

TRIBUNALE DI VELLETRI
GIUDICE: Dott.ssa Martina Rispoli

R.G. 608 / 2018
prossima udienza 30 maggio 2022

c/
#####

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
relazione definitiva

C.T.U.: Arch. Simone Martini
via Frascati n.68 - 00040 Monte Porzio Catone (Roma)
C.F.: MRT SMN 67M16I726O P. IVA: 09936900589
telefono 3356531744 email: architettosmartini@libero.it pec: s.martini.arch@pec.archrm.it

DATA: 10/5/2022

QUESITI

“Letti gli atti e documenti di causa ed effettuati gli opportuni sopralluoghi nonché effettuata ogni necessaria ricerca presso i pubblici uffici,

1) individui catastalmente i beni in comproprietà delle parti 2) accerti provenienza, attuale titolarità, esistenza di diritti reali di godimento e di garanzie di terzi sui predetti beni 3) descriva i beni, accerti la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche 4) effettui la stima dei beni in comproprietà espressa al valore attuale 5) predisponga uno o più progetti divisionali dei beni in comunione secondo le quote spettanti ad ogni dividendo, quantificando i conguagli in denaro, 6) in caso di indivisibilità, predisponga una o più proposte di assegnazione tenendo conto delle richieste delle parti, con determinazione dei conguagli 7) quantifichi la indennità dovuta per eventuali occupazioni esclusive dei beni in comproprietà dalla data di apertura della successione in poi”.

2) accerti provenienza, attuale titolarità, esistenza di diritti reali di godimento e di garanzie di terzi sui predetti beni

#####, ##### e ##### hanno acquistato da ##### e ##### la proprietà del bene in argomento con Atto Notaio Capecelatro del 18 ottobre 1989 registrato in Velletri il 3-11-1989. In particolare ##### ha acquistato l'usufrutto vitalizio, mentre ##### e ##### hanno acquistato la nuda proprietà.

Ad oggi -essendo deceduta ##### in data 1/7/2014- sull'appartamento già descritto esiste la comunione come qui si specifica (cfr. Certificazione Notaio Siniscalchi agli atti di causa):

per ½ (50%) è dei signori ##### e ##### nella misura di ¼ (25%) cadauno,

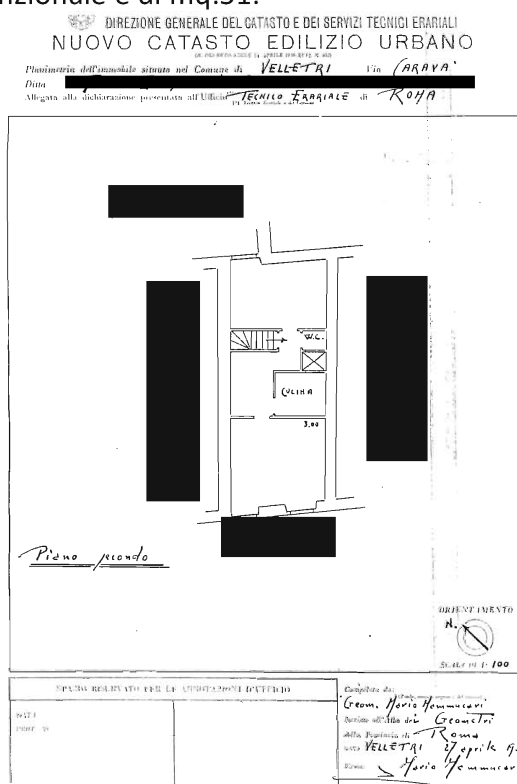
per ¼ (25%) è della signora #####,

per ¼ (25%) è della signora #####.

Risulta che sul bene in argomento non gravano formalità pregiudizievoli (cfr. Certificazione Notaio Siniscalchi agli atti di causa).

3) descriva i beni, accerti la conformità degli edifici alle norme urbanistiche

Dell'appartamento in questione risulta in catasto questa planimetria. E' composto da due camere cucina e bagno. E' dotato di due finestre sul fronte sud che affacciano sulla piazza e di una finestra sul fronte nord. Esiste una piccolissima chiostrina che dà aria al bagno. La superficie convenzionale è di mq.51.



RISPOSTE AI QUESITI

1) *individui catastalmente i beni in comproprietà delle parti*

Lo scrivente c.t.u. ha effettuato la ricognizione dell'immobile oggetto di causa con il sopralluogo del giorno 12 gennaio 2022. Per la parte attrice erano presenti personalmente il Sig. ##### con la figlia Sig.ra #####. Per la parte convenuta nessuno era presente (cfr. verbale del sopralluogo All.1).

Il Sig. #####, disponendo delle chiavi, ha consentito l'accesso al c.t.u..

Si tratta di un piccolo appartamento ad uso abitazione ubicato nel centro di Velletri in piazza Aurelio Mariani n.10 al piano secondo, distinto con l'int.2.

Il bene, avente la superficie convenzionale di mq.51, fa parte di un edificio di maggiore consistenza composto anche da piano terra e piano primo. L'edificio non è dotato di ascensore; esternamente si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Il bene è censito in catasto al foglio MU particella 1277 sub 3 categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale (come meglio si specifica nei paragrafi successivi di questa relazione).



La distribuzione interna nello stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale. Infatti nella realtà la cucina si trova in adiacenza al muro che delimita il vano scala (cfr. fotografie). E il bagno si trova dove invece è disegnata la cucina.

Il fabbricato di cui questa abitazione è parte è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

4) effettui la stima del bene in comproprietà espressa al valore attuale

Oltre a quanto già descritto si nota che il vano scala è di piccole dimensioni, non esiste l'ascensore. L'appartamento risulta essere libero e inutilizzato da anni; è da ristrutturare. L'edificio e l'appartamento non sono di particolare pregio. L'ubicazione e l'affaccio sulla piazza rendono comunque il bene appetibile sul mercato.



Si esegue la stima del valore del bene col procedimento “per valori tipici” (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Si prendono in considerazione le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Questi elementi, insieme all'esame delle documentazioni ufficiali, concorrono a determinare il più probabile valore del bene.

Nell'eseguire la stima si fa riferimento al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi dall'“Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate” (O.M.I.), Ente che, per autorevolezza e specificità, costituisce fonte attendibile. La quotazione OMI, aggiornamento disponibile più recente 2° semestre 2021, è per abitazioni civili in stato conservativo normale minimo E./mq.750,00 massimo E./mq.1.100,00. Si prende come riferimento il valore unitario medio: $(E./mq.750,00 + E./mq.1.100,00) : 2 = E./mq.925,00$.

Si procede a determinare il valore unitario del bene oggetto di causa prendendo in considerazione le sue caratteristiche specifiche (che possono essere più o meno influenti rispetto al bene di tipo ordinario): caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche produttive, caratteristiche tecnologiche, caratteristiche ambientali.

Per ciascuna caratteristica si valutano gli specifici coefficienti di merito riferiti al bene oggetto di causa.

Si fa riferimento all'incidenza media delle caratteristiche sul valore di un immobile a destinazione residenziale (cfr. manualistica di settore):

caratteristiche posizionali estrinseche 22%

caratteristiche posizionali intrinseche 13%

caratteristiche produttive 18%

caratteristiche tecnologiche 30%

caratteristiche ambientali 17%

totale 100%

I pesi minimo e massimo di ciascuna caratteristica sono:

caratteristiche posizionali estrinseche: 14-30

caratteristiche posizionali intrinseche: 5-20

caratteristiche produttive: 13-23

caratteristiche tecnologiche: 25-35

caratteristiche ambientali: 10-24

Per un bene che esprime ciascuna caratteristica a livello medio la somma delle caratteristiche ha valore uguale ad 1 ($SK = 1$).

Si arriva a stabilire il valore del bene oggetto di stima valutando quanto le sue caratteristiche sono più o meno "pesanti". Otterremo il valore di mercato del bene in argomento dalla seguente formula: $V = V_m \times SK \times Sup$.

Valutiamo le incidenze percentuali delle caratteristiche del bene in argomento:

caratteristiche posizionali estrinseche 28

caratteristiche posizionali intrinseche 12

caratteristiche produttive 16

caratteristiche tecnologiche 25

caratteristiche ambientali 22

totale 103%

Applichiamo detta formula inserendo i nostri dati: $E./mq.925,00 \times 1,03 = E./mq.953,00$;

$E./mq.953,00 \times mq.51$ (sup. convenzionale) = E.48.603,00 in cifra tonda E.49.000,00.

A tale importo, -trattandosi di un appartamento di piccole dimensioni ma comunque funzionale-, è da applicare il coefficiente di maggiorazione 0,25: $E.49.000,00 \times 1,25 = E.61.250,00$. A tale importo si sottrae il costo complessivo delle pratiche e delle opere necessarie per ottenere la conformità catastale, costo che si stima in minimo E.4.200,00: $E.61.250,00 - E.4.200,00 = E.57.050,00$ in cifra tonda E.57.000,00 questo è attualmente il più probabile valore di mercato del bene.

5) predisponga uno o più progetti divisionali dei beni in comunione secondo le quote spettanti ad ogni dividende, quantificando i conguagli in denaro; 6) in caso di indivisibilità, predisponga una o più proposte di assegnazione tenendo conto delle richieste delle parti, con determinazione dei conguagli

Il bene NON è divisibile, e quindi non è possibile predisporre alcun progetto divisionale.

E' possibile predisporre questa proposta di assegnazione:

si propone di assegnare il bene alla parte attrice ##### e ##### (coniugi in regime di comunione legale dei beni) nella misura di $\frac{1}{4}$ (25%) cadauno.

Detta proposta di assegnazione (ove fosse accettata) comporta questi conguagli:

i coniugi ##### e ##### (parte attrice) devono corrispondere E.14.250,00 ($\frac{1}{4}$ di E.57.000,00) alla Sig.ra ##### e devono corrispondere E.14.250,00 ($\frac{1}{4}$ di E.57.000,00) alla Sig.ra #####.

7) quantifichi la indennità dovuta per eventuali occupazioni esclusive dei beni in proprietà dalla data di apertura della successione in poi".

Dalla data di apertura della successione in poi non risulta sussistere l'occupazione esclusiva dell'appartamento in oggetto.

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Inviando la relazione provvisoria lo scrivente c.t.u. ha esperito il tentativo di conciliazione, e ha invitato le Parti a comporre bonariamente il contenzioso.

Ad oggi il tentativo di conciliazione ha avuto esito negativo.

OSSERVAZIONI SULLA RELAZIONE D'UFFICIO PROVVISORIA

Entro i termini stabiliti il c.t.u. ha trasmesso alle parti la relazione provvisoria.

Le parti NON hanno comunicato osservazioni sulla relazione provvisoria.

CONCLUSIONI

Q U E S I T I: "Letti gli atti e documenti di causa ed effettuati gli opportuni sopralluoghi nonché effettuata ogni necessaria ricerca presso i pubblici uffici,

- 1) individui catastalmente i beni in comproprietà delle parti,*
- 2) accerti provenienza, attuale titolarità, esistenza di diritti reali di godimento e di garanzie di terzi sui predetti beni,*
- 3) descriva i beni, accerti la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche,*
- 4) effettui la stima dei beni in comproprietà espressa al valore attuale,*
- 5) predisponga uno o più progetti divisionali dei beni in comunione secondo le quote spettanti ad ogni condividente, quantificando i conguagli in denaro,*
- 6) in caso di indivisibilità, predisponga una o più proposte di assegnazione tenendo conto delle richieste delle parti, con determinazione dei conguagli,*
- 7) quantifichi la indennità dovuta per eventuali occupazioni esclusive dei beni in comproprietà dalla data di apertura della successione in poi".*

1) Il Sig. #####, disponendo delle chiavi, ha consentito l'accesso al c.t.u.. Si tratta di un piccolo appartamento ad uso abitazione ubicato nel centro di Velletri in piazza Aurelio Mariani n.10 al piano secondo, distinto con l'int.2. Il bene, avente la superficie convenzionale di mq.51, fa parte di un edificio di maggiore consistenza composto anche da piano terra e piano primo. L'edificio non è dotato di ascensore; esternamente si presenta in normali condizioni di manutenzione.

Il bene è censito in catasto al foglio MU particella 1277 sub 3 categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

2) #####, ##### e ##### hanno acquistato da ##### e ##### la proprietà del bene in argomento con Atto Notaio Capecelatro del 18 ottobre 1989 registrato in Velletri il 3-11-1989. In particolare ##### ha acquistato l'usufrutto

vitalizio, mentre ##### e ##### hanno acquistato la nuda proprietà.

Ad oggi -essendo deceduta ##### in data 1/7/2014- sull'appartamento già descritto esiste la comunione come qui si specifica (cfr. Certificazione Notaio Siniscalchi agli atti di causa):

per ½ (50%) è dei signori ##### e ##### nella misura di ¼ (25%) cadauno,

per ¼ (25%) è della signora #####,

per ¼ (25%) è della signora #####.

Risulta che sul bene in argomento non gravano formalità pregiudizievoli (cfr. Certificazione Notaio Siniscalchi agli atti di causa).

3) Dell'appartamento in questione risulta in catasto questa planimetria. E' composto da due camere cucina e bagno. E' dotato di due finestre sul fronte sud che affacciano sulla piazza e di una finestra sul fronte nord. Esiste una piccolissima chiostrina che dà aria al bagno. La superficie convenzionale è di mq.51. La distribuzione interna nello stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale. Infatti nella realtà la cucina si trova in adiacenza al muro che delimita il vano scala (cfr. fotografie). E il bagno si trova dove invece è disegnata la cucina.

Il fabbricato di cui questa abitazione è parte è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

4) L'appartamento risulta essere libero e inutilizzato da anni; è da ristrutturare. L'edificio e l'appartamento non sono di particolare pregio. L'ubicazione e l'affaccio sulla piazza rendono comunque il bene appetibile sul mercato. Il più probabile valore di mercato attuale del bene risulta E.57.000,00.

5) Il bene NON è divisibile, e quindi non è possibile predisporre alcun progetto divisionale.

6) E' possibile predisporre questa proposta di assegnazione: si propone di assegnare il bene alla parte attrice ##### e ##### (coniugi in regime di comunione legale dei beni) nella misura di ¼ (25%) cadauno.

Detta proposta di assegnazione (ove fosse accettata) comporta questi conguagli:

i coniugi ##### e ##### (parte attrice) devono corrispondere E.14.250,00 (¼ di

E.57.000,00) alla Sig.ra ##### e devono corrispondere E.14.250,00 (¼ di E.57.000,00) alla Sig.ra #####.

7) Dalla data di apertura della successione in poi non risulta sussistere l'occupazione esclusiva dell'appartamento in oggetto.

In fede, il c.t.u. Arch. Simone Martini

Allegati:

- 1) verbale del sopralluogo,
- 2) Atto di provenienza,
- 3) Certificazione notarile,
- 4) planimetria catastale dell'abitazione,
- 5) visura catastale.