

ALBERTO FAROLFI
geometra

Tel/fax 0543/34799
albertofarolfi57@gmail.com
alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ

Causa Civile n. 3565/2018 R.G.

G.I. Dott.ssa Valentina VECCHIETTI

CTU - Relazione Peritale

Cesenatico - Viale Vespucci 59

Cesenatico - Via Mazzini 42a

Attori :

Convenuti:

Forlì, 26 luglio 2022

il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

cap. 1 - <i>QUESITO a) DESCRIZIONE/STIMA IMMOBILI</i>	pag. 05
cap. 2 - <i>QUESITO b-c) PROVENIENZA</i>	pag. 20
cap. 3 - <i>QUESITO d) CONFORMITA' EDILIZIA</i>	pag. 26
cap. 4 - <i>QUESITO e) CONFORMITA' CATASTALE</i>	pag. 29
cap. 5 - <i>QUESITO f-g-h) PROGETTO DIVISIONALE</i>	pag. 30
cap. 6 - <i>QUESITO j) TENTATIVO DI CONCILIAZIONE</i>	pag. 34
cap. 7 - <i>QUESITO m) VALORE LOCATIVO</i>	pag. 35
cap. 8 - <i>OSSERVAZIONI/REPLICHE CTP</i>	pag. 37

////////////////////////////////////

Premesso che:

- All'Udienza del 22.12.21 innanzi al G.I. Dott.ssa Valentina VECCHIETTI lo scrivente Geom. Alberto FAROLFI veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio, per adempimenti nella causa civile promossa da

Parte Attrice

contro

Parte Convenuta

Al CTU venivano assegnati i seguenti quesiti:

VERBALE 24.03.21

- a) *descrivere il compendio oggetto di divisione e determinarne il valore attuale, tenuto conto che la stima deve avvenire secondo il valore venale del bene, cioè in riferimento agli attuali prezzi di mercato inerenti beni di similare ubicazione e consistenza;*
- b) *descrivere i titoli di provenienza attestanti la consistenza della massa e le quote di pertinenza di ciascuna delle parti;*
- c) *accertare l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di*



divisione, idonee a coprire il ventennio antecedente alla trascrizione della domanda di divisione e, quindi, relative al de cuius ed ai suoi danti causa (se il primo ha acquistato nel ventennio), nonché agli attuali comproprietari (per questi ultimi dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione);

d) accertare la regolarità urbanistica del bene da dividere ai sensi della l. 28 febbraio 1985, n. 47 e del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e:

a. qualora si tratti di opera realizzata prima del 17 marzo 1985, nel caso di riscontrata inesistenza del titolo edificatorio (o della concessione rilasciata in sanatoria) o della domanda di sanatoria (corredata dalla prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di legge) o della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967), oppure

b. qualora si tratti di opera la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, nel caso di riscontrata assenza del permesso di costruire, del permesso in sanatoria o di segnalazione certificata di inizio attività relativa agli interventi edilizi realizzati ai sensi dell'art. 23, co. I del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e/o

c. qualora si tratti di terreno, nel caso di riscontrata assenza di certificato di destinazione urbanistica,

non prosegua oltre nell'indagine e rimetta gli atti al giudice per ogni opportuno provvedimento

e) solo ove sia accertata la regolarità urbanistica del bene, accertare la conformità dello stato di fatto ai dati catastali ai sensi dell'art. 29 della l. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'art. 19, co. XIV del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in l. 30 luglio 2010, n. 122:

a. valutando se le eventuali difformità riscontrate siano di rilevante entità e tali, cioè, da incidere sullo stato, la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe (ad esempio, comportando un aumento del numero dei vani e/o della superficie calpestabile e/o una rilevante redistribuzione degli spazi interni e/o una modifica dell'uso di superfici scoperte e/o un cambio di destinazione d'uso anche parziale del bene ed una correlativa modifica della rendita catastale), e



b. in caso di difformità di rilevante entità nei termini anzidetti, non prosegua oltre nell'indagine e rimetta gli atti al giudice per ogni opportuno provvedimento;

f) solo ove sia accertata la regolarità urbanistica e catastale del bene, predisporre, laddove si ritenga possibile la comoda divisibilità del cespite, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle rispettive porzioni di pertinenza delle parti e rammentandosi che, a tal fine, rileva non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante un bene che, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite o che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero o, ancora, che la divisione in natura comporti rilevanti operazioni e lavori materiali con elevato aggravio di costi;

g) in caso di accertata non comoda divisibilità, valuti eventuali istanze di assegnazione o l'esistenza di un maggior quotista, quantificando l'eccedenza da addebitarsi al richiedente in favore degli altri comunisti o dei minori quotisti;

h) il tutto, corredando l'elaborato con i rilievi grafici e fotografici ritenuti idonei al caso concreto;

i) con esplicito divieto di acquisizione, nell'espletamento del mandato, di atti e/o documenti dalle parti, salvo consenso delle parti stesse;

j) con esplicito mandato alla conciliazione delle parti,

k) con autorizzazione all'accesso agli uffici della PPAA per la acquisizione della necessaria documentazione;

m) determinare il valore locativo degli immobili oggetto delle donazioni del 08.03.1990 e del 13.10.2008 escludendo la porzione destinata ad abitazione coniugale, a far data dal passaggio in giudicato della sentenza del 2013 n. 771 e fino alla attualità.

////////////////////////////////////

Premessa

In adempimento all'incarico si sono effettuati i seguenti accertamenti e sopralluoghi:

- a) colloqui/incontri con CT delle Parti degli stessi, per esame fascicoli, atti e documenti di causa, analisi dei quesiti, ecc.
- b) esame degli atti di causa, della precedente CTU 02.10.12 e della Sentenza Tribunale di Forlì n.771/13, ecc;
- c) Accessi e ricerche di tipo catastale presso le P.A. competenti, al fine di ricostruire un'esatta cronologia degli atti catastali, attraverso estrapolazione di atti amministrativi, planimetrici, ecc;
- d) Ricerche presso Comune di Cesenatico finalizzate alla individuazione dei precedenti edilizi relativi agli immobili oggetto di accertamento (Lic. di costruzione, condoni, ecc.) al fine di ricostruire l'iter edilizio dei due fabbricati.
Ciò in risposta allo specifico quesito in materia di regolarità edilizia.
- e) Accessi/Ispezioni presso RR.II. per la verifica dell'integrità e dei soggetti del contraddittorio, la continuità delle Trascrizioni;
- f) esame della Sentenza n.771/2013 Tribunale di Forlì, nella quale vengono definiti i beni costituenti la massa ereditaria di x
- g) Dettagliata ricostruzione dei diritti reali esercitati dal de cuius x sull'immobile di Via Mazzini.

Ciò derivante dalla non aggiornata ricostruzione degli atti



catastali relativi al "sub.3" dichiarato in Denuncia di Successione.

Ricerca atti traslativi, ecc.

h) sopralluoghi agli immobili in Cesenatico Via Vespucci e Via Mazzini alla presenza dei CTP, misurazioni sul posto, verifica delle caratteristiche costruttive, stato conservativo, ecc. al fine di predisporre la necessaria verifica di Regolarità Edilizia e Catastale.

i) Esame degli elementi raccolti, stima degli immobili e studio di fattibilità di un eventuale progetto divisionale;

l) tentativo di conciliazione fra le Parti

m) determinazione del valore locativo degli immobili oggetto di Donazioni (08.03.90 - 13.10.08), con esclusione della porzione destinata ad abitazione coniugale a far data dal passaggio in giudicato della Sentenza n.771/2013;

n) stesura Bozza della Consulenza ed invio ai CTP per loro osservazioni.

o) replica alle Osservazioni e stesura elaborato definitivo.

////////////////////////////////////

* capitolo 1 *

QUESITO a)

a) descrivere il compendio oggetto di divisione e determinarne il valore attuale, tenuto conto che la stima deve avvenire secondo il valore venale del bene, cioè in riferimento agli attuali prezzi di mercato inerenti beni di similare ubicazione e consistenza;

Oggetto di accertamento:

Trattasi di un complesso di beni immobili e mobili così come identificati nella Sentenza Tribunale di Forlì n.771/2013.



BENI IMMOBILI

Posti in Cesenatico e precisamente:

A - Fabbricato abitativo e servizi in Zona Ponente, Viale A.

Vespucchi n.59, angolo Via G. da Plan del Carpine, composto di n.2 appartamenti ai piani rialzato e 1°, oltre a locali di servizio al piano sottotetto e cantine al piano interrato, compresa quota di comproprietà della corte.

B - Corpo esterno a garage in Zona Ponente, Viale A. Vespucchi

n.59, angolo Via G. da Plan del Carpine, distaccato dal fabbricato abitativo di cui al punto A), oltre alla quota di comproprietà della corte, con accesso da Viale A. Vespucchi n.59

C - Porzione di fabbricato abitativo, al solo p.Terra, in Via

Mazzini n.42a int.1, costituito da alcuni vani oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni (corridoio, corti e manufatti presenti).

N.B. - esclusa la porzione del p.1° anche se collegata da una scala interna.

BENI MOBILI**D - Somma donata da x , individuata nella**

Sentenza n.771/2013 in €. 57.774,65

A - B Catasto Terreni NCT:

Il terreno su cui insistono i due corpi di fabbrica è censito al Comune di Cesenatico:

- fg.7 part.510, Ente Urbano, mq.582

Catasto Fabbricati NCEU:

I fabbricati sono censiti al Comune di Cesenatico fg.7, part.510:

A - sub 6, cat.A/3, cl.6, vani 7,5, RC 871,52

sub 7, cat.A/3, cl.6, vani 7,5, RC 871,52

BCNC sub 8, atrio-vano scala comune ai sub 6 e 7

BCNC sub 9, corte comune ai sub 6,7 e 3

B - sub 3, cat.C/6, cl.2, mq. 14, RC 69,41

N.B. - Tutti I beni risultano ancora intestate a:

n.p. 1/1

usuf. 1/1

C - Catasto Terreni NCT:

Il terreno su cui insiste la porzione in oggetto è censito al
Comune di Cesenatico:

- fg.8 part.103, Ente Urbano, mq.131

BCNC - sub 4, part.104 - fg.8 (corridoio)

BCNC - sub 4, part.105 - fg.8 (corte)

C - Catasto Fabbricati NCEU:

I fabbricati sono censiti al Comune di Cesenatico fg.7, part.510:

- sub 3, cat.A/5, cl.2, vani 2,5, RC 88,31

BCNC part.104 sub 4, corridoio

BCNC part.105 sub 4, corte

catastalmente intestati a:

p.p 1/3

p.p. 1/3

p.p 1/3



Titoli Edificatori:

Dalle ricerche è stato possibile rintracciare le seguenti autorizzazioni:

- [A] - Lic. Edilizia n.18 del 02.02.70 - Prot.911
- Variante Edilizia del 10.03.73 - Prot.2506
 - Decreto Abitabilità Bolletta n.6 del 30.01.74
 - DIA n.840 del 22.12.2005 - Prot. 31884
 - DIA n.509 del 27.06.2008 - Prot. 16618
- [B] - Conc. Ed. n.206 del 24.11.88 - Prot. 32135
- Certificato di Agibilità n. 164 del 30.12.89
- [C] - Lic. Edilizia n.451 del 15.12.62 - Prot.9469
- Conc. Edilizia n.242 del 02.12.1978 - Prot.4358/78
 - Conc. Edilizia n.242 del 02.12.1978 - Prot.4358/78
 - Autorizzazione di Variante del 26.04.1979
 - Decreto Abitabilità Prot.2995 del 18.12.80 (Boll.n.228/80)

Tipologia Urbanistica:

- [A] [B] - L'area su cui sorgono i fabbricati è inserita nel PRG vigente del Comune di Cesenatico alla tipologia: "B1 - Zone di completamento residenziale"
- [C] - L'area su cui sorge il fabbricato è inserita nel PRG vigente del Comune di Cesenatico alla tipologia: "A - Zona di interesse storico ambientale".

Locazioni/Occupazioni:

- [A] [B] [C] - Alla data dei sopralluoghi gli immobili non risultano occupati.

Descrizione dei Beni Immobili

[A] [B] - Complesso immobiliare posto in Cesenatico, Zona Ponente, Viale A. Vespucci n.59, angolo Via del G. Plan del Carpine, costituito da un fabbricato abitativo bifamiliare da cielo a terra, composto di n.2 appartamenti ai piani rialzato e 1°, locali di servizio al piano sottotetto e cantine al piano interrato e da un corpo di fabbrica esterno ad uso garage, oltre corte comune fra loro.

Il complesso di immobili è ubicato a margine di una zona residenziale con fabbricati di limitata importanza, per poi estendersi in un'ampia zona occupata da numerose colonie (molte delle quali in disuso).

Il lotto è completamente recintato su tutti i lati, di cui quelli stradali con muretto in cemento e cancellata metallica: su entrambi i fronti stradali sono predisposti cancelli carrai.

L'area esterna è parzialmente pavimentata con autobloccante di cemento e/o altro materiale, le restanti parti a giardino privato. Si osservano numerosi fenomeni infiltrativi nei corpi in aggetto in c.a. (balconi e cornicioni).

[A] - Fabbricato di civile abitazione realizzato negli anni '70, poi modificato per il tamponamento di una veranda nell'anno 2005.

L'edificio è realizzato in muratura tradizionale, con solai orizzontali ed inclinati in latero-cemento.

I paramenti murari esterni sono realizzati in parte in muratura faccia a vista e in parte con intonaco tinteggiato.

La copertura è del tipo a falde.



Lo stato conservativo e di finitura riporta all'epoca di costruzione, denunciando uno stato di generale vetustà, generato da probabili mancate manutenzioni e/o rinnovo delle componenti di finitura e impiantistiche.

Si riscontrano infatti sia vecchie pavimentazioni in ceramica e/o marmette e/o gres, porte in legno tamburato, infissi con vetro semplice, ecc. tutti risalenti alle tipologie di materiali degli anni '70.

Stesso degrado e vetustà coinvolge gli impianti idrico-sanitari, che anch'essi appaiono ancora risalenti agli anni '70 e privi di manutenzione (non si può pertanto accertarne il funzionamento e la conformità).

Il fabbricato si sviluppa ai piani:

- Interrato con cantine e servizi pertinenziali che non occupano l'intera sagoma del fabbricato.

Il piano è raggiungibile dal corpo scala centrale ed anche da una scala esterna in scannafosso, posta sul retro dell'edificio.

Si presenta in condizioni di normale conservazione con finiture idonee ad un piano cantinato (pavimentazioni in gres, porte e infissi in legno verniciato).

- Piano rialzato: è accessibile sia dall'odierna veranda (ex-portico), sia dall'atrio scala che da un separato ingresso sul retro.

Si compone dei vani cucina-pranzo-soggiorno, n.3 camere da letto, n.1 bagno, dis. interno, oltre alla veranda.

Come detto le finiture risultano superate sia dal punto di vista tipologico dei materiali che estetico: pavimentazioni in ceramica



nei vani di soggiorno e parquet in legno nei vani letto. L'unico bagno presenta segni di generale vetustà.

- Piano primo: accessibile da scala comune.

Si compone dei vani cucina-pranzo, soggiorno, n.3 camere da letto, n.2 bagni, corridoio, oltre a n.3 balconi + n.1 piccola veranda.

Le finiture sono simili all'appartamento sottostante.

- Piano sottotetto: accessibile dal vano scala comune.

Si sviluppa sull'intera superficie del fabbricato.

Sono presenti vani di servizio di tipo sotto falda con soffitti inclinati e n.2 bagni. Le altezze interne sono variabili da 1.85 ml. a 3.95 ml.

Pavimentazioni in ceramico/parquet, con finiture di serramenti, infissi ed impianti idrico-sanitari simili ai precedenti.

B Corpo di fabbrica ad uso garage, posto sul margine sud del lotto, staccato dal fabbricato abitativo.

Dalla ricostruzione risulta realizzato successivamente a quello abitativo.

Si compone di un unico vano, realizzato con struttura intelaiata in c.a, tamponamento in laterizio e copertura di tipo piano.

Sul fronte porta tipo basculante in metallo con apertura laterale: pavimentazione interna in cemento battuto.

Non tinteggiato all'esterno.

C - Trattasi di porzione di fabbricato abitativo posto nel Centro Storico di Cesenatico, in affaccio diretto alla Via Mazzini n.42a.

Dagli accertamenti (confronto titoli di provenienza e catastali) è emerso che la porzione in capo al de cuius x era solo quella relativa al p.Terra.

Sull'edificio infatti dopo un primo censimento catastale del 1939 che lo identificava al sub.3, a seguito di compravendite separate del 1954 veniva assegnato separatamente ai coniugi x (p.Terra) e x (p.Primo): quest'ultima porzione veniva identificata con variazione catastale del 1965 in sub.4.

L'edificio è realizzato in muratura, con tipologia a schiera, ed inserito in un più ampio e generale corpo di fabbrica articolato su più particelle (part.103-104-105), suddivise a loro colta in più u.i.

Condivide con le altre part.104 e 105 alcuni spazi in comune, tipo androne al p.Terra e corte retrostante (su questa insiste anche un manufatto tipo ripostiglio esterno vetusto, ma ultimato).

Alle corti retrostanti si accede da uno spazio aperto cortilizio, quasi a definire un piccolo viottolo interno (part.105).

La porzione immobiliare principale su Via Mazzini è identificabile per natura costruttiva come corpo autonomo rispetto agli altri edifici, anche se condivide con questi l'androne di accesso collocato sulla porzione a destra (part.104).

Da questo androne si accede all'unità in oggetto sub.3, ed anche come in origine alla porzione del p.1° sub.4 attraverso una scala comune.

Ciò premesso emerge come le due porzioni sub.3 e sub.4 nel tempo

siano divenute un'unica abitazione sviluppata su due piani, poiché collegati da una più recente scala da interni di tipo prefabbricato e con alloggiamento dei vani giorno al p.Terra e dei vani notte al p.1° (vedi Variante Edilizia del 26.04.1979).

Le odierne condizioni di conservazione denotano un mancato utilizzo già da lungo tempo.

Anche le tipologie di finitura sono quelle riconducibili agli anni '80: pavimenti in monocottura, porte interne in legno tamburato, infissi interni in legno con vetro semplice, serramenti in legno con anta battente.

Le apparecchiature idrosanitarie sono datate, così come la dotazione impiantistica: presente caldaia murale a gas metano presumibilmente al servizio di entrambi i piani.

Criteri Di Stima Adottati

Il Perito esamina le finalità del quesito, prima di provvedere all'esame sulla eventuale divisibilità degli immobili, ha provveduto a calcolarne la consistenza avvalendosi di misurazioni effettuate sul posto, confrontandole anche con elaborati catastali ed edilizi.

Attraverso sopralluoghi sono state assunte tutte le informazioni utili alla stima, quali l'ubicazione, l'orientamento, l'accessibilità, la tipologia costruttiva, lo stato conservativo, ecc.

La determinazione dei valori unitari di stima è avvenuta per comparazione ad altri edifici/u.i. di simili caratteristiche in zona, avvalendosi anche di proprie conoscenze di mercato e raffrontandole anche con valori OMI.



I procedimenti di stima sono avvenuti secondo una valutazione basata su criteri tecnico-comparativi.

Per la stima si è proceduto al calcolo delle sup. "convenzionali", suddivise per destinazione (quelle edilizie quando possibile, diversamente quelle catastali).

Per convenzionale si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi, applicati secondo le modalità di mercato operanti in zona.

La superficie così calcolata comprende per l'intero le murature perimetrali, ed al 50% quelle di divisione fra le varie u.i. e/o porzioni.

In entrambi i casi il valore unitario €/mq adottato si ritiene comprensivo dell'incidenza di parti comuni e/o di proprietà della corte.

Qualora accertate difformità edilizie i costi di messa in pristino e/o regolarizzazione attraverso Sanatoria, verranno quantificati e posti in detrazione al valore dell'unità.

- SUL DIRITTO DI ABITAZIONE x

Il presente procedimento di divisione ha come oggetto la massa ereditaria riconducibile a x, ed il quesito al punto

a) indica espressamente di *"determinarne il valore attuale"*.

Per tale ragione la Consulenza dovrà omettere il fatto che alla data della odierna redazione l'allora coerede moglie Sig.ra x sia oggi anch'essa deceduta in data 11.04.21. Ciò premesso ricostruita la massa ereditaria di x, escludendo quindi le due donazioni, la moglie x (ipotizzandola in vita) vanterebbe il diritto di abitazione sulla



casa adibita a residenza familiare.

Non potendo riscontrare dagli atti anagrafici quale fosse l'appartamento di Via Vespucci nel quale risiedeva il nucleo familiare (in cui si riporta genericamente solo l'indirizzo), l'odierno consulente individua (salvo diversa prova) l'appartamento di residenza nel sub.7 al p.1°.

Sempre ipotizzando la divisione fra i tre coeredi (figli e moglie), per omogeneità e raffrontabilità di valori, quello imputabile al Diritto di Abitazione viene determinato alla data odierna come le restanti piene proprietà.

- CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE - PORZIONE ABITATIVA VIA MAZZINI C

1) Il presente accertamento è riconducibile alla sola massa ereditaria del de cuius x, che in questo caso era costituita dai "soli vani abitativi" del p.Terra.

Allo stato questi risultano complementari a quelli del p.1° intestati a x (attualmente anche lei defunta).

Stante il decesso anche del secondo coniuge allora superstite, ne risulta ipotizzabile un simile procedimento di scioglimento della comunione dei beni in capo a x (quindi un probabile futuro riaccorpamento).

Per tale ragione attualmente non si ritiene considerare alcun deprezzamento similmente a quanto avviene per la stima/vendita in "quota", oltre a non prevedere costi di demolizione della scala di collegamento interno, poiché nel prevedibile prossimo progetto divisionale si tenterà l'assegnazione ad un solo erede dell'intero (p.T + p.1°).

2) Dalla ricostruzione catastale (plan. 1939) è emerso che una



parte del ripostiglio retro al p.Terra insiste su una porzione

"non di proprietà", ovvero sotto la rampa condominiale.

Per tale ragione la corrispondente superficie viene esclusa dal calcolo estimativo.

Calcolo Superficie Convenzionale

A - Fabbricato abitativo e servizi

Sub.6

Piano Interrato

- Cantina (escluso scale)

mq. 35,99 x 0,40 =

mq. 14,39

- appartamento P. rialzato

mq. 96,56 x 1,00 =

mq. 96,56

- Veranda

mq. 24,20 x 0,50 =

mq. 12,10

- Sottotetto

mq. 54,08 x 0,65 =

mq. 35,15

- Sottotetto corridoio comune 50%

mq. (11,78 x 50%) x 0,60 =

mq. 3,53

- Vano scala quota 50%

mq. (14,12 x 50%) x 0,50 =

mq. 3,53

Totale Sup. Convenzionale Sub.6

mq. 165,26

Sub.7

Piano Interrato

- Cantina (escluso scala)

mq. 23,79 x 0,40 =

mq. 9,51

- appartamento P1°



mq. 129,46 x 1,00 =

- Balconi

mq. 14,44 x 0,30 =

- Veranda

mq. 2,40 x 0,50 =

- Sottotetto

mq. 54,64 x 0,65 =

- Sottotetto corridoio comune 50%

mq. (11,78 x 50%) x 0,60 =

- Vano scala quota 50%

mq. (14,12 x 50%) x 0,50 =

Totale Sup. Convenzionale Sub.7

mq. 129,46

mq. 4,33

mq. 1,20

mq. 35,71

mq. 3,53

mq. 3,53

mq. 187,07

B - Corpo secondario Autorimessa

Sub.3

mq. 16,67 x 0,60 =

Totale Sup. Convenzionale Sub.3

mq. 10,00

mq. 10,00

C - Porzione abitativa p.Terra

Sub.3

- vani abitativi (compresa sup. scala interna)

mq. 40,31 x 1,00 =

mq. 40,31

- rip. retro (escl. sottoscala non di proprietà)

mq. 2,92 x 0,80 =

mq. 2,34

sommano Sub.3

mq. 42,65

- parti comuni 5%

mq. 2,13

Totale Sup. Convenzionale Sub.3

mq. 44,78



Calcolo Valori Beni Immobili**A - Fabbricato abitativo e servizi - Via Vespucci****Sub.6**

mq. 165,26 x €/mq. 2.300,00 = € 380.098,00

arrotondato a € 380.000,00

a detrarre quota 50% messa in pristino/sanatoria

(-) € 7.500,00

Valore Piena Proprietà sub.6 € 372.500,00

Sub.7

mq. 187,07 x €/mq. 2.300,00 = € 430.261,00

arrotondato a € 430.000,00

a detrarre quota 50% messa in pristino/sanatoria

(-) € 7.500,00

Valore Piena Proprietà sub.7 € 422.500,00

- STIMA VALORE "DIRITTO DI ABITAZIONE" - x

Stante il "Diritto di Abitazione" esercitato sulla porzione sub.7, in quanto identificato come alloggio coniugale x (questa coniuge superstite del dante causa x), si procede ora alla sua quantificazione.

Il gravame viene calcolato parimenti all'usufrutto sul valore della u.i. sub.7 della medesima consistenza al momento della successione ed oggi (abitazione al p.1° con servizi esclusivi al p. seminterrato e al sottotetto), di cui piena proprietà stimata in € 422.500,00. Pertanto il diritto vantato da x ipotizzato ad oggi, corrisponderebbe ad un valore di:

€. 422.500,00 = €. 140.833,33

X al 17.06.2022 = anni 96

- Valore Usufrutto/diritto abitazione x (saggio 1,25%)

€. 420.500,00 x $\frac{1}{3}$ (p.p.) x 10% = €. 14.083,33 (valore d.a.)

Valore ad oggi Diritto Abitazione €. 14.083,33

Valore Immobile al netto del D.A.

€. 422.500,00 - 14.083,33 = **€. 408.416,67**

B Corpo secondario Autorimessa - Via Vespucci

Sub.3

mq. 10,00 x €/mq. 2.300,00 = €. 23.000,00

a detrarre costi messa in pristino/sanatoria

(-) €. 7.500,00

Valore Piena Proprietà sub.3 €. 15.500,00

C - Porzione abitativa p.Terra - Via Mazzini

Sub.3

mq. 44,78 x €/mq. 2.800,00 = €.125.384,00

arrotondato a €. 125.000,00

a detrarre costi messa in pristino/sanatoria

(-) €. 5.000,00

Valore Piena Proprietà sub.3 €. 120.000,00

Stima Valori Beni Mobili

D - Somma donata da x , individuata nella

Sentenza n.771/2013 in **€. 57.774,65**

VALORE MASSA DA DIVIDERE €. 988.274,65

////////////////////////////////////

capitolo 2 *

QUESITO b) – c)

b) descrivere i titoli di provenienza attestanti la consistenza della massa e le quote di pertinenza di ciascuna delle parti;

Il presente accertamento è rivolto alla massa ereditaria in capo ad de cuius x, composta dagli immobili Via A.Vespucci n.59 e dalla porzione di immobile (sub.3) al p.Terra in Cesenatico Via G.Mazzini n.42a

Titoli di Provenienza [A] - [B]

- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Andretta di Cesena del 04.04.1969 rep.32694/4182 registrato a Cesena il 26.05.1969 al n. 1867, con cui x acquistava il terreno allora distinto al Fg.7 Part.5/b - Fg.3 part.3/d e Fg.3 Part. 33/f.
- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Patrizia Speranza del 08.03.1990 Rep. 6731, registrato a Cesena il 14.03.1992 al n.623 e trascritto a Forlì il 14.03.1990 al Reg. Gen.3113 e al Reg. Part.2161, con cui il de cuius x vendeva alla figlia x, la quale acquistava come bene personale, la nuda proprietà delle porzioni immobiliari del fabbricato in Cesenatico, Via Vespucci, catastalmente distinte al Fg.7 part.510 sub.1 (A/7) e 2 (A/7);
- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Maria Scardovi del 13.10.2008 Rep.131244/14905, registrato a Cesena il 05.11.2008 al n.10215 e trascritto a Forlì il 10.11.2008 al Reg. Part.12308, con cui il de cuius x vendeva alla figlia x



, la quale acquistava come bene personale, la nuda proprietà porzione immobiliare in Cesenatico, Via Vespucci, catastalmente distinte al Fg.7 part.510 sub.3 (C/6);

Titoli di Provenienza ☐

- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Andretta di Cesena del 21.11.1954 rep.977/171 registrato a Cesena il 01.12.1954 al n. 1228, e trascritto a Forlì in data 04.12.1954 reg. gen. vol.736 casella 8555 reg. part. n.7116, con cui x acquistava "casa d'abitazione sita in Cesenatico, in Via Mazzini n.23, di p.1, vano 1..."

c) *accertare l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di divisione, idonee a coprire il ventennio antecedente alla trascrizione della domanda di divisione e, quindi, relative al de cuius ed ai suoi danti causa (se il primo ha acquistato nel ventennio), nonché agli attuali comproprietari (per questi ultimi dalla data di apertura della successione a quella di trascrizione della domanda di divisione);*

La presente verifica, di cui si riportano i risultati, è stata eseguita sia per "identificativi catastali" dell'immobile oggetto di divisione, che per "nominativo" dei soggetti coinvolti, ovvero il de cuius (x) e i suoi danti causa (x, x, x)

x (de cuius)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1990 - Registro Particolare 2161 Registro Generale 3113

Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 6731 del 08/03/1990

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CESENATICO(FC)

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/1990 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 3114

Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 6731 del 08/03/1990

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato immagine

3. ANNOTAZIONE A FAVORE del 23/03/1990 - Registro Particolare 648 Registro Generale 3583

Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 6731 del 08/03/1990

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5409 del 1969

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2008 - Registro Particolare 12307 Registro Generale 21433

Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 131244/14905 del 13/10/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CESENATICO(FC)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2008 - Registro Particolare 12308 Registro Generale 21434

Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 131244/14905 del 13/10/2008

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/03/2009 - Registro Particolare 2444 Registro Generale 4106

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CESENA Repertorio 224/2009 del 04/03/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/03/2010 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 4220

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/9990 del 05/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

⌘

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/03/1990 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 3114

Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 6731 del 08/03/1990

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/2006 - Registro Particolare 5624 Registro Generale 9697

Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 196871/38631 del 11/04/2006

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/2008 - Registro Particolare 12308 Registro Generale 21434

Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 131244/14905 del 13/10/2008

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 4220

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/9990 del 05/02/2010



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CESENATICO(FC)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2020 - Registro Particolare 5339 Registro Generale 8208
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 230/2018 del 15/10/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in CESENATICO(FC)
Nota disponibile in formato elettronico

x

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/04/1988 - Registro Particolare 2879 Registro Generale 3818
Pubblico ufficiale PORFIRI ANTONIO Repertorio 55259 del 30/03/1988
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GATTEO(FC)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 14/03/1990 - Registro Particolare 2161 Registro Generale 3113
Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 6731 del 08/03/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CESENATICO(FC)
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/11/2008 - Registro Particolare 12307 Registro Generale 21433
Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 131244/14905 del 13/10/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CESENATICO(FC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 4220
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/9990 del 05/02/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in CESENATICO(FC)
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2020 - Registro Particolare 5339 Registro Generale 8208
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 230/2018 del 15/10/2018
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Immobili siti in CESENATICO(FC)
Nota disponibile in formato elettronico

x

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/11/1984 - Registro Particolare 8578 Registro Generale 12073
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SAVIGNANO SUL RUBICONE(FC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/01/1989 - Registro Particolare 636 Registro Generale 774



Pubblico ufficiale DEL GAUDIO ANTONIO Repertorio 30061 del 10/01/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAVIGNANO SUL RUBICONE(FC)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/07/2005 - Registro Particolare 8789 Registro Generale 15118

Pubblico ufficiale GORI MARCO Repertorio 28771/8538 del 20/07/2005

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in CESENATICO(FC)

SOGGETTO CESSIONARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3268 del 03/11/2005 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA)

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2008 - Registro Particolare 13909 Registro Generale 24084

Pubblico ufficiale GORI MARCO Repertorio 32440/11498 del 04/12/2008

ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/01/2009 - Registro Particolare 1060 Registro Generale 1739

Pubblico ufficiale GORI MARCO Repertorio 32596/11627 del 28/01/2009

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in CESENATICO(FC)

SOGGETTO CEDENTE

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/03/2009 - Registro Particolare 2444 Registro Generale 4106

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CESENA Repertorio 224/2009 del 04/03/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/05/2009 - Registro Particolare 5460 Registro Generale 9211

Pubblico ufficiale GORI MARCO Repertorio 32825/11811 del 04/05/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CESENATICO(FC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 4220

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/9990 del 05/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2017 - Registro Particolare 10221 Registro Generale 16236

Pubblico ufficiale GORI MARCO Repertorio 39329/17109 del 27/09/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CESENATICO(FC)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/06/2020 - Registro Particolare 5339 Registro Generale 8208

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 230/2018 del 15/10/2018

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

A - B - Imm.li in Cesenatico Via A.Vespucci n.59

1. TRASCRIZIONE del 14/03/1990 - Registro Particolare 2161 Registro Generale 3113

Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 6731 del 08/03/1990

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 14/03/1990 - Registro Particolare 2162 Registro Generale 3114

Pubblico ufficiale SPERANZA PATRIZIA Repertorio 6731 del 08/03/1990

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE del 10/11/2008 - Registro Particolare 12307 Registro Generale 21433

Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 131244/14905 del 13/10/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 10/11/2008 - Registro Particolare 12308 Registro Generale 21434

Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 131244/14905 del 13/10/2008

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 17/06/2020 - Registro Particolare 5339 Registro Generale 8208

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 230/2018 del 15/10/2018

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

Pag. 2 - Fine

C - Imm.le in Cesenatico Via Mazzini n.42a

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2010 - Registro Particolare 2540 Registro Generale 4220

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 37/9990 del 05/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CESENATICO(FC)

Nota disponibile in formato elettronico

////////////////////////////////////

* capitolo 3 *

QUESITO d)

d) accertare la **regolarità urbanistica** del bene da dividere ai sensi della l. 28 febbraio 1985, n.

47 e del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e:

a. qualora si tratti di opera **realizzata prima del 17 marzo 1985**, nel caso di riscontrata inesistenza del titolo edificatorio (o della concessione rilasciata in sanatoria) o della domanda di sanatoria (corredata dalla prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di legge) o della dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che la costruzione dell'opera è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967), oppure

*b. qualora si tratti di opera la cui **costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985**, nel caso di riscontrata assenza del permesso di costruire, del permesso in sanatoria o di segnalazione certificata di inizio attività relativa agli interventi edilizi realizzati ai sensi dell'art. 23, co. I del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, e/o non prosegua oltre nell'indagine e rimetta gli atti al giudice per ogni opportuno provvedimento".*

Titoli Edilizi

I fabbricati oggetto di accertamento ricadono in entrambe le casistiche previste dal quesito, ovvero:

A - fabbricato abitativo realizzato prima del 17.03.1985 (quindi riferibile al quesito d.a)

- Lic. Edilizia n.18 del 02.02.1970
- Var. Edilizia n.2506 del 10.03.1973
- Decreto Abitabilità Bolletta n.6 del 30.01.1974
- Comun. art.48 Prot. 5123 del 28.02.1992
- DIA n.840 P.G. 31884 del 22.12.2005
- DIA n.509 P.G. 16618 del 27.06.2006

B - corpo garage realizzato dopo il 17.03.1985 (quindi riferibile al quesito d.b)

- Conc. Edilizia n.206 del 24.11.1988
- Certificato di Agibilità n. 164 del 30.12.1989

C - fabbricato abitativo realizzato prima del 17.03.1985 (quindi riferibile al quesito d.a)

- Lic. Edilizia n.451 del 15.12.1962
- Conc. Edilizia n.242 Prot.4358 del 05.12.1978
- Aut. Edilizia Prot.2582 del 26.04.1979



- Decreto di Abitabilità Bolletta 228/1980 del 18/12/80

Difformità edilizie riscontrate

Dal confronto fra i titoli edilizi rilasciati e lo stato dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

Fabbricato A

- P.Terra

A.1 diversa ubicazione del fabbricato all'interno del lotto (distanza dai confini);

A.2 (sub.6 parte): difformità nel dimensionamento interno dei vani, ma con rispetto della sagoma esterna (quindi nessun ampliamento irregolare);

- P.1°

A.3 (sub.7 parte): difformità nel dimensionamento interno dei vani, chiusura con veranda del balcone lato sud-ovest;

- P.Sottotetto

A.4 (sub.6 e 7) difformità nel dimensionamento interno dei vani, difformità altezze interne, realizzazione di due bagni in vani destinati a ripostiglio in sottotetto;

N.B. - Le suddette difformità comportano la necessità di Sanatoria Edilizia e/o messa in pristino, senza pregiudicarne la commerciabilità del bene.

Questi adempimenti vengono quantificati discrezionalmente e prevedendone un costo forfettario complessivo di €15.000,00 (compreso aggiornamento catastale).

Fabbricato B

- garage (sub.3) difformità dimensionamento dell'apertura portone

N.B. - Le suddette difformità comportano la necessità di Sanatoria Edilizia, senza pregiudicarne la commerciabilità del bene.

Questo adempimento viene quantificato discrezionalmente e prevedendone un costo forfettario complessivo di €5.000,00 (compreso aggiornamento catastale).

Fabbricato C

- P.Terra

C.1 (sub.3) difformità nel dimensionamento interno dei vani, difformità scala interna (in progetto con scala a chiocciola ora sagoma rettangolare).

N.B. - Le suddette difformità comportano la necessità di Sanatoria Edilizia, senza pregiudicarne la commerciabilità del bene.

Questo adempimento viene quantificato discrezionalmente e prevedendone un costo forfettario complessivo di €5.000,00 (compreso aggiornamento catastale appartamento - escluso Tipo Mappale e DOCFA corpo retro).

////////////////////////////////////

* capitolo 4 *

QUESITO e)

*e) solo ove sia accertata la regolarità urbanistica del bene, **accertare la conformità dello stato di fatto ai dati catastali ai sensi dell'art. 29 della l. 27 febbraio 1985, n. 52, come modificato dall'art. 19, co. XIV del d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in l. 30 luglio 2010, n. 122:***

a. valutando se le eventuali difformità riscontrate siano di rilevante entità e tali, cioè, da incidere sullo stato, la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe (ad esempio, comportando un aumento del numero dei vani e/o della superficie calpestabile e/o una rilevante redistribuzione degli spazi interni e/o una modifica dell'uso di superfici scoperte e/o un cambio di destinazione d'uso anche parziale del bene ed una correlativa modifica della rendita catastale), e

b. in caso di difformità di rilevante entità nei termini anzidetti, non prosegua oltre nell'indagine e rimetta gli atti al giudice per ogni opportuno provvedimento;

Dalle ricerche catastali è emerso che tutti i fabbricati risultano oggi censiti sia al Catasto Terreni che Fabbricati.

Si procede pertanto al confronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie depositate verificando se necessitano aggiornamenti:

Fabbricato A

- Si riscontra la conformità del sub.6
- Non si riscontra la conformità del sub.7 in quanto non censita la piccola veranda al p.1° lato sud-ovest: costi già compresi alla voce Sanatoria.

Fabbricato B

- si riscontra conformità catastale

Nessun adempimento.

Fabbricato C

- Non si riscontra conformità al censimento NCEU della porzione sub.3 del p. Terra, in quanto non risultano rappresentate tutte le nuove pareti interne e la scala interna (planimetria risalente al 26.10.1939): costi già compresi alla voce Sanatoria.
- Non si riscontra conformità al censimento NCT e NCEU del corpo a ripostiglio retro posto su area comune anche con altre ditte



part.105 sub.4 : costi quantificati forfettariamente in €. 2.500,00
da condividere con gli altri soggetti aventi diritto sulle parti
comuni della part.105 sub.4.

////////////////////////////////////

* capitolo 5 *

QUESITO f) – g) – h)

f) solo ove sia accertata la regolarità urbanistica e catastale del bene, predisporre, laddove si ritenga possibile la comoda divisibilità del cespite, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle rispettive porzioni di pertinenza delle parti e rammentandosi che, a tal fine, rileva non tanto la mera possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, quanto la sua concreta attitudine ad una ripartizione da cui derivi a ciascun partecipante un bene che, perdendo il minimo possibile dell'originario valore indotto dall'essere elemento di una entità unitaria, non abbia a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, evitando, per contro, che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite o che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero o, ancora, che la divisione in natura comporti rilevanti operazioni e lavori materiali con elevato aggravio di costi;

g) in caso di accertata non comoda divisibilità, valuti eventuali istanze di assegnazione o l'esistenza di un maggior quotista, quantificando l'eccedenza da addebitarsi al richiedente in favore degli altri comunisti o dei minori quotisti;

h) il tutto, corredando l'elaborato con i rilievi grafici e fotografici ritenuti idonei al caso concreto;

Progetto divisionale

Espletati i preliminari accertamenti, valutata la conformazione
degli immobili, la loro consistenza e distribuzione e dovendo



considerare fra i legittimi eredi anche la moglie x, si procede allo studio di fattibilità di un eventuale progetto divisionale (comprendendo anche la medesima).

Per così procedere nella verifica di divisibilità, si assumono le singole quote di diritto, raffrontandone ogni singolo valore esercitato sui vari cespiti con il valore intero degli stessi.

Nel caso in specie agli eredi legittimi è riconducibile una quota di 1/3 cadauno (moglie + 2 figli), oltre al diritto di abitazione del coniuge superstite sulla casa di residenza del nucleo familiare (Via A. Vespucci - p.1°).

Ciò al fine di verificare se sia praticabile la divisione secondo i principi della "comoda divisibilità", ovvero se dopo le stime sopra prodotte vi siano cespiti "interi" che possano soddisfare il valore esercitato da ogni erede.

Il tutto possibilmente assegnando cespiti in piena proprietà con il mantenimento della minor quota possibile di parti comuni e/o in subordine con il più limitato intervento di congruagli economici.

Nel riepilogo seguente viene riportato il valore attribuito alle singole quote di diritto e della massa da dividere, suggerendo anche una ipotesi divisionale che a parere dello scrivente Perito

NON RISULTA COMODAMENTE PERSEGUIBILE A CAUSA DEGLI INGENTI CONGUAGLI ECONOMICI, OLTRE CHE PER LA NON PERCORRIBILITA' A CAUSA DELL'AVVENUTO DECESSO DEL COEREDE x.



Stima Valore Quote

Stante la quota esercitata dagli eredi legittimi, si determina il valore delle stesse (, rispetto al valore della massa ereditaria e del Diritto di Abitazione come sopra individuate).

A - Fabbricato abitativo e servizi - Via Vespucci

Sub.6 €. 372.500,00

Sub.7

Valore Immobile al netto del D.A. €. 408.416,67

B Corpo secondario Autorimessa - Via Vespucci

Sub.3 €. 15.500,00

C - Porzione abitativa p.Terra - Via Mazzini

Sub.3 €. 120.000,00

D - Valori Beni Mobili €. 57.774,65

Valore netto MASSA DA DIVIDERE €. 974.191,32

Valore ad oggi Diritto Abitazione €. 14.083,33

sommano €. 988.274,65

Pertanto si stima il valore delle single quote di diritto attribuibili a:

* x *

(Piena proprietà 1/3 + D.A. Fg.7.part.510 sub.7)

- Valore Quota legittima

€. 974.191,32 : 3 = €. 324.730,44

- Valore Diritto Abitazione

€. 14.083,33

€.* 338.813,77

* x *

(piena proprietà 1/3)

- Valore Quota legittima

€. 974.191,32 : 3 = €. 324.730,44

* x *

(piena proprietà 1/3)

- Valore Quota legittima

€. 974.191,32 : 3 = €. 324.730,44

Riepilogo Valore Intero cespiti

Calcolo Valori Beni Immobili

A - Fabbricato abitativo e servizi - Via Vespucci

Sub.6 €. 372.500,00

Sub.7 €. 422.500,00

B - Corpo secondario Autorimessa - Via Vespucci

Sub.3 €. 15.500,00

C - Porzione abitativa p.Terra - Via Mazzini

Sub.3 €. 120.000,00

D - Valori Beni Mobili €. 57.774,65

Ipotesi Progetto Divisionale

A conferma delle difficoltà di procedere secondo i criteri di "comoda divisibilità" sopra enunciati, si ipotizza un qualsiasi progetto divisionale con assegnazione e relativi conguagli, secondo le seguenti assegnazioni:

Quota di diritto €. 338.813,77

Valore complessivo Immobile/i assegnato/i

C - Porzione abitativa p.Terra - Via Mazzini

Sub.3 €. 120.000,00

D - Valori Beni Mobili €. 57.774,65

conguaglio avere €. 161.039,12

Quota di diritto €. 324.730,44

A - Fabbricato abitativo e servizi - Via Vespucci

Sub.6 €. 372.500,00

Sub.3 €. 15.500,00

conguaglio DARE €. 63.269,56

Quota di diritto €. 324.730,44

A - Fabbricato abitativo e servizi - Via Vespucci

Sub.7 €. 422.500,00

conguaglio DARE €. 97.769,56

////////////////////////////////////

* capitolo 6 *

QUESITO j)

j) con esplicito mandato alla conciliazione delle parti,

Il CTU ha ritenuto esplorare il tentativo di conciliazione
attraverso i CTP delle Parti.



Si è ritenuto pertanto inviare loro Bozza della Consulenza, dalla quale emergeva già il valore di stima della massa, quello delle quote di diritto ed un'ipotesi divisionale.

Tale tentativo, già iniziato durante gli incontri / sopralluoghi, ha avuto conclusione quando trascorso il termine concesso è risultato che non sono emerse proposte conciliative dalle Parti, considerando pertanto fallito il tentativo.

Si ritiene comunque che ciò possa derivare dalla oggettiva difficoltà di estendere un progetto divisionale considerando che uno dei soggetti convenuti (x) risulta ora deceduto.

////////////////////////////////////

* capitolo 7 *

QUESITO m)

m) determinare il valore locativo degli immobili oggetto delle donazioni del 08.03.1990 e del 13.10.2008 escludendo la porzione destinata ad abitazione coniugale, a far data dal passaggio in giudicato della sentenza del 2013 n. 771 e fino alla attualità.

Stante il quesito ed i riferimenti dallo stesso emergenti, poiché non si è potuto accertare quale fosse l'appartamento destinato ad abitazione coniugale (all'Anagrafe di Cesenatico risulta solo l'indirizzo ma non l'interno) si sono assunti i seguenti immobili su cui calcolare il valore locativo, ovvero:

- Via Vespucci, 57 - Fg.7 Part.510 sub.6 (appartamento p. rialzato + servizi)
- Via Vespucci, 57 - Fg.7 Part.510 sub.3 (corpo esterno garage)

Inoltre non essendo verificata la data del passaggio in giudicato della Sentenza n.771/13 (richiesta anche alle Parti ma senza esito) se ne ipotizza un periodo di sei mesi dalla data del



deposito 18.10.2013 (non si conosce se avvenuta notifica), pertanto tale data è individuata nel 17.04.2014.

Per la determinazione del Valore Locativo è bene evidenziare alcuni elementi che hanno contribuito alla costituzione del clima economico.

Ad esempio il fabbricato, così come la durata a cui riferire il calcolo, non è riconducibile ad immobile di carattere turistico residenziale (anche se ubicato in Cesenatico Zona Ponente), ma viene assunto quale fabbricato "abitativo-civile".

Altri elementi di considerazione riguardano lo stato conservativo e di finitura ipotizzabile nel periodo in questione, potendo attribuirgli una fascia di "sufficiente normalità".

Ritenendo procedersi ad un calcolo di valore locativo "a mercato libero", si è ritenuto optare alla individuazione di valori medi di mercato a fronte di informazioni in loco e/o agenti del settore immobiliare.

Sono stati esclusi i valori di riferimento OMI per le annualità indicate, poiché ritenuti non congrui in quanto probabilmente condizionati da statistiche che comprendono anche gli immobili turistici.

Si ritiene pertanto attribuire un valore locativo €/anno costante dal 2014 ad oggi di €. 8.400,00, poiché l'andamento ISTAT sul mercato delle locazioni in questo periodo è risultato praticamente nullo.

- Valore Locativo 17.04.2014 - 16.04.2015	€. 8.400,00
- Valore Locativo 17.04.2015 - 16.04.2016	€. 8.400,00
- Valore Locativo 17.04.2016 - 16.04.2017	€. 8.400,00



- Valore Locativo 17.04.2017 - 16.04.2018	€.	8.400,00
- Valore Locativo 17.04.2018 - 16.04.2019	€.	8.400,00
- Valore Locativo 17.04.2019 - 16.04.2020	€.	8.400,00
- Valore Locativo 17.04.2020 - 16.04.2021	€.	8.400,00
- Valore Locativo 17.04.2021 - 16.04.2022	€.	8.400,00
- Valore Locativo 17.04.2022 - 16.06.2022		

€. 8.400,00 : 12 x 2 = €. 1.400,00

sommano Valore Locativo €. 68.600,00

////////////////////////////////////

* capitolo 8 *

REPLICA OSSERVAZIONI CTP

Il CTU ha inviato bozza della Consulenza Tecnica ai CTP, invitandoli ad esprimere loro osservazioni.

CTP Attoreo - Geom. Giorgio Nasolini

CTP - Con proprie Osservazioni del 19.07.22, il Consulente di Parte segnalava giuste integrazioni (soprattutto catastali) da inserire nel testo della bozza.

Oltre a quelle non ritiene avere alter osservazioni riguardanti la composizione vera e propria dell'elaborato.

CTU - Recepita la richiesta di integrazioni, ritenendole appropriate, si aggiornava il testo dello bozza.

CTP Attoreo - Geom. Giancarlo Tassinari

CTP - Con PEC del 26.07.22 il Consulente di Parte riferiva di non avere sostanziali osservazioni.

Forlì, 26 luglio 2022

il C.T.U.

Geom. Alberto FAROLFI

Allegati:

1 - Verbali

2 - documentazione catastale Fabbr. A-B-C

3 - documentazione edilizia Fabbr. A-B-C

4 - documentazione fotografica Fabbr. A-B-C

5 - Certificati anagrafici x

6 - Accertamenti RR.II

7 - Atti di Provenienza Fabbr. C

8 - Plan. catastale sub. 3 Fabbr. C (attualmente depositata)

9 - Plan. catastale sub. 4 Fabbr. C (attualmente depositata)

