TRIBUNALE DI FROSINONE

****

Giudice Dott. ssa Roberta Bisogno

Causa civile R.G. n.4093/2016

[redacted]

contro

[redacted]

******

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott.ssa Simonetta Chiappini

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE:

I. PREMESSA pag. 2

1.1 INCARICO – QUESITI pag. 2

1.2 STORIA pag. 3

II. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI pag. 4

III. METODOLOGIA APPLICATA pag. 5

IV. RISPOSTA AL QUESITO pag. 8

V. OSSERVAZIONI DEL CTP GEOMETRA ANTONIO MAGNANTI E VALUTAZIONI C.T.U. pag. 14

VI. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE pag. 20

Allegati:

1. Verbale delle operazioni peritali e pec di rinvio
2. Rilievi fotografici
3. Estratto di mappa del territorio di Alatri
4. Visure catastali storiche
5. O.M.I. I semestre 2017
6. Osservazioni CTP geometra [redacted]
7. Proposta "B" geometra [redacted]

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI FROSINONE

Causa civile R.G. n.4093/2016

****

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

[redacted]

contro

[redacted]

****

I. PREMESSA

1.1 INCARICO – QUESITI

La sottoscritta dott.ssa Simonetta Chiappini, dottore commercialista, con studio in Frosinone, Via Casilina Nord n. 54, pec: simonetta.chiappini@pec.commercialisti.it, iscritta al REGINDE, nominata C.T.U. nella causa in epigrafe presenta il proprio elaborato peritale al fine di rispondere al quesito del G.I. dott.ssa Roberta Bisogno assegnato con provvedimento del 13.12.2017.

Il quesito è il seguente:

"Effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

1) *Descriva il C.T.U., anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
2) *Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (50% per ciascuno) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) *In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

4) *Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentano la commercialità, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali.".*

Il Giudice ha disposto che il C.T.U. entro il termine del 19.03.2018 trasmetta, anche per email, la relazione alle parti costituite e che, entro il termine del 19.04.2018, le parti trasmettano al C.T.U. le proprie osservazioni scritte, in modo che il C.T.U. possa tenervi conto, depositando in via telematica entro il termine del 19.05.2018 la relazione, le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione sulle singole osservazioni sollevate da ciascuna parte, chiarendo – punto per punto – le ragioni del suo dissenso.

Il Giudice ha rinviato per esame C.T.U. all'udienza del 05.06.2018.

1.2 STORIA

Le signore [redacted] sono proprietarie di un fabbricato, con annesso terreno, sito nel Comune di Alatri Via delle Cinque Strade n. 87 distinto in NCEU foglio 5 part. 54 cat. A/3 vani 8.

Detto bene è pervenuto alle signore [redacted] in virtù di atto di successione testamentaria in danno della signora [redacted] deceduta in data 20.03.2005 (testamento pubblico notaio Franco Rossi rep. 47088 raccolta 14998).

Nel testamento pubblico la signora [redacted] ha lasciato in eredità alle figlie [redacted] in parti uguali ed indivise i seguenti beni:

1. quota di 1/10 del terreno agricolo da adibire a strada sito nel Comune di Alatri località Collelavena distinto in NCT foglio 5 [redacted]
2. fabbricato rurale di mq 220 sito nel Comune di Alatri e distinto in NCT foglio 5 mapp. 54;
3. quota di ½ del terreno agricolo sito in Alatri e distinto in NCT foglio 5 mapp. 55.

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quest'ultimo bene è stato successivamente oggetto di frazionamento in due distinte particelle – n. 1185 e n. 1186.

Con atto di permuta del notaio Franco Rossi redatto in data 04.03.2006 le signore [redacted] hanno acquistato dal fratello [redacted] l'intera proprietà indivisa della particella n. 1186 [redacted]

Successivamente la particella distinta in NCT foglio 5 n. 1186 è stata accorpata alla particella n. 54, con l'iscrizione in NCEU del fabbricato rurale.

In data 07.12.2016 la signora [redacted] ha notificato alla sorella [redacted] atto di citazione per lo scioglimento della comunione ordinaria ex art. 1111 c.c..

Con atto di costituzione e risposta avverto l'atto di citazione per scioglimento di comunione ordinaria ex art. 1111 c.c. la signora [redacted] si è costituita chiedendo il rigetto della domanda in ragione della sua infondatezza per i seguenti motivi:

a. improcedibilità e/o inammissibilità della domanda di scioglimento della comunione ordinaria e divisione giudiziale per carenza del certificato di destinazione urbanistica, certificato di agibilità e concessione edilizia del fabbricato;
b. non comoda divisibilità del bene immobile in comunione, eccessiva onerosità dell'opera di divisione e notevole deprezzamento del bene ai sensi degli articoli 1114 c.c. e 720 c.p.c.;
c. eccessiva onerosità e non convenienza dell'opera di divisione, necessità di adeguamento sismico;
d. eventuale attribuzione di conguaglio in denaro.

Il G.I. dott.ssa Roberta Bisogno – in sostituzione del G.I. dott.ssa Gemma Carlomusto - ha disposto l'espletamento di una C.T.U. – nominando all'uopo la scrivente – ed all'udienza dell'01.12.2017 ha affidato al C.T.U. l'incarico di redigere apposita relazione, si è riservata per la formulazione dei quesiti ed ha rinviato per esame dell'elaborato peritale al 05.06.2018.

II. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'udienza dell'01.12.2017 il C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19.12.2017 ore 16.00 presso il proprio studio.

Dal momento che il quesito è stato notificato alle parti ed alla scrivente in data 18.12.2017 ore 12.51 - un giorno prima dell'inizio delle operazioni peritali – il C.T.U. ha comunicato a mezzo pec alle parti il rinvio dell'inizio delle operazioni peritali al giorno 08.01.2018 ore 11.30 presso i luoghi oggetto di causa.

Nel giorno fissato per le operazioni erano presenti:

per parte attrice: l'avvocato Maria Paola Liberatori, il C.T.P. nominato geometra [redacted] nonché personalmente la signora [redacted]

per parte convenuta: l'avvocato Francesco Cerchio, il C.T.P. nominato geometra [redacted] nonché personalmente la signora [redacted]

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare rilievi fotografici sia interni che esterni al fabbricato.

Al fine di esperire un tentativo di conciliazione il C.T.U. ha esposto alcune ipotesi sulle quali le parti avrebbero fatto le loro valutazioni.

Il C.T.P. geometra [redacted] ha fatto mettere a verbale che la divisione oggetto di causa non incide sulla originaria destinazione del bene; non comporta alcun deprezzamento del valore delle singole quote in rapporto all'intero e per eventuali lavori di manutenzione straordinaria è sufficiente la presentazione di una SCIA in quanto nelle zone non sono previsti vincoli edificatori comunali e/o regionali.

Il C.T.P. geometra [redacted] si è riportato alla propria perizia giurata depositata in atti. L'avvocato Cerchio si è riportato ai propri scritti difensivi, rappresentando che l'eventuale divisione comporterebbe spese eccessive, rilevanti opere di modifica ed onerosi servitù reciproche o limiti di godimento; ha rappresentato altresì che non sussistono allo stato i requisiti minimi necessari che consentano la commerciabilità del bene.

Il C.T.U. ha chiuso il verbale alle ore 12.35 previa lettura e sottoscrizione.

III. METODOLOGIA APPLICATA

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo ed aver esaminato la documentazione in atti ha proceduto nel seguente modo:

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 751

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO DEL FABBRICATO

Esistono diverse metodologie di stima di un fabbricato, alcune di esse sono le seguenti:

1) **valutazione secondo le indicazioni fornite dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate:**

   a) Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica:

   Valore di mercato = Superficie commerciale * Quotazione al metro quadro * Coefficienti di merito

   - La *superficie commerciale* equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di: superfici coperte; superfici ponderate d'uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

   - La *quotazione al metro quadro* di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio Del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate basato sulla zona omogenea in cui si trova l'immobile (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale". Il periodo preso in considerazione è il 2017.

   - i *coefficienti di merito* sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

   a. **piano**: seminterrato (-25% con ascensore e senza), terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza giardino), primo (-10% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore);

   b. **stato locativo**: abitazioni libere (coefficiente di merito 100%), abitazioni locate a canone libero (-20%); abitazioni locate

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stagionalmente (-5%); riscaldamento: autonomo (+5%), centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente (-5%);

c. **esposizione e vista**: esterna panoramica (+10%), esterna (+5%), mista (0%), interna (-5%), completamente interna (-10%);
d. **stato di conservazione**: da ristrutturare (-10%), buono stato (0%), ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%);
e. **luminosità:** molto luminoso (+10%), luminoso (+5%), mediamente luminoso (0%,), poco luminoso (-5%).

2) **Valutazione secondo il metodo del confronto di mercato**:

consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Si procede pertanto con:

a. l'analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti per il segmento di mercato;
b. rilevazione dei dati immobiliari completi;
c. scelta delle caratteristiche immobiliari;
d. compilazione della tabella dei dati;
e. analisi dei prezzi marginali;
f. redazione della tabella di valutazione
g. sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

3) **Valutazione secondo il metodo a costo di costruzione**:

consiste nel determinare il valore di un bene economico come somma del valore dell'area di pertinenza e del costo di costruzione dei beni su di esso insistenti. Il valore ottenuto, ove trattasi di struttura già edificata, può essere adeguatamente svalutato per tramite dei fattori moltiplicatori per tener conto del deprezzamento subito. Tale deprezzamento va determinato considerando l'insieme degli elementi cha hanno concorso nel tempo a ridurre il valore del bene immobiliare.

La formula è V = A + C – D dove V è il valore dell'immobile, A è il valore dell'area, C il costo di costruzione e D il deprezzamento.

Data la tipologia di fabbricato oggetto di causa, caratterizzata dalla vetustà e dalla scarsa manutenzione la scrivente ritiene opportuno utilizzare la

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

metodologia di stima secondo le indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

STIMA DELLE SPESE PER GLI INTERVENTI SULL'IMMOBILE

Per la stima delle spese necessarie per porre in essere interventi sull'immobile al fine di dividere lo stesso in due unità immobiliari è stato utilizzato il Tariffario dei prezzi della Regione Lazio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 41 Supplemento n. 1 del 28.08.2012.

Nelle Avvertenze Generali si precisa che "i prezzi inclusi nella presente Tariffa rappresentano, come definito dalla normativa specifica (art. 32 D.P.R. 207/10) la somma delle componenti relative ai materiali, alla manodopera, ai noli ed ai trasporti necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce, nonché delle relative incidenze percentuali per spese generali e utili dell'impresa, comprensivi di tutto quanto necessario per l'esecuzione della singola lavorazione in sicurezza (costi cosiddetti "ex lege", rappresentativi cioè dei Rischi Propri dell'appaltatore, in quanto insiti in ciascuna lavorazione attuata, ai sensi della normativa vigente D.Lgs. 81/08).".

Per integrare il Tariffario (laddove carente) la scrivente ha preso in considerazione anche i prezzi medi presenti sul libero mercato.

IV. RISPOSTA AL QUESITO

1. Descriva il C.T.U., anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima

L'immobile è sviluppato su due piani (si veda la riproduzione fotografica e grafica allegata): al piano terra vi sono un soggiorno con camino, una camera, una veranda chiusa a vetri di cui una parte è adibita a cucina, un vano scala con cui si accede al piano superiore ove si trovano due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio; esternamente ed in aderenza al fabbricato vi sono sul lato sinistro una cucina ed un bagno, sul lato destro una cantina.

L'immobile è privo dell'impianto di riscaldamento sebbene sia stato installato qualche radiatore in alluminio; l'impianto elettrico non è a norma di legge, infatti sono presenti fili elettrici a vista senza adeguata protezione con canaline in plastica; il locale cucina posto all'interno del fabbricato viene alimentato da

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 751

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

una bombola GPL posta all'esterno del fabbricato, infine è priva di allaccio fognario.

Si rileva, altresì, la presenza di numerose macchie di umidità.

La struttura posta al lato sinistro dell'immobile, costituita da cucina e da bagno, è in pessimo stato di conservazione; nella parete esterna si rileva una crepa che divide la parte adibita a bagno dal vano cucina, nonché una lesione fra la cucina ed il fabbricato principale.

La cantina posta sul lato destro del fabbricato è anch'essa in pessimo stato di conservazione.

Per la valutazione dell'immobile la scrivente ha utilizzato le indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – metodologia descritta dettagliatamente nel paragrafo precedente.

a. La superficie risultante dalla visura catastale è di 192 mq comprese le aree scoperte.
b. Il valore O.M.I. è stato estratto dalle quotazioni del I semestre 2017 (ultimo aggiornamento OMI), la zona è periferica zona S.S.155 (si veda estratto di mappa), con destinazione residenziale, e la tipologia prevalente è abitazioni civili. Il valore commerciale di un'abitazione civile in normale stato di conservazione è compreso fra un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.100,00 €/mq. Si considera il valore minimo stante la non conformità alle norme di legge degli impianti termici, elettrici e di riscaldamento.
c. I coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile presi in considerazione tengono conto che il fabbricato necessita di ristrutturazione, è privo di riscaldamento, è senza ascensore ed è stato costruito prima del 1942.

Il valore di mercato ottenuto è di € 84.480,00.

2. Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (50% per ciascuno) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Preliminarmente la scrivente ritiene opportuno focalizzare l'attenzione sulle caratteristiche del fabbricato al fine di rispondere in maniera esauriente se l'immobile sia "comodamente divisibile" oppure no.

Ipotesi n. 1: Come si evince dalla planimetria presente in atti e dalla riproduzione fotografica, al centro del fabbricato principale c'è un vano scala che collega il piano terra con il piano superiore. Qualora si volesse dividere l'immobile in senso verticale sia il portone di accesso che la scala dovrebbero rimanere indivisi, ciò significa che rimarrebbero in comunione, limitandone il godimento. Il fabbricato di fatto risulterebbe indiviso.

Ipotesi n. 2: Qualora si volesse dividere il bene su due livelli occorrerebbe costruire una scala esterna. Dalla riproduzione fotografica si può vedere che non vi è possibilità di costruire comodamente una scala esterna, infatti sul lato ovest del fabbricato, in aderenza allo stesso, sono ubicati una cucina ed un bagno; sul lato est del fabbricato – sempre in aderenza – vi è la cantina; sul lato nord del fabbricato non vi è spazio sufficiente fra il muro perimetrale ed il confine.

La scala dovrebbe essere costruita sul lato sud, dove vi è il portone di accesso all'abitazione, ma si priverebbe il piano terra di una veduta. Occorrerebbe rinforzare il muro esterno dell'immobile in quanto quest'ultimo non è un muro portante. Infine, si dovrebbe demolire la scala interna e costruire un solaio.

Ipotesi n. 3: considerato che sul lato ovest del fabbricato vi sono una cucina ed un bagno in pessimo stato di manutenzione, che richiedono interventi strutturali viste le profonde lesioni esterne, si potrebbe procedere alla demolizione degli stessi ed alla costruzione della scala esterna. Anche in questa ipotesi si rende necessario demolire la scala interna e costruire un solaio.

Le suesposte ipotesi evidenziano la non comoda divisibilità del fabbricato.

Infatti con l'ipotesi n. 1 la divisione comporta evidenti limiti di godimento per entrambe le parti; con le ipotesi n. 2 e n. 3 si evince che la divisione del fabbricato in due unità immobiliari comporterebbe rilevanti opere di modifica strutturale che potrebbero incidere sulla idoneità statica dell'edificio.

Per poter rispondere al punto n. 3 del quesito posto dal G.I. la scrivente ritiene opportuno stimare le eventuali spese da sostenere specificamente per l'ipotesi n. 2 che – a parere della scrivente – comporterebbe meno oneri rispetto all'ipotesi n. 3. L'ipotesi n.1 non richiede spese di divisione perché l'immobile di fatto rimarrebbe indiviso.

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 751

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tutte le opere possono essere realizzate previa presentazione di una CILA presso il Comune di Alatri, in quanto, trattandosi di un immobile costruito prima del 1942, la tipologia di intervento rientra fra le spese di manutenzione straordinaria. Nella Classificazione sismica il territorio di Alatri è classificato come zona sismica 2B: zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. Nelle zone sismiche del territorio della Regione Lazio, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, prima dell'inizio dei lavori deve acquisire la preventiva autorizzazione sismica rilasciata dalla competente Area del Genio Civile regionale in conformità a quanto previsto dagli articoli 93 e 94 del D.P.R. 380/2001.

Il costo dell'adeguamento oscilla fra 200,00 €/mq a 300,00 €/mq, un totale di circa € 38.400,00 e consiste principalmente nella messa in posa, alla base degli edifici, di isolatori-cuscinetti antisismici e della fibra di carbonio attorno ai pilastri delle fondamenta (quest'ultima riduce sensibilmente il rischio fratture); la disposizione di pannelli controventi dissipativi tra un piano e l'altro (così da ammortizzare le scosse); rinforzi con l'installazione di catene o di pannelli di legno che coprono le tamponature all'interno assumendo la funzione di dissipatori.

Spese da sostenere nell'Ipotesi n. 2: rinforzo strutturale muro esterno, costruzione di una scala esterna, apertura di una porta di accesso al piano superiore, demolizione vano scala interno, costruzione di solaio, realizzazione di un bagno al piano terreno e di una cucina al piano superiore, rifacimento impianti elettrici, impianti termoidraulici.

Dal Tariffario dei prezzi della Regione Lazio pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 41 Supplemento n. 1 del 28.08.2012, integrato da ricerche di mercato, le spese che presumibilmente si dovrebbero sostenere sono le seguenti:

- Realizzazione di ponteggio metallico: circa € 3.150,00, il costo orientativamente è costituito da Ponteggio metallico in elementi prefabbricati per facciate semplici, compreso il trasporto dei materiali, il montaggio e lo smontaggio, piano di calpestio e scale, paratacco, ancoraggio alla facciata, reti di protezione, illuminazione notturna e idonea segnaletica; la misurazione viene eseguita in proiezione verticale dell'intera realizzazione dell'opera, con altezza

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerata fino all'ultimo corrente orizzontale di parapetto esterno installato. A tale spesa occorre aggiungere il POS, ovvero un documento che identifica quali sono le attrezzature in dotazione all'azienda, quali sono le lavorazioni che l'azienda opera, quali sono i dpi (dispositivi per la protezione individuale) forniti ai dipendenti ecc.. Oltre all'elenco dei vari nominativi responsabili delle squadre di emergenza, primo soccorso, medico competente, ecc. che deve essere contenuto nel POS, bisogna riportare anche come si intende operare nel cantiere specifico, indicando le corrette lavorazioni nella corretta successione, adeguando i metodi di lavorazione alle prescrizioni contenute nel PSC (piano sicurezza e coordinamento).

- Consolidamento di muratura esterna: occorre rinforzare la struttura evidenziata in planimetria come "veranda". Se si utilizza l'intonaco armato di pareti di qualsiasi genere da applicare su entrambe le facce della parete il costo da tariffa è di € 85,77 al mq, per un totale di circa € 1.400,00.

- Costruzione di una scala esterna: dovrà comprendere la realizzazione di fondazione e pilastro in cemento armato, lavori di casseratura per circa 15/16 gradini, 30 cm di pedata con rampa sottostante, 16 cm di alzata, larghezza circa 1 metro, occorre altresì aggiungere la ringhiera di protezione e il rivestimento per un costo totale di circa € 5.000,00.

- Apertura di una porta di ingresso al piano superiore con dimensioni standard 90x210: consiste sostanzialmente nel creare un portale di irrigidimento, studiato in funzione della resistenza del paramento murario, che possa permettere un'efficiente risposta alle sollecitazioni statiche.

La soluzione strutturale più diffusa e ritenuta più idonea, è la cerchiatura con putrelle di ferro (ovvero piccole travi generalmente in acciaio a doppia T). Soluzione questa utilizzata anche in interventi di miglioramento sismico. Successivamente si procederà a puntellare il solaio, nell'area relativa all'intervento, al fine di alleggerire la muratura di una parte delle sollecitazioni derivanti dalla demolizione e rinforzare il muro circostante. Occorre procedere al fissaggio della piattabanda (simile all'architrave) per sorreggere il peso della muratura sovrastante.

La fase successiva prevede la realizzazione delle due spalle, stipiti, e della base di appoggio, mediante coppie di putrelle saldate tra loro e connesse alla struttura con spinotti metallici. Dopo che la malta cementizia ha fatto presa si può

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

procede alla demolizione della muratura ottenendo così l'apertura del nuovo vano porta, il costo totale è di circa € 4.600,00.

- Demolizione vano scala interno e costruzione di solaio: la demolizione di scale può essere eseguita con l'ausilio di martello demolitore o altri mezzi meccanici, la discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento in discariche autorizzate; occorre altresì procedere al rafforzamento della struttura circostante (come già descritto per l'apertura della porta) al fine di alleggerire la muratura delle sollecitazioni derivanti dalla demolizione. Successivamente si dovrà procedere alla costruzione del solaio, con realizzazione di massetto e rasatura autolivellante. Il costo è di circa € 2.380,00

- Realizzazione di un nuovo bagno al piano terreno e di una nuova cucina al piano superiore: la realizzazione del bagno e della cucina è strettamente connessa al rifacimento degli impianti elettrici e termoidraulici.

- La realizzazione di due impianti elettrici comprende la fornitura e posa in opera di flessibili (tubi), scatola di sostegno e di tutto ciò che occorre per rendere l'opera completa e perfettamente funzionante, compreso anche l'intervento murario.

  Va inoltre specificato che per stabilire con precisione il costo di rifacimento o installazione di un impianto elettrico, è necessario tenere conto del numero totale dei vari punti luce di cui esso deve essere dotato (interruttori, deviatori, prese di corrente, prese tv ed altro), va inoltre aggiunto il costo del quadro elettrico.

- La realizzazione di due impianti termoidraulici comprende l'esecuzione delle tracce nel muro per collocarvi le tubazioni, fornitura e posa dei tubi di acqua fredda e di acqua calda completi di valvola e derivazioni; fornitura e sistemazione delle tubature di scarico per i diversi elementi del bagno e della cucina. Occorre anche inserire le colonne montanti, che consistono nel percorso verticale dei tubi che devono andare ad alimentare le tubature di entrambi i piani dell'edificio.

- Per la realizzazione di due impianti termici occorre effettuare la fornitura e la collocazione dell'intero impianto termico, con la corretta sistemazione delle tubature, gli attacchi dei radiatori, e le necessarie opere murarie. Esecuzione dei percorsi (tracce) nel muro per la collocazione delle tubature necessarie per l'esecuzione dell'impianto

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 751

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

termico, fornitura e posizionamento di: tubi in multistrato dotati di guaina isolata con valvola - varie derivazioni - detentori per radiatori, sistemazione del collettore posizionamento della caldaia e montaggio dei termosifoni.

Il costo degli impianti elettrici e termoidraulici (escluso l'acquisto dei sanitari, della rubinetteria e degli elettrodomestici da cucina) è di circa € 14.500,00.

Il costo presuntivamente necessario per realizzare le opere di ristrutturazione in conformità è di circa € 69.430,00.

Al costo suindicato – soggetto a variazioni in base ai materiali utilizzati – occorre altresì aggiungere le spese per la progettazione e per le pratiche burocratiche.

Il valore attuale di mercato del fabbricato è di € 84.480,00.

3. In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.

La scrivente ritiene che il fabbricato non sia comodamente divisibile senza che la divisione comporti spese eccessive e rilevanti opere di modifica. Pertanto non è possibile predisporre un progetto divisionale.

Infatti il valore di mercato del fabbricato è di € 84.480,00 a fronte di spese per circa € 69.430,00.

4. Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti di commerciabilità, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali.

L'immobile è stato costruito in periodo antecedente al 1942, prima della legge n.1150 del 1942, pertanto gli immobili edificati con o senza licenza sono legittimi.

Non ci sono difformità catastali rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

V. OSSERVAZIONI DEL CTP GEOMETRA [redacted] E VALUTAZIONI C.T.U.

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 16.04.2018 l'avv. Maria Paola Liberatori per [redacted] ha inviato a mezzo pec le osservazioni alla CTU del CTP di parte [redacted] L'avv. Francesco Cerchio non ha inviato alcuna osservazione.

La scrivente riporta le osservazioni del CTP e provvede a chiarire punto per punto il suo punto di vista.

1. Descriva il C.T.U., anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima

Il C.T.P. geometra [redacted] contesta alla scrivente il valore commerciale del bene oggetto di divisione in quanto sovrastimato per i seguenti motivi:

a. non è stato indicato in perizia il valore di mercato unitario di riferimento;
b. la stima analitica non è stata rapportata alle diverse aree;
c. manca l'applicazione del coefficiente di vetustà.

Il C.T.P. non indica il valore attuale di mercato ma si limita ad affermare che nella dichiarazione di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Frosinone in data 19.12.2005 al n.74 volume 724, al quadro B, numero progressivo 4, il valore del bene è stato indicato in complessive € 30.000,00, valore non rettificato dall'Agenzia delle Entrate di Frosinone.

La scrivente rappresenta preliminarmente che alle pagine 6 e 7 dell'elaborato peritale è indicata la metodologia di calcolo utilizzata seguendo le indicazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate sul sito dell'Agenzia delle Entrate, la formula utilizzata è: Valore di mercato = superficie commerciale * quotazioni al metro quadro * coefficienti di merito. Nella relazione vengono dettagliatamente indicati il significato ed i parametri di riferimento, tra cui lo stato di conservazione del fabbricato.

Se non fossero stati considerati la vetustà dell'immobile e lo stato di conservazione il valore sarebbe stato di € 153.600,00 anziché € 84.480,00.

Il C.T.U. ha applicato i coefficienti di merito, rappresentati da percentuali oggettive non suscettibili di interpretazione (pagine 6 e 7 dell'elaborato peritale).

La scrivente, inoltre, rappresenta quanto segue:

a. il bene citato dal C.T.P. - presente nella dichiarazione di successione e sito nel Comune di Alatri foglio 5 mappale 54 valore € 30.000,00 - era iscritto nel Catasto Terreni come FABBRICATO RURALE di n. 3 VANI, cucina, cantina, pollaio e portico in pessimo stato di stabilità e manutenzione;

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. il bene oggetto di causa è attualmente iscritto nel Catasto Fabbricati come categoria A/3 classe 1 VANI 8 di mq 192 (comprese le aree scoperte) rendita 301,61.

E' di tutta evidenza che **il fabbricato dichiarato in successione non ha le stesse caratteristiche del fabbricato oggetto di causa**, si è passati da un fabbricato rurale di 3 vani catastali ad un fabbricato di 8 vani catastali, ne deriva che anche il valore commerciale non può essere lo stesso.

Se, ad esempio, ci si limitasse a calcolare soltanto il valore del fabbricato utilizzando i coefficienti IMU si otterrebbe l'importo di € 50.670,48.

Pertanto si conferma il valore commerciale di € 84.480,00.

2. Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (50% per ciascuno) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene

Il C.T.P. ritiene che l'ipotesi n.1 sia realizzabile in quanto mantenere il vano scala in comune non costituisce una limitazione così eccessiva tale da condurre, di per sé, alla valutazione di non comoda divisibilità; detta ipotesi la scrivente non l'ha considerata fattibile in quanto il fabbricato risulterebbe di fatto indiviso.

Il C.T.P. allega anche un progetto divisionale (identificato nell'Allegato "A") nel quale evidenzia solo la realizzazione di un tramezzo per la chiusura parziale della veranda. La scrivente rileva che la divisione del fabbricato proposta nell'Allegato "A" non permette la formazione di due unità abitative distinte ed autonome e, considerato che una porzione è priva di cucina e di bagno, si ritiene difficile – se non improbabile – il relativo accatastamento.

Il Giudice ha espressamente chiesto che la divisione non deve comportare spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.

Il C.T.P. contesta, altresì, i costi indicati dalla scrivente nelle ipotesi divisionali n. 2 e n. 3 in quanto esulano dai quesiti posti dal Giudice, in quanto opere non necessarie per la divisione dell'immobile, operazione indipendente dallo stato statico o dall'adeguamento sismico del bene, dalla sua agibilità o abitabilità, che consiste invece nella fattiva e comoda divisione del bene e alle caratteristiche

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attuali e nelle condizioni di valore in cui si trova, e non come eventualmente sarà dopo i lavori di adeguamento e finitura previsti dal C.T.U. e non necessari per la divisione. Contesta in particolare i costi per l'adeguamento sismico.

Contesta altresì la realizzazione di un nuovo bagno e di una nuova cucina dal momento che il fabbricato è privo di un impianto di riscaldamento e di un impianto elettrico a norma.

La scrivente rappresenta preliminarmente che si tratta di stime e non di certezze ed in quanto tali oggetto di oscillazione.

La scrivente conferma la necessità dei lavori indicati in perizia perché necessari alla realizzazione di due unità abitative.

Infatti:

a. Non è realizzabile una divisione di un fabbricato senza tener conto dell'adeguamento sismico, la Corte Costituzionale (sentenza n. 272/2016, sentenza n. 282/2016) ha più volte ribadito che "nelle zone sismiche l'autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione condiziona l'effettivo inizio di tutti i lavori, nel senso che in mancanza di essa il soggetto interessato non può intraprendere alcuna opera, pur se in possesso del prescritto titolo abilitativo edilizio". Secondo la Consulta "la circostanza che l'opera da realizzare consista in interventi sul patrimonio edilizio esistente – alcuni dei quali possono anche presentare rilevante impatto edilizio, come la manutenzione straordinaria, consistente in frazionamenti, accorpamenti di unità immobiliari, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, anche quella comportante la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, non mette in dubbio che possa trattarsi comunque di una costruzione da realizzarsi in zona sismica, come tale ricompresa nell'ambito di applicazione dell'art. 94 del TUE.".

b. Il giudice chiede espressamente che la divisione non debba comportare spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene. Pertanto non è ipotizzabile una divisione senza tener conto delle spese occorrenti per realizzare una scala, demolire la scala interna, consentire l'abitabilità delle porzioni di fabbricato realizzate, ma soprattutto

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzare opere che consentano i lavori senza che gli stessi incidano sulla staticità dell'intero fabbricato.

3. In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.

Il C.T.P. ha realizzato due proposte divisionali indicate come Allegato "A" ed Allegato "B".

L'Allegato "A" è stato già oggetto di precisazione da parte della scrivente nel presente paragrafo relativo alle osservazioni del C.T.P. al precedente punto 2.

L'Allegato "B" prevede la realizzazione di una scala esterna in ferro autoportante e autonoma dalla struttura esistente e tramezzo al locale veranda al piano terra, chiusura porta al P.1 con accesso esclusivo sull'area di corte di mq 635 e 285 rispettivamente.

La suddetta ipotesi di divisione è parzialmente condivisibile dalla scrivente, purtroppo i lavori necessari non si limitano soltanto alla realizzazione di un tramezzo nel locale veranda ed alla chiusura di una porta al piano superiore.

Il C.T.P. non ha considerato che sebbene la scala esterna in ferro sia autoportante deve necessariamente consentire l'accesso al piano superiore e per poter realizzare l'accesso occorre realizzare i lavori di rafforzamento strutturale indicati dalla scrivente tra cui: a) consolidamento della muratura esterna; b) apertura di una porta di ingresso al piano superiore; c) l'apertura di una porta di ingresso al piano terra.

Inoltre, occorre chiudere due porte al piano superiore, cioè la porta di accesso alla camera e la porta di accesso al vano bagno, nonché aprire una nuova porta per consentire l'accesso dalla camera da letto al vano bagno.

L'altra porzione di fabbricato necessiterebbe della realizzazione di un vano cucina e di un vano bagno altrimenti sarebbe difficile il relativo accatastamento.

I lavori richiederebbero sempre l'autorizzazione antisismica senza la quale non si può intraprendere alcuna opera.

****

La scrivente ritiene opportuno sviluppare l'ipotesi divisionale prospettata dal C.T.P. ed indicata nelle osservazioni alla C.T.U. come Allegato "B", in quanto **diversa dalle tre ipotesi indicate dal C.T.U..**

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tal fin occorre valutare i costi di realizzazione (si precisa che sono stime ed in quanto tali oggetto di oscillazione) che possono essere riassunti in:

a. Autorizzazione antisismica con relativi costi per l'adeguamento (spesa non prevista dal C.T.P. [redacted]
b. Consolidamento muratura esterna per consentire l'apertura di una porta al piano superiore (spesa non prevista dal C.T.P.);
c. Apertura di una porta di ingresso al piano superiore con dimensioni standard (spesa non prevista dal C.T.P.);
d. Apertura di una porta di ingresso al piano terra con dimensioni standard (spesa non prevista dal C.T.P.);
e. Realizzazione di una scala esterna in ferro autoportante ed autonoma (spesa prevista ma non quantificata dal C.T.P.);
f. Realizzazione di un tramezzo nel locale veranda (spesa prevista ma non quantificata dal C.T.P.);
g. Chiusura di due porte al piano superiore e successiva apertura di una porta che colleghi la camera da letto al vano bagno (spesa non prevista dal C.T.P. ad eccezione della chiusura di una porta);
h. Realizzazione di un vano bagno e di un vano cucina, che comportano il rifacimento degli impianti elettrici e termoidraulici (spesa considerata dal C.T.P. non pertinente).

Di conseguenza:

A. I costi per l'adeguamento si riducono in quanto occorre consolidare la muratura esterna limitatamente all'apertura della porta al piano superiore che consisterebbe nell'ampliamento della finestra già esistente. Il costo oscilla fra € 1.500,00 ed € 3.000,00.
B. Si risparmiano i costi per la costruzione della scala esterna in cemento armato quantificati in circa € 5.000,00.
C. Si risparmiano i costi per la demolizione della scala interna e della conseguente costruzione di un solaio per circa € 2.380,00.
D. La realizzazione della scala esterna in ferro autoportante costa mediamente fra € 800,00 ed € 2.000,00.
E. La chiusura delle porte al piano superiore e l'apertura di una nuova porta dalla camera da letto al vano bagno, la realizzazione di un tramezzo al

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piano terra nonché di una porta di accesso al piano terra. Il costo oscilla fra € 1.500,00 ed € 3.000,00.

F. La realizzazione di un vano bagno e di un vano cucina, che comportano il rifacimento degli impianti elettrici e termoidraulici per dividere le due unità abitative, (escluso l'acquisto dei sanitari, della rubinetteria e degli elettrodomestici da cucina) è di circa € 14.500,00.

L'ipotesi prospettata dal C.T.P. geometra [redacted] sviluppata dal C.T.U. per tener conto degli ulteriori costi che il C.T.P. non ha considerato, consente un notevole risparmio dovuto principalmente alla riduzione delle spese per l'adeguamento sismico.

Pertanto, come richiesto dal G.I. al punto 3: **"In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà"** il CTU predispone il seguente progetto divisionale sviluppando l'ipotesi "B" del CTP [redacted]

VALORE DELL'IMMOBILE € 84.480,00

Quota condividente "A"	€	42.240,00
Quota condividente "B"	€	42.240,00

Dalla visura catastale risulta che il fabbricato è di 192 mq comprese le aree scoperte.

Il valore della Porzione di Fabbricato "B1" di circa 124,80 mq (comprese le pertinenze) è di € 54.912,00 con un'eccedenza rispetto alla quota spettante di € 12.672,00.

Il valore della Porzione di Fabbricato "B2" di circa 67,20 mq è di € 29.568,00 con un minus rispetto alla quota spettante di € 12.672,00.

Ne consegue che il condividente assegnatario della porzione di fabbricato indicata come "B1" dovrà pagare un conguaglio di **€ 12.672,00** al condividente assegnatario della porzione di fabbricato indicata come "B2".

VI. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La scrivente rappresenta quanto segue:

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) **Descriva il C.T.U., anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima.**

Il C.T.U. nei paragrafi precedenti ha descritto l'immobile ed ha esposto i criteri di stima. Il valore ottenuto considerando lo stato dei luoghi ed i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche del fabbricato è di € 84.480,00.

2) **Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti (50% per ciascuno) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.**

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti, nella relazione inviata alle parti il C.T.U. ha rilevato la non comoda divisibilità del bene.
Infatti il costo che si sarebbe dovuto sostenere per la realizzazione del progetto era di circa € 69.430,00, a fronte di un valore di mercato del fabbricato di € 84.480,00.
Successivamente, nel Commento Critico il C.T.P. geometra [redacted] ha sviluppato un'ulteriore ipotesi non contemplata nella precedente relazione. Il C.T.U. l'ha analizzata ed ha ritenuto di condividere la fattibilità dell'Ipotesi indicata nelle Osservazioni del C.T.P. come ipotesi "B" in quanto la realizzazione della stessa non comporta spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, e non incide sensibilmente sul valore del bene. Detta ipotesi indicata con la lettera "B" prevede la realizzazione di una scala esterna in ferro autoportante e autonoma dalla struttura esistente e tramezzo al locale veranda al piano terra, chiusura porta al P.1 con accesso esclusivo sull'area di corte di mq 635 e 285 rispettivamente.

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) **In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.**

La scrivente ritiene che possa essere diviso l'immobile secondo i criteri relativi alla proposta indicata come lettera "B" nel Commento Critico del C.T.P. [redacted] pertanto ha predisposto un progetto divisionale come di seguito esposto:

VALORE DELL'IMMOBILE € 84.480,00

Quota condividente "A" € 42.240,00

Quota condividente "B" € 42.240,00

- Il valore della Porzione di Fabbricato **"B1"** è di € 54.912,00 con un'eccedenza rispetto alla quota spettante di € 12.672,00.
- Il valore della Porzione di Fabbricato **"B2"** è di € 29.568,00 con un minus rispetto alla quota spettante di € 12.672,00.

Ne consegue che il condividente assegnatario della porzione di fabbricato indicata come "**B1**" dovrà pagare un conguaglio di **€ 12.672,00** al condividente assegnatario della porzione di fabbricato indicata come "**B2**".

4) **Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti di commerciabilità, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali.**

L'immobile è stato costruito in periodo antecedente al 1942, prima della legge 1150 del 1942, pertanto gli immobili edificati con o senza licenza sono legittimi.

Non ci sono difformità catastali rispetto allo stato di fatto dell'immobile.

La scrivente ritiene di aver risposto al quesito rivolto dal G.I. dott.ssa Roberta Bisogno compatibilmente con la disponibilità della documentazione di causa in suo possesso.

Frosinone, 18.05.2018

Il CTU

Dott.ssa Simonetta Chiappini

Firmato Da: SIMONETTA CHIAPPINI Emesso Da: CNDCEC QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 75f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009