

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Astolfi nato a Fabriano (AN) il 07.08.1979, libero professionista, domiciliato ai fini professionali sempre nello stesso Comune, in Via A. Fratti civ. 120, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ancona con il n.1874, è stato nominato C.T.U. per la causa civile promossa dalla sig.ra [REDACTED] contro il sig. [REDACTED] pubblicata con il n. 4643/2017 del R.G.

In sede di udienza, alla presenza dell'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Francesca Ercolini della Pretura Circondariale di Ancona – Sezione Civile e dei Legali delle parti in causa, il sottoscritto in data 26/02/2019 ha prestato giuramento di rito in merito al seguente quesito:

“descriva gli immobili oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia; specifichi se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo; effettui la stima del valore all'attualità; predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali congruagli”.

VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali, come stabilito in sede di giuramento, in data 12/03/2019 alle ore 10,00 presso l'immobile a uso abitativo oggetto di causa, sito nel Comune di Fabriano (AN), Fraz. San Michele.

Erano presenti all'incontro, oltre al sottoscritto C.T.U.:

- [REDACTED] (in qualità di collaboratore del C.T.U.);
- [REDACTED] (in qualità di parte convenuta);
- [REDACTED] (in qualità di C.T.P. di parte attrice).

Si è data lettura alle parti del quesito posto dall'ill.mo sig. Giudice della causa, ricordando inoltre i termini per l'invio alle parti della “bozza” della Relazione Peritale (90 giorni dall'inizio delle operazioni di consulenza), dell'eventuale redazione delle osservazioni di parte entro ulteriori 15 giorni dall'invio della “bozza” e il deposito telematico finale della Relazione Definitiva entro i successivi 15 giorni.

Si è proceduto alla visione e al sopralluogo dell'immobile a uso abitativo eseguendo ampio rilievo fotografico e metrico dello stato dei luoghi per verificare la conformità e la corrispondenza con le planimetrie catastali depositate in atti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ancona.

negli ultimi anni, come è palese e noto a tutti, ha subito, riguardo alle compravendite degli immobili, un notevole calo e conseguentemente una notevole svalutazione degli stessi, soprattutto quelli siti in zone periferiche o, come in questo caso, quelli ricadenti in piccole Frazioni.

Inoltre, per una maggiore conferma di quanto relazionato, si è provveduto a reperire informazioni sull'attuale valutazione presso diverse e rinomate agenzie immobiliari operanti da anni nel Comune di Fabriano, che all'unanimità hanno confermato quanto dal sottoscritto relazionato.

Infine si precisa, che per la valutazione dell'immobile nel suo complesso, il sottoscritto C.T.U. non si è basato esclusivamente sulla consistenza e categoria catastale (A/3), ma come sopra descritto, su altri fattori che incidono sulla valutazione dello stesso.

In merito al secondo punto trattato nelle osservazioni dal C.T.P. di parte attrice sulla predisposizione di un progetto di divisione basato sull'indivisibilità dell'immobile abitativo sito in Frazione San Michele e sui terreni agricoli siti nel Comune di Cerreto D'Esi in Via Serre, il sottoscritto C.T.U. dopo un'attenta analisi, concorda con le deduzioni di parte attrice, predisponendo di seguito la creazione di due "lotti", di cui uno interessante esclusivamente l'immobile urbano nel suo complesso (abitazione e garage) sito in Frazione San Michele e l'altro i due terreni agricoli siti in Via Serre del Comune di Cerreto D'Esi, con i rispettivi congruaggi economici da definire in base alle assegnazioni.

3. Risposta ai quesiti

Quesito n°1)

Descrizione degli immobili oggetto di causa.

Gli immobili oggetto di causa, tutti rispettivamente di pari quote parte di proprietà tra l'attrice e il convenuto, come evidenziato dalla visura catastale allegata alla presente relazione peritale, comprendono:

1) Comune di Cerreto D'Esi:

a) terreno agricolo in Via Serre, avente destinazione "seminativo" della superficie catastale di mq 7.376,00 censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 8 particella 389 confinante a nord-est con particella 395 intestata a [REDACTED] a sud-est con particelle 202 e 203 rispettivamente intestate a [REDACTED] a sud-ovest con particella 394, anch'essa oggetto di causa e a nord-ovest con strada vicinale denominata "delle Serre";

b) terreno agricolo in Via Serre, avente destinazione "seminativo" della superficie catastale di mq 1.624,00 censito al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 8 particella 394 confinante

Al termine del sopralluogo del sopra citato immobile, il sottoscritto C.T.U., con l'ausilio del C.T.P. di parte attrice e del convenuto, si recano presso gli altri immobili oggetto di causa e precisamente presso i terreni agricoli siti nel Comune di Cerreto D'Esì in Via Serre.

Anche in questo caso il sottoscritto C.T.U., dopo la verifica dello stato dei luoghi esegue ampio rilievo fotografico degli immobili.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11,20 dando lettura del verbale, il quale viene controfirmato, senza eccezione alcuna, dalle parti presenti (allegato "A").

RELAZIONE PERITALE

1. Premessa

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Andrea Astolfi prima dell'inizio delle operazioni peritali ha visionato all'interno del fascicolo di parte convenuta e all'interno del portale telematico del Tribunale Ordinario di Ancona tutta la documentazione depositata in atti dai rispettivi Legali ai fini di verificare e approfondire quanto ritenuto necessario ai fini di un'esauritiva risposta ai quesiti posti dall'ill.mo sig. Giudice della causa.

Si è provveduto a reperire presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio della Provincia di Ancona e presso gli uffici Comunali competenti per territorio (Fabriano e Cerreto D'Esì) tutte le informazioni e tutta la documentazione necessaria depositata in atti degli immobili oggetto di causa.

2. Risposta alle osservazioni del C.T.P.

In data 26/06/2019, mezzo P.E.C., giungeva al sottoscritto C.T.U. e-mail del C.T.P. di parte attrice [REDACTED] con le osservazioni alla "bozza" di relazione peritale inviata alle parti in data 12/06/2019; mentre per parte convenuta non giungevano "osservazioni".

Di seguito il sottoscritto C.T.U., prendendo motivata posizione alle "osservazioni" pervenute da parte attrice, redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio "Definitiva", rispondendo punto per punto a quanto relazionato dal succitato C.T.P. e riportando nelle conclusioni la definizione della perizia.

In merito al primo punto trattato dal C.T.P. di parte attrice riguardante la valutazione dell'immobile urbano sito in Frazione San Michele, il sottoscritto C.T.U. ribadisce e conferma quanto successivamente relazionato nella risposta al quesito e già redatto nella "bozza" di relazione, in quanto dopo un'accurata analisi, studio e valutazione della consistenza e delle caratteristiche dell'immobile, della zona in cui esso risiede e in particolare degli attuali indici e volumi di mercato riscontrati nel Comune di Fabriano, che

a nord-est con particella 389, anch'essa oggetto di causa; a sud-est con particella 203 intestata a [REDACTED], a sud-ovest con particella 393 intestata [REDACTED] e nord-ovest con strada vicinale denominata "delle Serre".

2) Comune di Fabriano:

a) Abitazione di tipo economico della superficie commerciale pari a circa mq 150,00 su due livelli (piano terra e primo), oltre terrazze pari a circa mq 120,00, sita in Frazione San Michele n°60/A, censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 180 particella 810 sub. 3, categoria A/3 classe 5, della consistenza di 6 vani e avente rendita catastale pari a € 371,85;

b) Garage al piano seminterrato (accessorio dell'abitazione principale) della superficie commerciale pari a circa mq 90,00, sito in Frazione San Michele, censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 180 particella 810 sub. 2, categoria C/6 classe 2, della consistenza di mq 83,00 e avente rendita catastale pari a € 145,74;

c) Corte esterna al piano terra e al piano primo della superficie commerciale di circa mq 295,00, avente caratteristica di Bene Comune agli immobili a) e b), censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 180 particella 810 sub. 1.

L'intera particella 810, come in premessa descritto, risulta essere in comunione dei beni per il 50% ciascuno tra le parti in causa e confina a nord con particella 744 intestata a [REDACTED] particella 743 e 746 intestata a [REDACTED]

particella 296 intestata a [REDACTED]; a sud in parte con strada comunale Fabriano - Cerreto D'Esi e in parte con particella 824 intestata a [REDACTED], a est con particella 297 intestata a [REDACTED], a ovest con particella 85 intestata a [REDACTED] con particella 774 intestata a [REDACTED]

Quesito n°2)

Accertamento della regolarità urbanistico-edilizia e corrispondenza con le certificazioni catastali depositate in atti.

Il sottoscritto C.T.U., come già relazionato in premessa, ha provveduto prima dell'inizio delle operazioni peritali a reperire presso gli uffici preposti la documentazione catastale e urbanistica riguardante gli immobili oggetto di causa, riscontrando quanto segue.

Per i terreni siti nel Comune di Cerreto D'Esi è stato verificato il P.R.G. (piano regolatore generale) attualmente vigente, che conferma la loro destinazione agricola; mentre catastalmente è stata ritirata copia dell'estratto di mappa (vax) con la loro individuazione

grafica e copia della visura catastale per verificarne la superficie e le quote di possesso, necessarie al progetto di divisione che sarà trattato di seguito.

Per gli immobili urbani siti nel Comune di Fabriano (abitazione e garage) sono stati ritirati presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio le planimetrie catastali vigenti depositate in atti, necessarie alla verifica della corrispondenza grafica dei disegni con l'effettivo stato dei luoghi, copia della visura catastale per verificarne la consistenza e la relativa quota di proprietà e presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabriano sono stati reperiti tutti gli estremi delle pratiche urbanistico-edilizie per confermare la regolarità degli immobili.

In merito a quest'ultimo punto, si fa presente alle parti e in particolare al sig. Giudice della causa, che [REDACTED] (parte convenuta) ha consegnato al sottoscritto C.T.U., durante la fase di sopralluogo del 12/03/2019, copia dell'Agibilità riguardante la realizzazione del garage e la sua regolarità urbanistico-edilizia.

In definitiva, per gli immobili siti nel Comune di Cerreto D'Esi, trattasi di terreni agricoli posti in zona E3 del vigente P.R.G. denominata "zona con elementi del paesaggio agrario di interesse storico-ambientale"; mentre gli immobili urbani siti nel Comune di Fabriano, ubicati in Frazione San Michele, rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Fabriano ricadono in parte in zona B5d denominata "zona residenziale rada" e valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 18.5 delle N.T.A., in parte in zona B3e denominata "zona residenziale semiestensiva e valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 16.10 delle N.T.A., e in parte in zona A5 denominata "nucleo storico" e valgono tutte le prescrizioni di cui all'art. 8.6 delle N.T.A.

Sempre per quest'ultimi immobili urbani, presso l'ufficio tecnico del Comune di Fabriano, sono state ritrovate le seguenti pratiche urbanistico-edilizie riguardanti esclusivamente la realizzazione del garage adiacente l'immobile di abitazione e in particolare:

- 1) Permesso di Costruire n°11570 del 17/05/2004 per "realizzazione garage interrati a fianco del fabbricato ad uso civile abitazione;
- 2) Variante al P.d.C. di cui al punto 1) rilasciato con nuovo Permesso di Costruire n°2825 del 16/03/2005 per "sanatoria per modifiche dimensioni esterne";
- 3) Certificato di Agibilità n°59 del 16/03/2007.

Per la parte abitabile dello stesso fabbricato (subalterno 3) non sono state reperite pratiche edilizie successivamente al 1967, in quanto l'immobile è stato realizzato originariamente prima di suddetta data, per cui si è provveduto alla sola verifica dello stato dei luoghi con l'ausilio delle planimetrie catastali depositate in atti presso l'Agenzia delle

Entrate — Territorio di Ancona allegate alla presente relazione peritale, confermando la congruità delle stesse con lo stato dei luoghi.

Quesito n°3)

Frazionamento e "comoda" divisione degli immobili.

Dopo un'attenta valutazione e analisi, in particolare dello stato dei luoghi, in risposta al presente quesito, il sottoscritto C.T.U. afferma che esclusivamente per gli immobili urbani siti nel Comune di Fabriano lo studio di un progetto di divisione è di difficile e complicata realizzazione e i relativi costi e opere, eventualmente necessari, sarebbero molto elevati.

In particolare si fa presente che per la parte abitabile, attualmente caratterizzata da zona giorno (cucina, soggiorno e bagno) al piano terra e zona notte (camere e bagno) al piano primo, si renderebbe necessario per rendere abitabile 2 unità abitative autonome, il rifacimento completo degli impianti necessari al distacco delle unità immobiliari, con conseguente demolizione e rifacimento degli attuali pavimenti e rivestimenti, massetti di sottofondo alla pavimentazione, intonaci interni, tramezzature interne, tinteggiature, infissi esterni ed interni, ecc., oltre a considerare, che l'incremento di unità immobiliari ad uso abitativo comporta inoltre l'aggiunta del pagamento degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione da versare al Comune di appartenenza degli immobili a seguito di approvazione del Permesso di Costruzione.

Anche l'attuale garage esistente, adiacente all'unità immobiliare, nonostante l'ampia dimensione, è di complicato frazionamento e divisione, in quanto si renderebbe necessario, anche in questo caso, oltre al distacco e il rifacimento degli impianti, anche la realizzazione di un divisorio interno e il rifacimento dei prospetti per rendere accessibile 2 distinti locali.

E' impossibile inoltre creare 2 accessi carrabili diversi ai fabbricati, per cui si renderebbe necessario lasciare comune la corte esterna, vista anche l'attuale conformazione e gli irrisori spazi di manovra presenti, che renderebbero difficoltoso l'ingresso e la manovra di più di un veicolo.

Mentre per gli immobili agricoli siti nel Comune di Cerreto D'Esi il frazionamento ed eventualmente la loro divisione, vista la loro conformazione, posizione e le loro caratteristiche, sarebbero comodamente divisibili e a costi relativamente contenuti.

Tenuto conto però dell'indivisibilità dell'immobile urbano, come sopra descritto, nel successivo punto trattato, il sottoscritto C.T.U. ipotizza la creazione di due "lotti" da poter assegnare alle parti in causa, mediante loro accordo diretto o mediante sorteggio imposto dal Giudice della causa, con il rispettivo congruaggio economico.

Quesito n°4)

Progetto di divisione e frazionamento degli immobili.

Come descritto e motivato al punto precedente viene trattata la divisione e il frazionamento degli immobili in due "lotti" distinti, in particolare:

Lotto n°1: abitazione, garage e corte siti nel Comune di Fabriano, Frazione San Michele distinti al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 180 mappale 810 sub. 1 – 2 – 3;

Lotto n°2: terreni agricoli siti nel Comune di Cerreto D'Esi, Via Serre, distinti al N.C.T. dello stesso Comune al foglio 8 mappali 389 – 394.

Stante il diverso valore economico dei "lotti", trattato al successivo punto, è pacifico la determinazione inoltre di un giusto conguaglio spettante all'assegnatario del "lotto" n°2.

Quesito n°5)

Valutazione dei beni immobili oggetto di causa.

Vengono trattati di seguito i valori di mercato in comune commercio degli immobili di cui è causa, prendendo come riferimento i luoghi in cui essi ricadono, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il loro stato di manutenzione, gli attuali indici di mercato riscontrati nei Comuni dove essi risiedono e i valori di compravendita riferiti a immobili simili recentemente alienati.

Comune di Cerreto D'Esi:

Terreno Agricolo (particella 389) di mq 7.376,00 x €/mq 1,40 = € 10.326,40

Terreno Agricolo (particella 394) di mq 1.624,00 x €/mq 1,40 = € 2.273,60

Totale Immobili Agricoli in Cerreto D'Esi = € 12.600,00

Comune di Fabriano:

Le superfici commerciali che interessano gli immobili siti nel presente Comune, necessarie al calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di causa sono state conteggiate come di seguito:

Casa di Abitazione (particella 810 sub. 3) al piano terra e al piano primo:

mq 150,00 di abitazione con annessi accessori e oltre terrazzi di mq 120,00;

Corte esterna comune all'abitazione e al garage (particella 810 sub. 1):

mq 295,00;

Garage (particella 810 sub. 2) al piano seminterrato:

mq 90,00.

Il valore di mercato, come in premessa specificato, riscontrando gli attuali indici di mercato per immobili simili recentemente compravenduti, è stato determinato inglobando nel calcolo l'intero complesso immobiliare (abitazione, accessori e garage), per un importo totale di € 150.000,00.

4. Conclusioni

In conclusione alla presente relazione peritale, il sottoscritto C.T.U., visti gli atti di causa, visto e descritto lo stato dei luoghi, visti gli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e presso i rispettivi Comuni di Cerreto D'Esi e Fabriano, afferma, in risposta ai quesiti, che gli immobili oggetto di causa risultano conformi urbanisticamente e catastalmente agli atti depositati; che solamente gli immobili siti nel Comune di Cerreto D'Esi sono comodamente divisibili, per cui si è predisposto il progetto di divisione e frazionamento identificando n°2 "lotti" distinti, rispettivamente:

Lotto n°1 del Valore Commerciale di € 150.000,00;

Lotto n°2 del Valore Commerciale di € 12.600,00.

Infine, che all'assegnatario del Lotto n°2 dovrà essere riconosciuto il conguaglio economico pari a € 68.700,00 determinato dalla metà (quota parte) del valore del Lotto n°1 detratta la metà (quota parte) del valore del Lotto n°2.

Tanto era dovuto a evasione dell'incarico ricevuto.

Fabriano, 09/07/2019

IL C.T.U.

Geom. Andrea Astolfi

Allegati alla relazione peritale:

- A) verbale inizio operazioni peritali del 12/03/2018;
- B) estratto di mappa dei terreni agricoli nel Comune di Cerreto D'Esi;
- C) estratto di mappa degli immobili nel Comune di Fabriano;
- D) planimetrie catastali degli immobili nel Comune di Fabriano;
- E) estratto di P.R.G. dei terreni agricoli nel Comune di Cerreto D'Esi;
- F) estratto di P.R.G. degli immobili nel Comune di Fabriano;
- G) documentazione fotografica degli immobili;
- H) Osservazioni C.T.P. parte attrice – relazione.