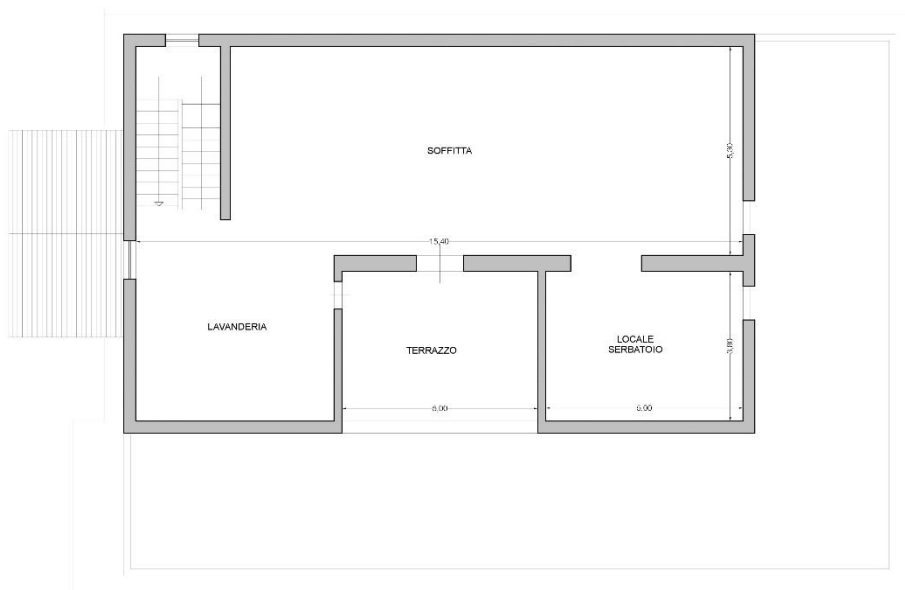
Al piano terra da locale destinato a deposito attrezzi agricoli e portico il cui accesso può avvenire sia dall'esterno con ingressi posti nella parte NW del fabbricato sia dall'interno mediante l'utilizzo del corpo scala.



Al piano primo vi è l'abitazione composta da ingresso-disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, 2 (due) bagni, 4 (quattro) camere e balcone



Al piano secondo è presente un locale soffitta con locali serbatoio, lavanderia e terrazzo



4.6.2. Struttura e finiture dell'edificio

L'edificio sotto il profilo costruttivo, come rilevato anche all'interno del certificato di collaudo è composta:

- da un'ossatura portante, essenzialmente costituita da fondazioni continue in muratura di pietrame a sacco e malta bastarda per tutte le murature e da plinti in c.a. per i pilastri in conglomerato cementizio. I cordoli di spiccatto delle murature in elevazione che i plinti centrali risultano collegati secondo i due lati ortogonali di fabbrica da cordoli in c.a.
- da murature perimetrali in blocchi di tufo e malta comune per i piani con interposti pilastri in c.a. ai quali sono ancorati i cordoli in c.a. di piano.
- da un allineamento centrale di pilastri in c.a., portanti una trave continua di colmo.
- da solai in latero-cementizi a travetti preconfezionati
- da una scala di collegamento tra piani in soletta portante ancorata a travi e cordoli di bordo.

4.6.3. Struttura e finiture dell'unità immobiliare

Le finiture interne sono in parte quelle dell'epoca di costruzione e lo stato dei singoli piani è il seguente:

- per il *piano interrato* allo stato grezzo ovvero, primo di intonaci, tinteggiatura, pavimentazione e impianti;



Foto piano interrato - cantina

- per il *piano terra* allo stato grezzo come il piano interrato ovvero, privo di intonaci e tinteggiatura mentre è presente l'impianto elettrico a vista realizzato con canaline passacavi;



Foto piano terra - magazzino

- per il *piano primo* le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati, la pavimentazione in ceramica come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina.
Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e scuri esterni con persiane in alluminio verniciato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi radianti in acciaio collegati alla caldaia esterna.
Le porte sono in legno.
L'impianto elettrico risulta risalente alla costruzione con qualche modifica eseguita nel tempo mediante l'utilizzo di canaline passacavi a vista.

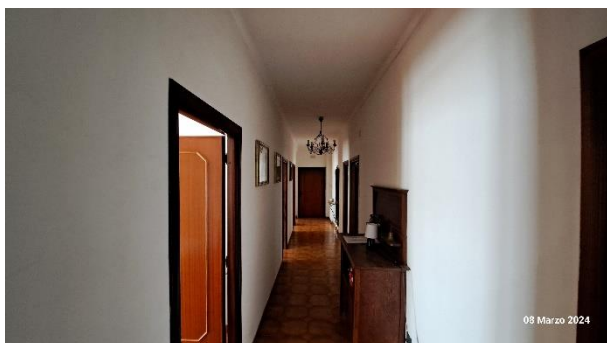




Foto piano primo - abitazione

- per il piano secondo i soffitti e le pareti risultano intonacati e rifiniti ma non tinteggiati. La pavimentazione non è presente fatta eccezione per la porzione del terrazzo esterno. Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e scuri esterni con persiane in legno. L'impianto elettrico risulta risalente alla costruzione con qualche modifica eseguita nel tempo mediante l'utilizzo di canaline passacavi a vista.





Foto piano secondo – sottotetto/soffitta

Per quanto attiene le rifiniture esterne, nel complesso risultano intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per il porticato del piano terra il quale verte in stato grezzo.

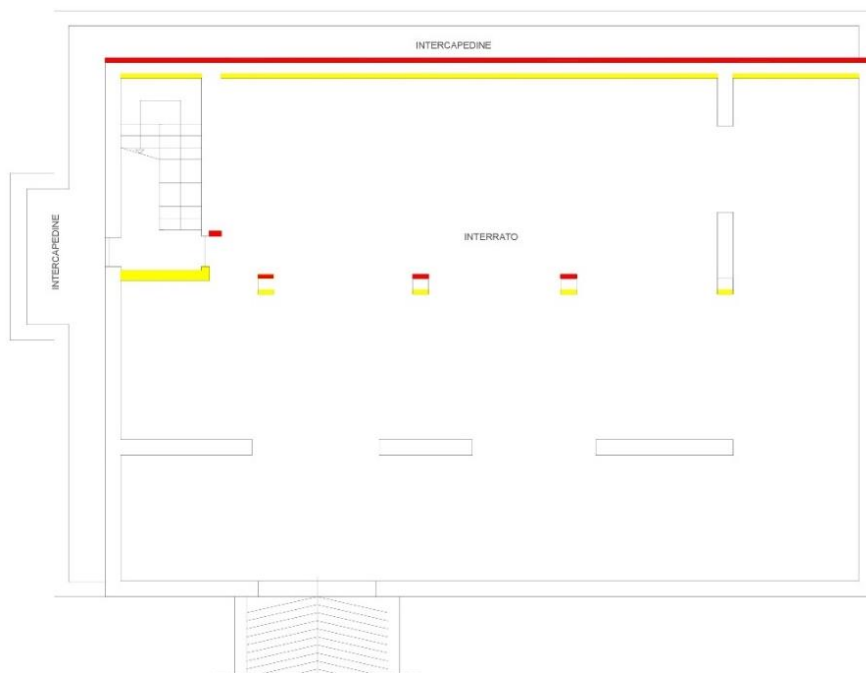


Foto esterno

4.6.4. Regolarità edilizia

A seguito dell'accesso agli atti amministrativi eseguito presso il Comune di Genzano di Roma di cui al punto 4.5.3. della presenta e quindi dal confronto eseguito tra i progetti e lo stato attuale, si sono riscontrate delle difformità. Nella parte sottostante si proseguirà, per ogni piano, con la descrizione di quanto rilevato con seguenti planimetrie a corredo nelle quali si andranno ad individuare con il colore rosso le demolizioni (ovvero le parti mancanti rispetto a quanto autorizzato) e con il giallo le ricostruzioni (le parti realizzate ma non previste da progetto).

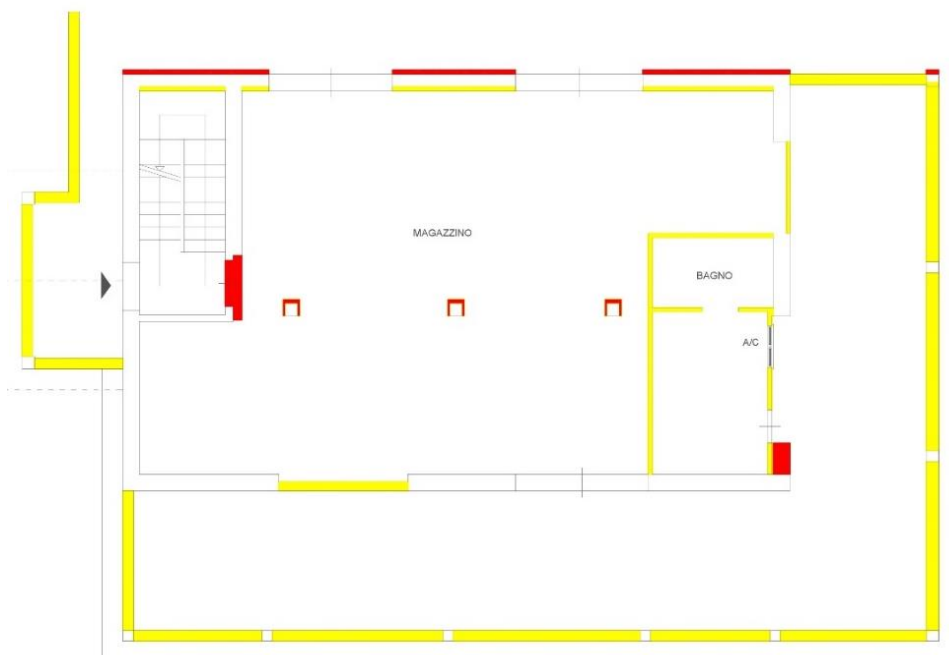
Piano interrato la realizzazione di muratura interna tra il vano scala e lo stesso interrato



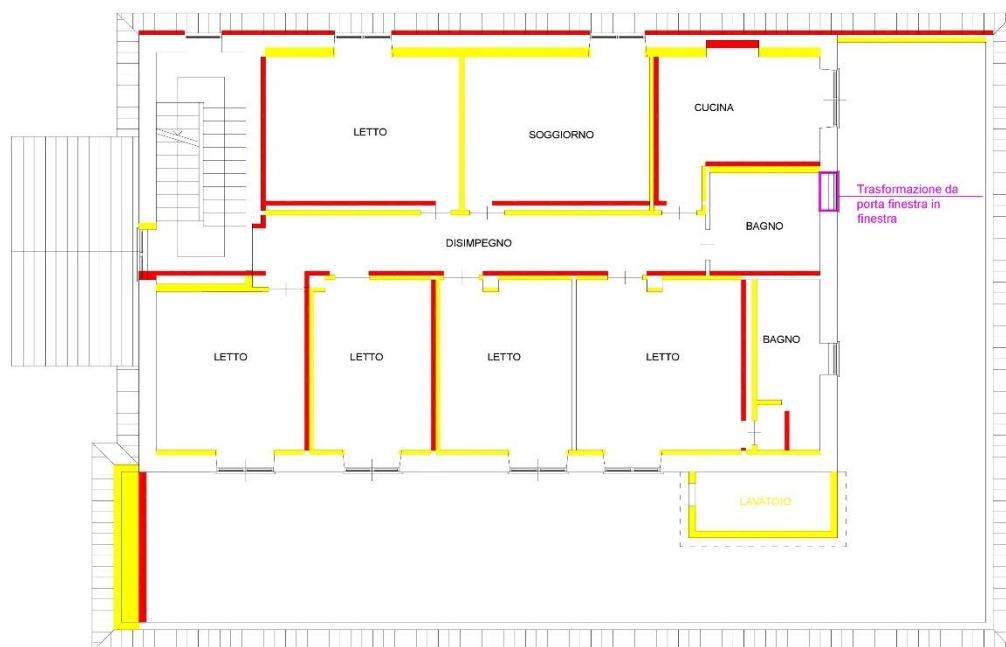
Piano terra si sono riscontrate modifiche interne ed esterne.

Le difformità interne riguardano la realizzazione di un vano porta avvenuto tra il vano scala e il locale magazzino per consentirne la comunicazione reciproca, con la realizzazione di tramezzature interne che hanno permesso di ricavare un ambiente separato dallo stesso magazzino, con accesso autonomo dal porticato, con ricavo di un vano con angolo cottura e un wc.

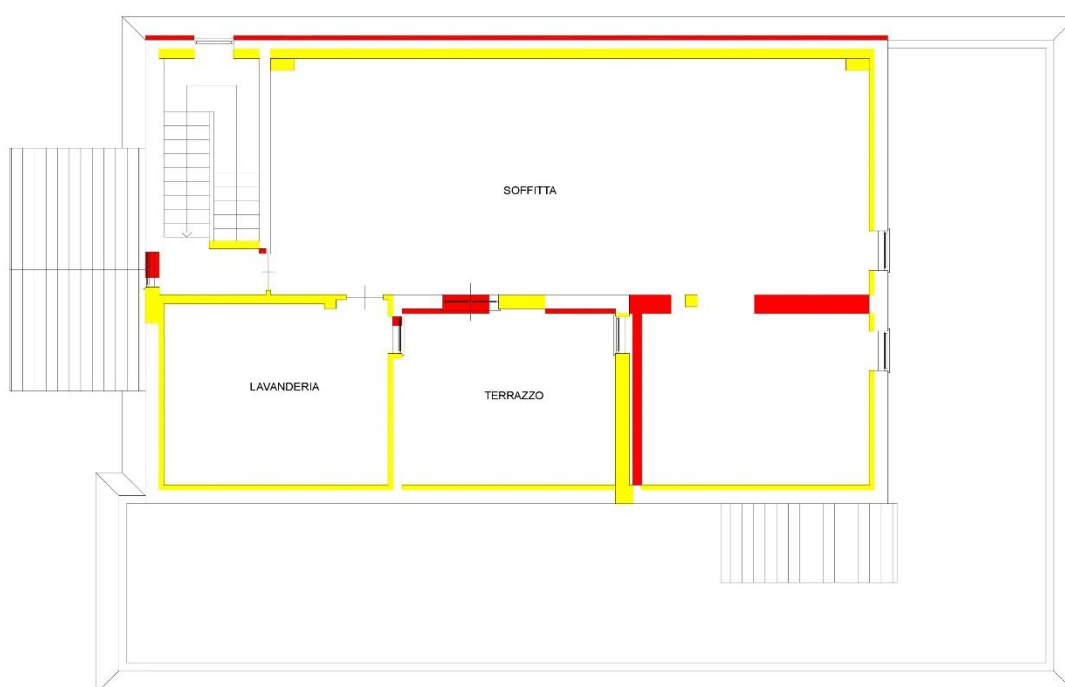
Le difformità esterne riguardano con la chiusura delle due porte di accesso presenti nel portico e la realizzazione di parapetti di protezione, opere che comportato una modifica dei prospetti.



Piano primo diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta per piccoli spostamenti delle tramezzature e l'incremento di un vano per la divisione del soggiorno. Inoltre si riscontra un piccolo ampliamento del balcone sul quale è stato realizzato un locale lavatoio e la modifica della porta finestra del bagno per la trasformazione in finestra.



Piano soffitta diversa distribuzione degli spazi interni con piccolo spostamento della tamponatura a confine con il terrazzo che di conseguenza comporta una piccola riduzione dello stesso terrazzo e un piccolo incremento della superficie della stessa soffitta.



4.6.5. Regolarizzazione delle difformità edilizie

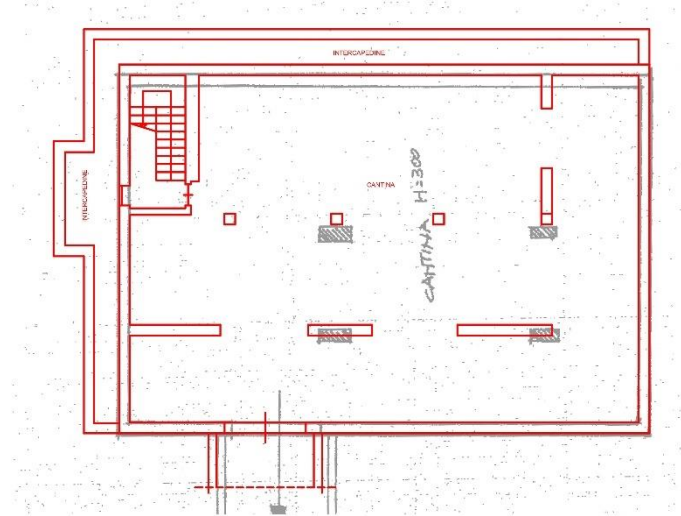
A seguito di quanto riscontrato al punto precedente, sentito anche l'ufficio tecnico del Comune di Genzano di Roma, le modifiche riscontrate possono essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia fatta eccezione per il locale lavatoio posto su balcone del piano primo e del bagno realizzato al piano terra che dovranno essere rimossi ripristinando così lo stato legittimo dei luoghi.

Per quanto attiene il costo di ripristino dello stato dei luoghi è possibile stimarlo prudenzialmente ad **€ 3.000,00** – invece per quanto attiene il costo professionale per la redazione e presentazione delle pratiche edilizie atte alla regolarizzazione delle difformità, è possibile stimarlo prudenzialmente ad **€ 10.000,00**.

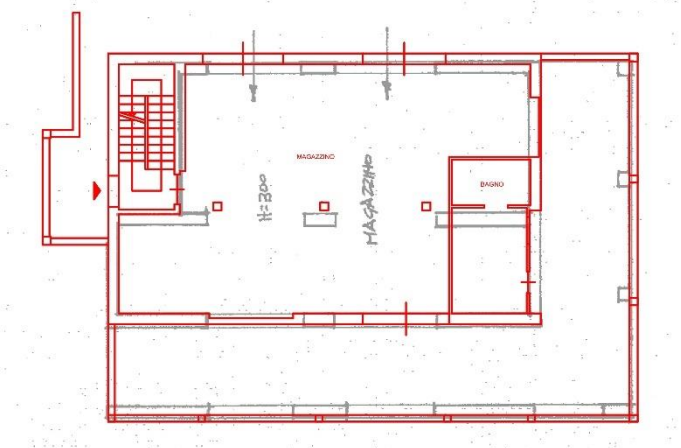
4.6.6. Regolarità catastale

A seguito di quanto rilevato durante il sopralluogo e da relativo riscontro con le attuali planimetrie catastali (**All. 10**) si sono riscontrate delle difformità che necessitano di essere regolarizzate mediante la redazione di una variazione catastale. Inoltre la corte distinta con il sub 1 all'interno dell'elaborato planimetrico (**All. 10**) non trova riscontro nell'attuale elenco immobili, portando alla conclusione che la corte non sia regolarmente censita al catasto, richiedendo di conseguenza, per la regolarizzazione, la stesura di una variazione catastale.

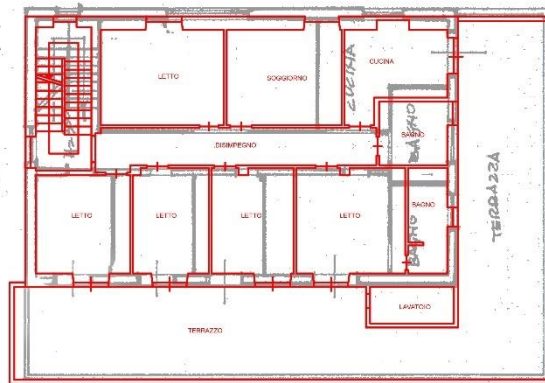
Nella parte sottostante si proseguirà, per ogni piano, con la sovrapposizione alla planimetria catastale della planimetria, rappresentata di colore rosso, al fine di far capire le difformità tra le stesse.



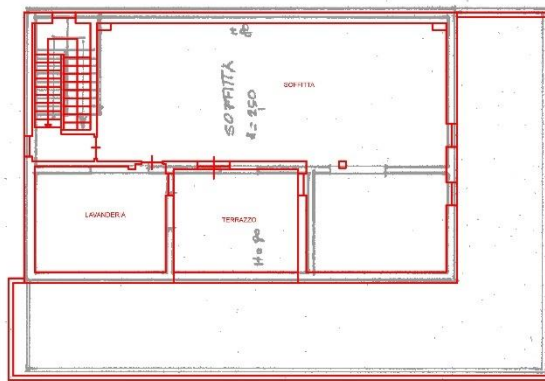
Planimetria piano S1 – locale cantina



Planimetria Piano Terra – locale magazzino



Planimetria Piano Terra – locale magazzino



Planimetria Piano Secondo – locale soffitta

4.7. IMMOBILE 2

4.7.1. Descrizione caratteri generali e tipologici

Il terreno di cui trattasi è ubicato in modo adiacente all'immobile descritto precedentemente, attualmente completamente integrato all'edificio come corte dello stesso immobile. Il terreno si presenta di forma e quote irregolare, confinante con particelle 350-744-380 del foglio 10 e con distacco da Via del Lavoro e SP 95a dalla quale si accede.





4.8. PROGETTO DIVISIONE DEI BENI

La predisposizione di un progetto divisionale ha quale fine principale quello di sciogliere la comunione assegnando, a ciascuno dei condividenti, beni di valore corrispondente alle relative quote di diritto ed in proprietà esclusiva.

Nel caso in specie, le quote di diritto dell'immobile oggetto di divisione sono quelle riportate all'interno del punto 4.4.2. Identificazione catastale della presente relazione.

Sulla base delle quote di diritto (astrattamente considerate), a norma dell'art. 726 c.c. si deve procedere alla formazione delle quote di fatto, ossia alla formazione di porzioni reali dei beni ereditari che vengono materialmente assegnati ai vari condividenti in proporzione alle rispettive quote di diritto.

I criteri per la formazione di tali porzioni, vengono fissati dall'art. 727 c.c. che così recita: *“salvo quanto è disposto dagli articoli 720 e 722, le porzioni devono essere formate, previa stima dei beni, comprendendo una quantità di mobili, immobili e crediti di eguale natura e qualità, in proporzione dell'entità di ciascuna quota. Si deve tuttavia evitare, per quanto è possibile, il frazionamento delle biblioteche, gallerie e collezioni che hanno un'importanza storica, scientifica o artistica”*.

Le regole principali cui fare riferimento, quindi, sono quelli dell'omogeneità delle porzioni e della relativa corrispondenza al valore delle quote di diritto. Tuttavia, dette regole possono trovare dei limiti applicativi nei casi (non rari) in cui fanno parte del compendio immobiliare beni “non comodamente divisibili”.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile, previsto dall'art. 720 c.c., postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Orbene, in considerazione di quanto appreso in sede di sopralluogo, delle valutazioni effettuate sulla scorta della produzione documentale, delle quote di diritto sopra menzionate e delle conseguenti porzioni da assegnare, lo scrivente C.T.U. è giunto alla conclusione che il **compendio oggetto di causa risulta non comodamente divisibile e non è possibile realizzare delle porzioni immobiliari suscettibili di essere oggetto di autonomo e libero godimento.**

Pertanto, non risulta possibile predisporre un progetto di comoda divisione in natura dei beni con la conseguenza che il cespite oggetto di divisione deve necessariamente essere assegnato per intero senza alcuna divisione e/o frazionamento, a meno di determinare una inutile ed evidente diminuzione di valore e una sensibile perdita di utilità delle ipotetiche porzioni, con una



contestuale necessità – peraltro - di complesse opere di notevole costo tali da sconsigliare tale scelta sotto l'aspetto economico-funzionale.

Concludendo, considerate le disposizioni di cui all'art. 720 c.c. e l'impossibilità di procedere ad una divisione in natura del bene, essendo lo stesso non comodamente divisibile, considerate altresì le quote di diritto, nonché la stima condotta dallo scrivente C.T.U. che ha condotto ad un valore di mercato attuale dei beni pari ad **€ 265.000**, tutto ciò considerato e per ogni ampia valutazione da parte dell'Ill.mo Giudice (ai fini dell'eventuale assegnazione del bene a norma dell'art. 720 c.c.), vengono di seguito riportati i valori delle singole quote attribuibili a ciascun convivente.

ABITAZIONE DISTINTA AL NCEU DI GENZANO DI ROMA AL FG. 10, P.LLA 368, SUB 2		
COMPROPRIETARI	QUOTE DI DIRITTO	VALORE QUOTA
	4/12	€ 46.530,00
	2/12	€ 23.617,50
	2/12	€ 23.617,50
	2/12	€ 23.617,50
	2/12	€ 23.617,50
SOMMANO		€ 141.000,00

ABITAZIONE DISTINTA AL NCEU DI GENZANO DI ROMA AL FG. 10, P.LLA 368, SUB 3		
COMPROPRIETARI	QUOTE DI DIRITTO	VALORE QUOTA
	4/12	€ 8.580,00
	2/12	€ 4.355,00
	2/12	€ 4.355,00
	2/12	€ 4.355,00
T	2/12	€ 4.355,00
SOMMANO		€ 26.000,00

ABITAZIONE DISTINTA AL NCEU DI GENZANO DI ROMA AL FG. 10, P.LLA 368, SUB 4		
COMPROPRIETARI	QUOTE DI DIRITTO	VALORE QUOTA
	4/12	€ 8.580,00
	2/12	€ 4.355,00
	2/12	€ 4.355,00
	2/12	€ 4.355,00
	2/12	€ 4.355,00
SOMMANO		€ 26.000,00

TERRENO ADIBITO A CORTE DISTINTO AL NCEU DI GENZANO DI ROMA AL FG. 10, P.LLA 368, SUB 1		
COMPROPRIETARI	QUOTE DI DIRITTO	VALORE QUOTA
	4/12	€ 8.910,00
	2/12	€ 4.522,50
	2/12	€ 4.522,50
	2/12	€ 4.522,50
	2/12	€ 4.522,50
SOMMANO		€ 27.000,00

TERRENO DISTINTO AL NCT DI GENZANO DI ROMA AL FG. 10, P.LLA 162		
COMPROPRIETARI	QUOTE DI DIRITTO	VALORE QUOTA
	4/12	€ 14.850,00
	2/12	€ 7.537,50
	2/12	€ 7.537,50
	2/12	€ 7.537,50
	2/12	€ 7.537,50
SOMMANO		€ 45.000,00

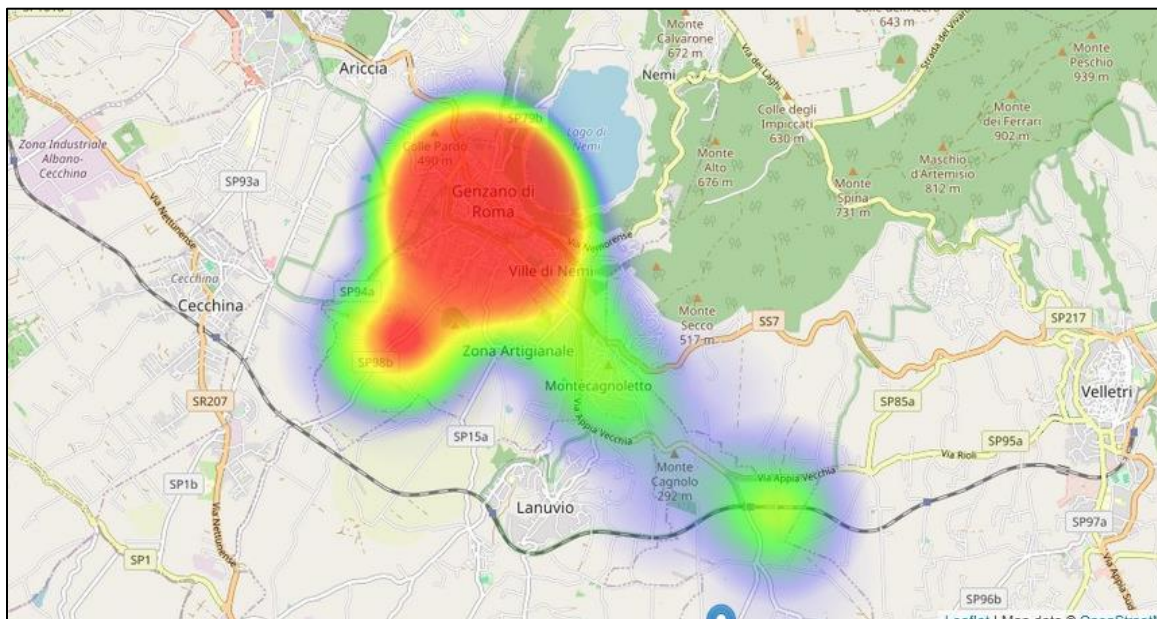
4.9. GENERALITA' MERCATO IMMOBILIARE



Genzano di Roma, con una popolazione di circa 23.000 abitanti, è un comune della città metropolitana di Roma che dista circa 29 Km da Roma.

Dal punto di vista immobiliare, secondo l'osservatorio immobiliare in Italia, le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati è Landi, zona in assoluto più presente negli annunci immobiliari è **Landi**, mentre riporta che solamente meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Secondo i dati dell'OMI riferiti al 2° semestre del 2023, il prezzo riferito alla tipologia "Ville e Villini" nella zona D1 "periferica" a Genzano di Roma per superficie lorda in uno stato conservativo normale è tra **1.200 €/m²** e **1.700 €/m²** per la compravendita e tra **4,8 €/m² mese** e **7,0 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.



Densità degli annunci immobiliari nelle diverse zone

4.10. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA – IMMOBILE

4.10.1. Metodo di valutazione

In riferimento alla sola unità immobiliare, si è ritenuto applicabile il *metodo di confronto di mercato*: più nello specifico, il procedimento utilizzato per la stima sarà quello del **Market Comparison Approach (MCA)**, ossi il principale e più importante procedimento del metodo di confronto, il cui principio è fondato nella considerazione per la quale *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”*. Si tratta di un procedimento, basato sugli standard di valutazione, che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, contratti in tempi non troppo lontani ed aventi prezzi e caratteristiche noti.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima; gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e rappresentano il perno delle analisi.

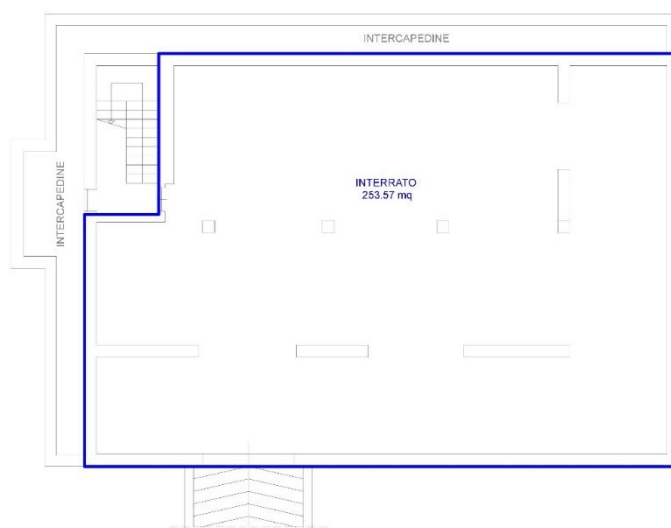
Sintetizzando, le fasi operative dell'applicazione del MCA sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) stima dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati

4.10.2. Calcolo della superficie convenzionale

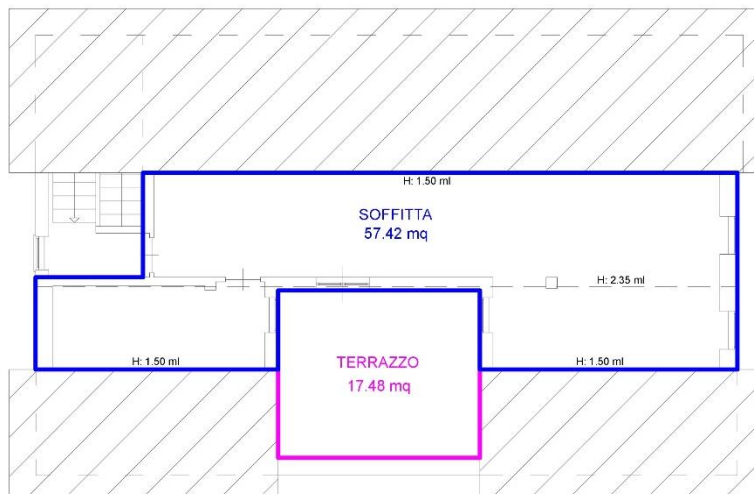
Di seguito si andrà a determinare la superficie lorda commerciale del bene oggetto di stima, facendo riferimento al rilievo effettuato durante gli accessi, e applicando rispettivamente, a seconda delle zone, coefficienti di incidenza. Si precisa che la corte censita con il sub 1 all'interno dell'elaborato planimetrico, verrà stimata al punto 4.10 della presente.

Piano Interrato



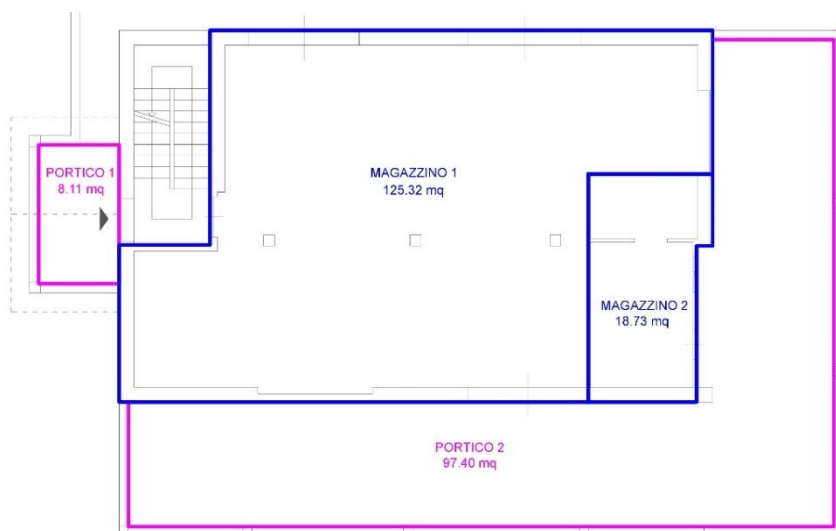
Destinazione	Superficie Lorda	Incidenza	Sup. Convenzionale	Altezza Piano
CANTINA	Mq 253.57	0.50	Mq 126.78	
Totale Superficie Commerciale			Mq 126.78	H. 2.90 m

Piano Soffitta



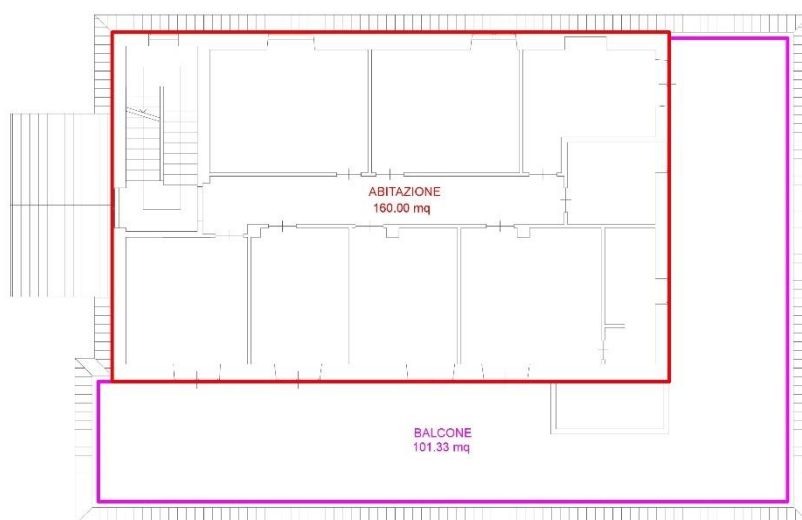
Destinazione	Superficie Lorda	Incidenza	Sup. Convenzionale	Altezza Piano
SOFFITTA	Mq 57.42	0.35	Mq 20.10	H. media 1.78 m
TERRAZZO	Mq 17.48	0.05	Mq 0.87	
Totale Superficie Commerciale			Mq 20.97	

Piano Terra



Destinazione	Superficie Lorda	Incidenza	Sup. Convenzionale	Altezza Piano
MAGAZZINO 1 comunicante	Mq 125.35	0.50	Mq 62.66	H. 3.00 m
MAGAZZINO 2 Non comunicante	Mq 18.73	0.25	Mq 4.68	H. 3.00 m
PORTICO Primi mq 25	Mq 25.00	0.15	Mq 3.75	
PORTICO Successivi mq	Mq 80.51	0.05	Mq 4.03	
Totale Superficie Commerciale			Mq 75.12	

Piano Primo



Destinazione	Superficie Lorda	Incidenza	Sup. Convenzionale	Altezza Piano
ABITAZIONE	Mq 160.00	1.00	Mq 160.00	H. 2.90 m
BALCONE Comunicante primi 25 mq	Mq 25.00	0.30	Mq 7.50	
BALCONE Comunicante successivi mq	Mq 76.33	0.10	Mq 7.63	
Totale Superficie Commerciale			Mq 175.13	

A seguito di quanto sopra esposto si attesta che la superficie commerciale calcolata per l'immobile interessato e calcolata ai punti successivi per la stima è pari a:

$$(PS1) \text{ mq } 126.78 + (PT) \text{ mq } 75.12 + (P1) \text{ mq } 175.13 + (P2) \text{ mq } 20.97 = \mathbf{MQ \text{ 398.01}}$$

4.10.3. Valutazione Immobile

L'immobile oggetto di valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.) (Art. 11).

Ai fini della ricerca dei comparabili (fasi 1 e 2) è stata effettuata una preliminare analisi finalizzata all'identificazione del segmento di mercato ed alla rilevazione dei relativi dati immobiliari, attraverso opportune consultazioni.

A seguito dell'analisi dei dati di mercato individuati, è stato desunto un numero sufficiente di dati reali, condizione necessaria per la corretta applicazione del metodo MCA.

In Particolare, l'osservazione del mercato immobiliare ha fornito il seguente campione di dati immobiliari:

IMMOBILE COMPARABILE					1	
Descrizione	Villa unifamiliare					
Ubicazione	Zona poggio d'oro					
Tipologia	Abitazione indipendente					
Stato conservativo	Buono					
Superficie commerciale comparabile	Destinazione e Acronimo		M²	Indice	M² commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	380.00	100%	380.00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				380.00	M²
Locali	> 5					
n. bagni dotazione	3					
n. totale dei piani	3					
Provenienza dato	Agenzia immobiliare locale					
Prezzo richiesto	€ 480.000					
Classe energetica	D – EP globale non rinnovabile ≥ 175 kWh/mq anno					

IMMOBILE COMPARABILE						2
Descrizione	Villa unifamiliare					
Ubicazione	Via dei villini – 00045 Genzano di Roma (RM)					
Tipologia	Abitazione indipendente					
Stato conservativo	Sufficiente					
Superficie commerciale comparabile	Destinazione e Acronimo		M ²	Indice	M ² commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	362.00	100%	362.00	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				362.00	M ²

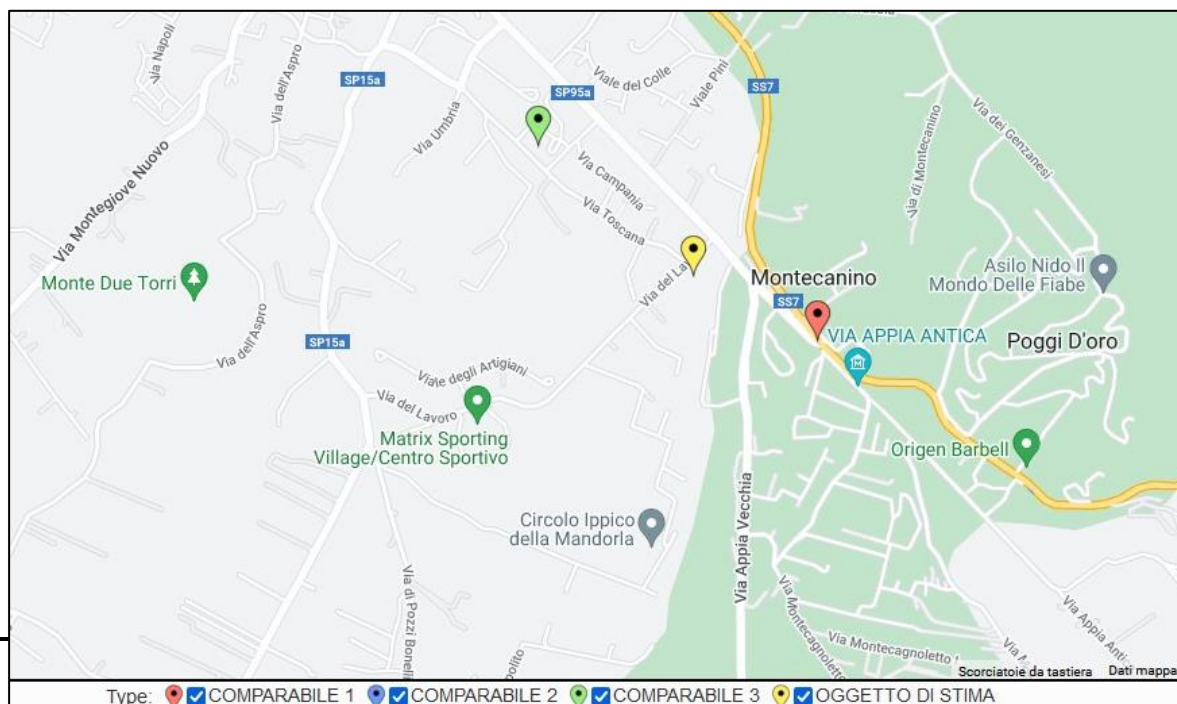


Locali	> 5
n. bagni dotazione	3
n. totale dei piani	3
Provenienza dato	Agenzia immobiliare locale
Prezzo richiesto	€ 290.000
Classe energetica	G – EP globale non rinnovabile ≥ 3,51 kWh/mq anno

IMMOBILE COMPARABILE					3	
Descrizione	Villa unifamiliare					
Ubicazione	Via Don Luigi Sturzo – 00045 Genzano di Roma (RM)					
Tipologia	Abitazione indipendente					
Stato conservativo	Sufficiente					
Superficie commerciale comparabile	Destinazione e Acronimo		M²	Indice	M² commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	200	100%	200	Quantitativa
	Totale sup. commerciale				200	M²
Locali	5					
n. bagni dotazione	3					
n. totale dei piani	3					
Provenienza dato	Agenzia immobiliare locale					
Prezzo richiesto	€ 259.000					
Classe energetica	G – EP globale non rinnovabile ≥ 3,51 kWh/mq anno					

Pare utile precisare che, nella scelta delle caratteristiche di cui sopra, non si è ritenuto opportuno considerare la caratteristica "data", normalmente utilizzata per aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Analogamente, non sono state considerate ulteriori caratteristiche quali, esposizione, giacitura, distanza dal centro abitati, etc., in quanto esse possono ragionevolmente considerarsi invariati, vista la vicinanza dei comparabili al subject.

Inoltre all'interno della superficie marginale dello stesso subject, non è stata presa in considerazione la corte del fabbricato, distinta al NCEU al Foglio 10 Particella 368 Sub 2 in quanto per la stessa, si è reputato più corretto, vista l'estensione e il contesto, stimarla con il metodo di valutazione, di seguito descritto, utilizzato per il lotto di terreno distinto al NCT al Foglio 10 Particella 162.



Mappatura degli immobili (subject e comparabili)

Misurando le caratteristiche prescelte, si può procedere alla valutazione dei relativi prezzi marginali, che rappresentano lo strumento principale di analisi delle caratteristiche dell'immobile nel MCA, in quanto esprimono la variazione del prezzo totale (aggiustamento) al variare della caratteristica; i prezzi marginali, sulla base di specifiche formule tecniche da applicare per ogni caratteristica, possono essere stimati in valore o in percentuale (sulla base degli indici mercantili).

Tutto ciò premesso, si riporta nel seguito lo schema del MCA così come elaborato dallo scrivente.

TABELLA DATI:

CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 480.000,00	€ 290.000,00	€ 259.000,00	
SCONTO (%)	10,00%	10,00%	10,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 432.000,00	€ 261.000,00	€ 233.100,00	
data (mesi)	0	0	0	0
superficie princip.	380	326	200	398,01
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	3	3	3	2
piano	0	0	0	0
ascensore	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
stato manutentivo	BUONO	SUFFICIENTE	DISCRETO	SUFFICIENTE
panoramicità - particolarità	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA	ADEGUATA
classe energetica	C - D	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	380	326	200	398,01
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1.136,84	€ 800,61	€ 1.165,50	€ 800,61

TABELLA ANALISI PREZZI MARGINALI:

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 720,00	-€ 435,00	-€ 388,50	
superficie princip.	€ 1.136,84	€ 800,61	€ 1.165,50	
superficie giardino	€ 40,03	€ 40,03	€ 40,03	
superficie box	€ 400,31	€ 400,31	€ 400,31	
superficie p.auto coperto	€ 320,25	€ 8,01	€ 8,01	
superficie p.auto scoperto	€ 240,18	€ 40,03	€ 40,03	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 4.320,00	-€ 2.610,00	-€ 2.331,00	
ascensore	€ 21.600,00	€ 13.050,00	€ 11.655,00	
stato manutentivo	€ 59.701,50	€ 59.701,50	€ 59.701,50	
panoramicità	€ 21.600,00	€ 13.050,00	€ 11.655,00	
dotazione tecnologica	€ 8.640,00	€ 5.220,00	€ 4.662,00	
classe energetica	€ 12.960,00	€ 7.830,00	€ 6.993,00	
epoca costruttiva	€ 12.960,00	€ 7.830,00	€ 6.993,00	



TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 432.000,00	€ 261.000,00	€ 233.100,00	€ 313.545,40
data	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie princip.	€ 14.419,05	€ 57.652,18	€ 158.529,48	398,01
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	2
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
stato manutentivo	-€ 119.403,00	€ 0,00	-€ 59.701,50	SUFFICIENTE
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	NON PRESENTE
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	ADEGUATA
classe energetica	-€ 12.960,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 306.056,05	€ 310.652,18	€ 323.927,98	€ 313.545,40
valore minimo				€ 306.056,05
valore massimo				€ 323.927,98
Divergenza percentuale assoluta:		5,52%		
ATTENDIBILE:		VERO		

Valore del subject (media dei prezzi corretti): **€ 313.545,40**

La verifica di accettabilità dei risultati viene eseguita mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% dei prezzi corretti che si calcola tra prezzo massimo e prezzo minimo ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti nel modo seguente: $d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$. In generale d% si considera accettabile se minore del 10%.

Nel caso in specie la divergenza d% è risultata pari al **5,52 % < 10 %** (risultato accettabile).

4.10.4. Valori scorporati e arrotondamenti

A seguito dei risultati di stima ottenuti si proseguirà ad associare il valore a ciascun cespite che abbia una propria identificazione catastale a cui verrà applicata una riduzione per tenere conto dello stato manutentivo e finiture descritte al punto 4.6.3., dato che il valore ottenuto prevede uno stato manutentivo del “subject” normale che sta a significare che *l'immobile presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.*

Fg	P.Ila	Sub	Categoria	Valore Scorporato	Coeff.	Valore Parziale	Valore
10	308	2	A/7	€ 137.966,27 (abitazione)	1.00	€ 137.966,27	€ 146.226,54
			A/7	€ 16.520,53 (soffitta)	0.50	€ 8.260,27	
10	308	3	C/2	€ 59.176,46 (magazzino)	0.50		€ 29.588,23
10	308	4	C/2	€ 99.878,69 (cantina)	0.70		€ 29.963,61
Totale							€ 205.778,38



Al valore ottenuto si andrà ad aggiungere l'importo della corte stimata nelle modalità riportate al successivo punto 4.11.1. e 4.11.2. e a decurtare gli importi stimati al punto 4.6.5. della presenta come regolarizzazione delle difformità.

Importo stima	€ 205.778,38 +
Importo corte	€ 27.000,00 =
Totale	€ 232.778,38 -
Costi a detrazione	€ 13.000,00 =
Totale	€ 219.778,38

Arrotondato si ottiene il valore di **€ 220.000,00 (Euro duecentoventimila/00)** che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile 1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

4.11. CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA – TERRENI

4.11.1. Metodo di valutazione

Vista la destinazione urbanistica del terreno, accertata mediante il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Genzano di Roma con prot. 13261, lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore dei terreni sulla base dei valori agricoli medi della Provincia di Roma con riferimento all'annualità 2022.

Il metodo di valutazione detto, sarà applicato ai sotto elencati lotti:

Catasto Urbano – costituisce corte dei sub 2, 3 e 4

N.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	10	308	1			7.373 mq	Euro 1.207,22

Catasto Terreni

N.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
2	10	162	ULIVETO 3	1 23 50		Euro 31,89	Euro 15,95

Per il sub 1 si è deciso di procedere, vista la sua estensione, alla stima mediante l'applicazione del metodo indicato, uniformando l'attuale qualità e classe da Ente Urbano a Uliveto 3. Per quanto attiene la determinazione della consistenza da valutare, tale si è andata a ricavare mediante la decurtazione della superficie coperta del fabbricato dalla superficie ricondotta all'interno della visura catastale, eseguita ai terreni, della particella 380, ovvero:

Catasto Terreni

N.	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
				ha are ca		Dominicale	Agrario
	10	308	ENTE URBANO	76 50			

4.11.2. Valutazione terreni

La stima dei costi è redatta in base agli elementi ottenuti e riportati al punto precedente con l'applicazione del valore agricolo medio della provincia di Roma pari ad €/mq 3.62.

Pertanto, allo stato attuale, sulla base delle informazioni desunte si otterranno i seguenti valori:



Lotto particella 162

mq 12.350 x €/mq 3,62 = € 44.707,00 che si arrotonda a **€ 45.000 (Euro quarantacinquemila/00)**

Lotto particella 380 (sub 1)

mq 7.373 x €/mq 3,62 = € 26.690,26 che si arrotonda a **€ 27.000 (Euro ventisettemila/00)**

4.12. RIEPILOGO STIMA

A seguito di quanto analizzato ed esposto ai punti 4.9. e 4.10. si riporta di seguito il riepilogo dei risultati: Abitazione con corte **€ 220.000** + Lotto di terreno **€ 45.000**

Totale valore stimato € 265.000

5. CONCLUSIONI

Il CTU fornisce di seguito, per il quesito posto, una sintetica descrizione di quanto più ampiamente esposto nei singoli paragrafi precedenti

- L'immobile oggetto della presente consiste in un'immobile unifamiliare disposto su più livelli, uno interrato e tre fuori terra, realizzato negli anni '80 e distinto al NCEU al foglio **10** particella **382** sub **2** (abitazione P1 + P2) sub **3** (magazzino PT), sub **4** (cantina PS1) e sub **1** (corte PT) per la cui descrizione si rimanda al punto 4.5. e da un lotto di terreno distinto al NCT al foglio **10** particella **162** di mq 12.350 per la cui descrizione di rimanda al punto 4.6, per i quali gli attuali proprietari e le relative quote sono le seguenti:

COMPROPRIETARI	QUOTE DI DIRITTO
	4/12
	2/12
	2/12
	2/12
	2/12

- Sui beni non risultano gravami immobiliari.
- Il valore dei cespiti oggetto della presente al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ammonta ad **€ 220.000** per l'abitazione con corte annessa e ad **€ 45.000** per il terreno, per una stima totale di **€ 265.000**
- considerata la non comoda divisibilità ex art. 720 c.c. dell'immobile oggetto della presente, come riportato al punto 4.07., non risulta possibile predisporre un progetto di comoda divisione in natura dei beni con la conseguenza che gli immobili oggetto di divisione devono necessariamente essere assegnati per intero senza alcuna divisione e/o frazionamento. Alla luce di ciò, considerate altresì le quote di diritto dei vari condividenti ed il valore di mercato attuale, vengono di seguito riportati **il totale dei valori delle singole quote attribuibili** a ciascun condividente.

TOTALE DEI VALORI DELLE SINGOLE QUOTE		
COMPROPRIETARI	QUOTE DI DIRITTO	VALORE QUOTA
	4/12	€ 87.450,00
	2/12	€ 44.387,50
	2/12	€ 44.387,50
	2/12	€ 44.387,50
	2/12	€ 44.387,50



SOMMANO	€ 265.000,00
----------------	---------------------

Per la ripartizione analitica delle proprietà per le quote spettanti si rimanda al punto 4.7. della presente.

6. TRASMISSIONE RELAZIONE ALLE PARTI

Il CTU, ai sensi dell'art. 195 c.p.c., ha proceduto a trasmettere la presente relazione peritale a tutte le parti costituite entro il termine del 01.07.2024 riportato all'interno della proroga, come da attestazioni di avvenuta trasmissione allegata alla presente relazione (**Ail. 14**)

7. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

- In data 01.07.2024, lo scrivente CTU ha trasmesso alle parti, a mezzo PEC, la bozza di relazione peritale (**Ail. 15**)
- L'avvocato Antonio Vecchi, difensore della parte attrice, ha inviato osservazioni alla bozza di CTU, a mezzo PEC del 03.07.2024 (**Ail. 15**), susseguita da quella datata 08.07.2024 (**Ail. 15**)
- Il geom. Mariano Botta, CTP della parte attrice, in data 09.07.2024 ha fatto giungere per mezzo PEC, dall'avv. Antonio Vecchi, osservazioni alla bozza di CTU (**Ail. 15**)
- Nulla si è ricevuto dalla parte convenuta.

7.1. OSSERVAZIONI AVV. DIFENSORE - PARTE ATTRICE

L'avv. Antonio Vecchi chiede allo scrivente con PEC del 03.07.2024 che il quesito stralciato dal Giudice, avvenuto su espressa richiesta dello stesso, riportato nella bozza di CTU a pagina tre, punto due, venga eliminato anche se le risposte ai quesiti non fanno riferimento al quesito stralciato.

Successivamente con PEC ricevuta in data 08.07.2024, suddivisa in due punti, lo stesso difensore precisava:

al punto 1): che la bozza da me inviata faceva riferimento a quesiti eliminati dal Giudice e che pertanto non si comprendeva per quale ragione fossero stati riporti nella bozza, non essendo correlati ai quesiti autorizzati dal Giudice;

al punto 2): che all'interno della bozza di CTU, al punto 4.1 "Atti di Causa", non è evidente l'attinenza di alcune affermazioni riportate e che non sono correlate ai quesiti autorizzati dal Giudice, come quando lo scrivente CTU riporta di una richiesta in merito all'indennità di occupazione reclamata dalla parte avversaria o a un risalente alloggiamento della sig.ra presso , fatti non attuali e non attinenti ai quesiti.

Chiedendomi di attenermi scrupolosamente ai quesiti riportati dal Giudice e a tutti i fatti di causa che possono essere ritenuti utili, ma che rientrano strettamente nel mandato ricevuto.

7.1.1. - Considerazioni del CTU

Il quesito a cui si fa riferimento a pagina tre (3), punto due (2), così come riportato all'interno del punto 4.01 "Atti di Causa", vengono inseriti dallo scrivente CTU con il solo scopo di chiarire l'antefatto e la ricostruzione di quanto accaduto prima del conferimento dell'incarico, proprio al fine di circoscrivere l'argomento d'analisi e delle conclusioni che si sono compiute, onde evitare fraintendimenti in merito all'oggetto.

L'analisi, le argomentazioni e le conclusioni svolte ineriscono esclusivamente il quesito posto dal Giudice e, quindi, lo scrivente CTU si è attenuto a quanto richiesto dal magistrato.



7.2. OSSERVAZIONI CTP PARTE ATTRICE

Il geom. Mariano Botta, CTP della parte attrice, in data 09.07.2024 ha fatto giungere per mezzo PEC, dall'avv. Antonio Vecchi, osservazioni alla bozza di CTU con la quale concorda con quanto esposto all'interno della bozza di relazione peritale, facendo notare la mancata menzione dell'avvenuta sostituzione degli infissi di legno al piano primo con alluminio verniciato.

7.2.1. - Considerazioni del CTU

A seguito di quanto rilevato dal CTP geom. Mariano Botta, la descrizione del *piano primo* riportata al punto 4.6.3. "Struttura e finiture dell'unità immobiliare" viene modificata come segue:

Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e scuri esterni con persiane in alluminio verniciato.

8. ELENCO ALLEGATI

- All. 1** Ordinanza di nomina CTU e quesiti
- All. 2** verbale di sopralluogo del 29.02.2024 e del 08.03.2024
- All. 3** istanza di proroga per il deposito della CTU del 24.05.2024
- All. 4** Comunicazione ricevuta dall'avv. Antonio Vecchi del 21.06.2024 per la sostituzione del CTP geom. Alfredo BACCARINI con il geom. Mariano BOTTA
- All. 5** Dichiarazione di successione del 10.10.2002 apertasi 01.05.2002
- All. 6** Dichiarazione di successione del 14.07.2005 apertasi 01.05.2002
- All. 7** Ispezione ipotecaria (Trascrizioni e Iscrizioni)
- All. 8** Certificato di destinazione urbanistica
- All. 9** Licenze edilizie ed elaborati di cui l'accesso agli atti amministrativi
- All. 10** Documentazione catastale
- All. 11** Schede comparabili, valori OMI e valori agricoli medi della provincia annualità 2022
- All. 12** Documentazione fotografica
- All. 13** Elaborato grafico in un'unica tavola rappresentante lo stato ante, inter e post
- All. 14** Ricevuta pec trasmissione relazione alle parti
- All. 15** Osservazioni delle parti

* * * * *

Il sottoscritto CTU Geom. Fabio Attruia ritiene di aver assolto al gradito incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti.

Con osservanza
Anzio, 15/07/2024

Il C.T.U.
Geom. Fabio Attruia



