



TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI

Ufficio Contenzioso Ordinario

DIVISIONE GIUDIZIALE - R.G. n° 300096/2013

Prossima udienza 26.07.2024

Promosso da:

Nei confronti di:

Creditore intervenuto: **Guber Banca S.p.A. - Avv. Carola CHINAPPI**

Giudice: **Dott. Eugenio GAGLIANO**

C.T.U. Esperto estimatore: **Geom. T. Massimo CIANI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tivoli li 08/07/2024

Il C.T.U. incaricato dal Tribunale
Geom. T. Massimo CIANI



Sommario

1. PREMESSA	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3. RISPOSTA AI QUESITI	5
Quesito 1	5
Quesito 4	5
BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DON MINZONI N. 21, PIANO T	6
Parti Comuni	6
Servitù, Censi, Livello, Usi Civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Regolarità Edilizia	7
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	7
Consistenza	8
Dati Catastali	8
Corrispondenza catastale	8
Titolarità	8
BENE N° 2 – APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DON MINZONI N. 21, PIANO 1°	9
Parti Comuni	9
Servitù, Censi, Livello, Usi Civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	10
Regolarità Edilizia	10
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	10
Consistenza	11
Dati Catastali	11
Corrispondenza catastale	11
Titolarità	11
BENE N° 3 – APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DON MINZONI N. 21, PIANO 2°	12
Parti Comuni	12
Servitù, Censi, Livello, Usi Civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Stato di occupazione	13
Regolarità Edilizia	13
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	13
Consistenza	14
Dati Catastali	14
Corrispondenza catastale	14
Titolarità	14
BENE N° 4 – APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DON MINZONI N. 21, PIANO 3°	15
Parti Comuni	15
Servitù, Censi, Livello, Usi Civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16

Regolarità Edilizia -----	16
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità -----	16
Consistenza -----	17
Dati Catastali -----	17
Corrispondenza catastale -----	17
Titolarità -----	17
4. STIMA DEI BENI-----	18
Consistenza Immobiliare -----	18
Criteri di misurazione adottati-----	19
Misurazione delle superfici -----	20
5. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA-----	22
Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni n. 21, piano T-----	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni N. 21 , piano 1 -----	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni N. 21 , piano 2 -----	24
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni N. 21 , piano 3 -----	25
Bene N° 5 – Unità Immobiliari site a Terracina (LT) - Via di Badino Vecchia n. 1, piani S1 e Terra-----	26
6. PROGETTO DIVISIONALE-----	27
Quesito 2 -----	27
Quesito 3 -----	27
QUADRO RIASSUNTIVO DEI VALORI DELLA MASSA (Al netto delle spese)-----	27
VALORI FRAZIONAMENTO BENE n. 1 - LOCALI PIANO TERRA -----	28
RIPARTIZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELLA MASSA E QUOTA DI SPETTANZA -----	29
CONGUAGLI -----	29
7. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE-----	30

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Tommaso Massimo CIANI**, con recapito in Bellegra (Rm), via Roma n. 56, iscritto al Collegio dei Geometri di Roma e Provincia con il n. 7547, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice **Dott. Eugenio GAGLIANO**, per il procedimento n. 300096/2013, prestava giuramento di rito nell'udienza del 12/03/2024, ricevendo il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione,

1) descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica i seguenti immobili oggetto della comunione siti in Comune di San Cesareo, già Zagarolo (RM), Via Don Minzoni n. 21 e precisamente:

- 1) locale ad uso laboratorio, posto al piano terra, distinto e censito nel catasto fabbricati del Comune di San Cesareo al foglio 66 particella 693 sub. 2 e 3 graffati, cat. C/3, classe U, mq. 139, r.c. euro 717,80;*
- 2) appartamento al piano primo, distinto con l'interno 1, distinto e censito nel catasto fabbricati del Comune di San Cesareo al foglio 66 particella 693 sub. 4, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, r.c. euro 610,71;*
- 3) appartamento al piano primo, distinto con l'interno 2, distinto e censito nel catasto fabbricati del Comune di San Cesareo al foglio 66 particella 693 sub. 5, cat. A/2, classe 3, vani 6, r.c. euro 557,77;*
- 4) appartamento al piano terzo, distinto con l'interno 3, distinto e censito nel catasto fabbricati del Comune di San Cesareo al foglio 66 particella 693 sub. 6, cat. A/2, classe 4, vani 5,5, r.c. euro 610,71;*

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 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;

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 consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n.

52.

Esaminati gli atti di causa, verificato lo stato e le condizioni dei luoghi, analizzati i dati e i documenti reperiti, espletati i necessari accertamenti, il sottoscritto C.T.U. designato dal Tribunale rassegna la presente

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

consistente in n. 30 (trenta) pagine numerate dal numero uno al numero trenta, comprendente n. 5 (cinque) allegati numerati dal numero uno al numero cinque in unico plico, privo di abrasioni, correzioni, integrazioni e postille.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si premette che il sottoscritto CTU, viene nominato, nella presente procedura, in quanto già Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare R.G. 437/2021, nei confronti dei Sig.ri e
avente ad oggetto l'esecuzione dei medesimi immobili siti nel comune di San Cesareo, per i quali è già stata depositata la relativa consulenza, pertanto già in possesso dei documenti necessari e ben a conoscenza dei luoghi e degli immobili di causa.

Come fissato con verbale di udienza del 12/03/2024, l'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 02/04/2024 alle ore 10.30, presso il mio studio in Bellegra (Rm) via Roma, civ. 56, in tale occasione nessuna delle parti, o loro rappresentanti, era presente, il sottoscritto alle ore 11.45 ha comunque redatto verbale che si rimette in allegato.

Pur essendo a conoscenza dei luoghi e degli immobili di causa il sottoscritto in data 06/04/2024, ha comunque effettuato un sopralluogo esterno degli immobili, al fine di verificare se le condizioni degli stessi fossero mutate, tra la data (Dicembre 2022) del deposito della CTU redatta per l'esecuzione immobiliare R.G. 437/2021, ad oggi.

Letti gli atti di causa, espletate tutte le pratiche necessarie, lo scrivente è in grado di sottoporre al Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1. *descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica i seguenti immobili oggetto della comunione siti in Comune di San Cesareo, già Zagarolo (RM), Via Don Minzoni n. 21*;

Quesito 4. *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52.;*

BENE N° 1 - LABORATORIO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DON MINZONI N. 21, PIANO T

L'unità immobiliare è sita al piano terra dello stabile condominiale, catastalmente gli risulta attribuita la categoria "C3 – Laboratorio", in detti locali veniva esercitata l'attività di tintoria. Risulta accessibile dall'antistante strada comunale di Via Don Minzoni, tramite la corte comune che si sviluppa per tre lati dell'unità immobiliare. A servizio del laboratorio principale troviamo un ripostiglio ed un piccolo vano adibito a cabina idrica, che risultano edificati su area di corte comune. Il laboratorio risulta suddiviso in un grande ambiente principale, due servizi igienici e tre vani accessori adibiti rispettivamente a ripostiglio, cucina e zona pranzo. Le finiture consistono in pavimentazioni in monocottura per tutti gli ambienti tranne nella parte adibita a cucina-pranzo, dove troviamo gres ceramico, alcune parti sono pavimentate con cemento industriale; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in gres ceramico, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni del laboratorio sono in alluminio con vetro, e ferro con vetro, mentre quelli relativi alla zona cucina-pranzo sono in legno e vetro. Risulta dotata dell'impianto elettrico ed idrico che al momento del sopralluogo risultavano dismessi, mentre risulta carente dell'impianto di riscaldamento dal momento che è presente un solo camino aperto a legna nella zona cucina-pranzo. Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta carente, per vetustà delle strutture e scarsa manutenzione nel tempo, le finiture e gli impianti infatti sono quelle dell'epoca di realizzazione.

Parti Comuni

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, edificato su quattro piani fuori terra. Non risulta costituito nessun condominio dal momento che i proprietari sono gli stessi per tutte le unità immobiliari. Sono comunque di proprietà comune delle singole unità immobiliari: il vano scala, la corte esterna che circonda il fabbricato, la terrazza di accesso al vano scala, la copertura, le facciate esterne, le opere di contenimento che insistono sull'area di corte, e comunque tutte le opere che rientrano nell'art. 1117 del C.C.

Servitù, Censi, Livello, Usi Civici

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di San Cesareo, in merito all'esistenza dei vincoli di servitù, uso civico, censo, livello e diritti demaniali, non è emersa la presenza di tali vincoli.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fabbricato.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare, ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni (non visibili) presumibilmente in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato con tamponature in laterizio intonacate;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura in latero-cemento a più falde;
- Manto di copertura in tegole;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Smaltimento delle acque reflue con allaccio alla pubblica fognatura;
- Smaltimento delle acque meteoriche libero su spazi pubblici;
- Sono presenti i servizi (infrastrutture di tipo primario) di energia elettrica, gas metano, telefono.

Laboratorio.

Il monolocale ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Pareti per tre lati libere e con affaccio su area di corte comune, un lato con terrapieno.
- Altezza utile interna 3,15 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in clinker/gres ceramico;
- Rivestimento cucina gres ceramico;
- Pareti interne rifinite ad intonaco e tinteggiatura;
- Infissi esterni in alluminio e vetro e legno e vetro;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;
- Impianto Termico assente; è presente camino tradizionale a legna nella zona cucina/pranzo;
- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero. Il locale laboratorio risulta dismesso e da diverso tempo non utilizzato.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è dotato di certificato di Agibilità/Abitabilità.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di San Cesareo, avvenuto in data 06/10/2022, è stato possibile reperire le seguenti informazioni:

l'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 270 del 13/05/1971, successivamente per opere realizzate in difformità della citata concessione è stata presentata al Comune di Zagarolo (ex comune di appartenenza), ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio, prot. 3468 del 20/02/1986, ed al Comune di San Cesareo, ai sensi della L. 326/03, domanda di sanatoria prot. 15009 del 10/12/2004. Ad oggi non risulta rilasciato nessun permesso di costruire in sanatoria inerente le domande di sanatoria presentate.

Da attento esame degli elaborati grafici allegati alle domande di condono edilizio ed della concessione edilizia originaria si è potuto constatare che sui luoghi è presente una tettoia a copertura parziale della corte comune che risulta edificata senza la preventiva autorizzazione; vi è inoltre all'interno del vano adibito a laboratorio una piccola difformità riguardante la distribuzione degli spazi interni, ovvero la creazione di due servizi igienici invece di uno come risulta dal progetto.

Gli elaborati grafici allegati alle domande di sanatoria non mettono bene in evidenza quali sono le opere oggetto di sanatoria.

L'unità immobiliare in esame presenta i requisiti che ne consentono la commerciabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio	218,97 mq	218,97 mq	1,00	218,97 mq	3,15 m	Terra
Magazzino	44,89 mq	44,89 mq	0,40	17,96 mq	2,85 m	Terra
Corte	128,75 mq	128,75 mq	0,05	6,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				243,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				243,37 mq		

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	693	3		C3	U	132	307 mq	717,88 €	TERRA	SUB. 2

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono allo stato attuale, ad eccezione della toponomastica in quanto l'indirizzo corretto è Via Don Minzoni n. 21 e non Via Alessandro Manzoni n. 21.

La planimetria catastale non corrisponde perfettamente alla realtà per la presenza di alcune tramezzature divisorie interne.

Titolarità

L'immobile ha la seguente intestazione catastale:

-
-
-
-
-
-

Non corrisponde l'intestazione presente in banca dati con quella attuale, in quanto in data 04/08/2018 è deceduta la sig.ra verificandosi il ricongiungimento di usufrutto non volturato in banca dati catastale.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DON MINZONI N. 21, PIANO 1°

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, risulta ubicata al piano primo dello stabile condominiale.

Trova accesso dall'antistante strada comunale denominata Via Don Minzoni, tramite un terrazzo a livello di proprietà condominiale. Internamente l'unità immobiliare è stata suddivisa in ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, servizio igienico, disimpegno e due balconi esterni. Le finiture consistono in pavimentazioni e rivestimenti della cucina e del bagno in gres ceramico, pareti intonacate e quasi totalmente rivestite con carta da parati, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in pvc, dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari alla sua utilizzazione che al momento del sopralluogo risultavano dismessi. Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta carente, per vetustà delle strutture e scarsa manutenzione nel tempo, le finiture e gli impianti infatti sono quelle dell'epoca di realizzazione.

Parti Comuni

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, edificato su quattro piani fuori terra. Non risulta costituito nessun condominio dal momento che i proprietari sono gli stessi per tutte le unità immobiliari. Sono comunque di proprietà comune delle singole unità immobiliari, il vano scala, la corte esterna che circonda il fabbricato, la terrazza di accesso al vano scala, la copertura, le facciate esterne, le opere di contenimento che insistono sull'area di corte, e comunque tutte le opere che rientrano nell'art. 1117 del C.C.

Servitù, Censi, Livello, Usi Civici

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di San Cesareo, in merito all'esistenza dei vincoli di servitù, uso civico, censo, livello e diritti demaniali, non è emersa la presenza di tali vincoli.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fabbricato.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare, ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni (non visibili) presumibilmente in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato con tamponature in laterizio intonacate;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura in latero-cemento a più falde;
- Manto di copertura in tegole;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Smaltimento delle acque reflue con allaccio alla pubblica fognatura;
- Smaltimento delle acque meteoriche libero su spazi pubblici;
- Sono presenti i servizi (infrastrutture di tipo primario) di energia elettrica, gas metano, telefono.

Abitazione.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Pareti per tre lati libere con affaccio su strada comunale e su distacco con altri fabbricati, un lato parzialmente con il vano scala condominiale.
- Altezza utile interna mediamente 3,25 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in gres ceramico;
- Rivestimento cucina e bagni in gres ceramico;
- Pareti interne rifinite ad intonaco e carta da parati;
- Infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in pvc;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;
- Impianto Termico tradizionale con caldaia ed elementi radianti;
- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta libera e non abitata.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è dotato di certificato di Agibilità/Abitabilità.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di San Cesareo, avvenuto in data 06/10/2022, è stato possibile reperire le seguenti informazioni:

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 270 del 13/05/1971, successivamente per opere realizzate in difformità della citata concessione è stata presentata al Comune di Zagarolo (ex comune di appartenenza), ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio, prot. 3468 del 20/02/1986, ed al Comune di San Cesareo, ai sensi della L. 326/03, domanda di sanatoria prot. 15009 del 10/12/2004. Ad oggi non risulta rilasciato nessun permesso di costruire in sanatoria inerente le domande di sanatoria presentate. Gli elaborati grafici allegati alle domande di sanatoria non mettono bene in evidenza quali sono le opere oggetto di sanatoria.

L'unità immobiliare in esame presenta i requisiti che ne consentono la commerciabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	129,26 mq	129,26 mq	1,00	129,26 mq	3,25 m	Primo
Balcone scoperto	41,00 mq	41,00 mq	0,30	12,30 mq	0,00 m	Primo
Cortile	128,75 mq	128,75 mq	0,05	6,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				148,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,00 mq		

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	693	4		A2	4	5,5	138 mq	610,71 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono allo stato attuale, ad eccezione della toponomastica in quanto l'indirizzo corretto è Via Don Minzoni n. 21 e non Via Alessandro Manzoni n. 21. La planimetria catastale non corrisponde perfettamente alla realtà per la presenza/modifica di alcune tramezzature divisorie interne.

Titolarità

L'immobile ha la seguente intestazione catastale:

-
-
-
-
-
-

Non corrisponde l'intestazione presente in banca dati con quella attuale, in quanto in data 04/08/2018 è deceduta la sig.ra verificandosi il ricongiungimento di usufrutto non volturato in banca dati catastale.

BENE N° 3 – APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DON MINZONI N. 21, PIANO 2°

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, risulta ubicata al piano secondo dello stabile condominiale. Trova accesso dall'antistante strada comunale denominata Via Don Minzoni, tramite un terrazzo a livello di proprietà condominiale. Internamente l'unità immobiliare è stata suddivisa in ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, doppi servizi igienici, disimpegno e due balconi esterni. Le finiture consistono in pavimentazioni e rivestimenti della cucina e del bagno in gres ceramico, pareti intonacate e quasi totalmente rivestite con carta da parati, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in pvc, dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari alla sua utilizzazione che al momento del sopralluogo risultavano dismessi. Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta carente, per vetustà delle strutture e scarsa manutenzione nel tempo, le finiture e gli impianti infatti sono quelle dell'epoca di realizzazione.

Parti Comuni

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, edificato su quattro piani fuori terra. Non risulta costituito nessun condominio dal momento che i proprietari sono gli stessi per tutte le unità immobiliari. Sono comunque di proprietà comune delle singole unità immobiliari, il vano scala, la corte esterna che circonda il fabbricato, la terrazza di accesso al vano scala, la copertura, le facciate esterne, le opere di contenimento che insistono sull'area di corte, e comunque tutte le opere che rientrano nell'art. 1117 del C.C.

Servitù, Censi, Livello, Usi Civici

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di San Cesareo, in merito all'esistenza dei vincoli di servitù, uso civico, censo, livello e diritti demaniali, non è emersa la presenza di tali vincoli.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fabbricato.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare, ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni (non visibili) presumibilmente in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato con tamponature in laterizio intonacate;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura in latero-cemento a più falde;
- Manto di copertura in tegole;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Smaltimento delle acque reflue con allaccio alla pubblica fognatura;
- Smaltimento delle acque meteoriche libero su spazi pubblici;
- Sono presenti i servizi (infrastrutture di tipo primario) di energia elettrica, gas metano, telefono.

Abitazione.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Pareti per tre lati libere con affaccio su strada comunale e su distacco con altri fabbricati, un lato parzialmente con il vano scala condominiale.
- Altezza utile interna mediamente 3,00 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in gres ceramico;
- Rivestimento cucina e bagni in gres ceramico;
- Pareti interne rifinite ad intonaco e carta da parati;
- Infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in pvc;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;
- Impianto Termico tradizionale con caldaia ed elementi radianti;
- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità.

Stato di occupazione

L'abitazione in oggetto risulta occupata dal Sig. _____, comproprietario degli immobili.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è dotato di certificato di Agibilità/Abitabilità.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di San Cesareo, avvenuto in data 06/10/2022, è stato possibile reperire le seguenti informazioni:

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 270 del 13/05/1971, successivamente per opere realizzate in difformità della citata concessione è stata presentata al Comune di Zagarolo (ex comune di appartenenza), ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio, prot. 3468 del 20/02/1986, ed al Comune di San Cesareo, ai sensi della L. 326/03, domanda di sanatoria prot. 15009 del 10/12/2004. Ad oggi non risulta rilasciato nessun permesso di costruire in sanatoria inerente le domande di sanatoria presentate. Gli elaborati grafici allegati alle domande di sanatoria non mettono bene in evidenza quali sono le opere oggetto di sanatoria.

L'unità immobiliare in esame presenta i requisiti che ne consentono la commerciabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	132,48 mq	132,48 mq	1,00	132,48 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	55,35 mq	55,35 mq	0,30	16,61 mq	0,00 m	Secondo
Cortile	128,75 mq	128,75 mq	0,05	6,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				155,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,53 mq		

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	693	5		A2	4	6	146 mq	557,77 €	Secondo	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono allo stato attuale, ad eccezione della toponomastica in quanto l'indirizzo corretto è Via Don Minzoni n. 21 e non Via Alessandro Manzoni n. 21. La planimetria catastale corrisponde perfettamente alla realtà dei luoghi.

Titolarità

L'immobile ha la seguente intestazione catastale:

-
-
-
-
-
-

Non corrisponde l'intestazione presente in banca dati con quella attuale, in quanto in data 04/08/2018 è deceduta la sig.ra _____ verificandosi il ricongiungimento di usufrutto non volturato in banca dati catastale.

BENE N° 4 – APPARTAMENTO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DON MINZONI N. 21, PIANO 3°

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, risulta ubicata al piano terzo dello stabile condominiale.

Trova accesso dall'antistante strada comunale denominata Via Don Minzoni, tramite un terrazzo a livello di proprietà condominiale. Internamente l'unità immobiliare è stata suddivisa in ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, servizio igienico, disimpegno e balcone esterno. Le finiture consistono in pavimentazioni e rivestimenti della cucina e del bagno in gres ceramico, pareti intonacate e quasi totalmente rivestite con carta da parati, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in pvc, dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari alla sua utilizzazione che al momento del sopralluogo risultavano dismessi. Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta carente, per vetustà delle strutture e scarsa manutenzione nel tempo, le finiture e gli impianti infatti sono quelle dell'epoca di realizzazione.

Parti Comuni

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale di più ampie dimensioni, edificato su quattro piani fuori terra. Non risulta costituito nessun condominio dal momento che i proprietari sono gli stessi per tutte le unità immobiliari. Sono comunque di proprietà comune delle singole unità immobiliari, il vano scala, la corte esterna che circonda il fabbricato, la terrazza di accesso al vano scala, la copertura, le facciate esterne, le opere di contenimento che insistono sull'area di corte, e comunque tutte le opere che rientrano nell'art. 1117 del C.C.

Servitù, Censi, Livello, Usi Civici

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio urbanistico del comune di San Cesareo, in merito all'esistenza dei vincoli di servitù, uso civico, censo, livello e diritti demaniali, non è emersa la presenza di tali vincoli.

Caratteristiche costruttive prevalenti

Fabbricato.

L'edificio che comprende l'unità immobiliare, ha le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni (non visibili) presumibilmente in cemento armato;
- Strutture verticali in cemento armato con tamponature in laterizio intonacate;
- Solai in latero-cemento;
- Copertura in latero-cemento a più falde;
- Manto di copertura in tegole;
- Approvvigionamento idrico da acquedotto comunale;
- Smaltimento delle acque reflue con allaccio alla pubblica fognatura;
- Smaltimento delle acque meteoriche libero su spazi pubblici;
- Sono presenti i servizi (infrastrutture di tipo primario) di energia elettrica, gas metano, telefono.

Abitazione.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- Pareti per tre lati libere con affaccio su strada comunale e su distacco con altri fabbricati, un lato parzialmente con il vano scala condominiale.
- Altezza utile interna mediamente 2,60 ml;
- Divisori in laterizio;
- Pavimenti in gres ceramico;
- Rivestimento cucina e bagni in gres ceramico;
- Pareti interne rifinite ad intonaco e carta da parati;
- Infissi esterni in legno e vetro con avvolgibili in pvc;
- Porte interne in legno;
- Impianto elettrico di tipo tradizione posto sottotraccia;
- Impianto idraulico di tipo tradizionale posto sottotraccia;
- Impianto Termico tradizionale con caldaia ed elementi radianti;
- Tutti gli impianti risultano privi della certificazione di conformità.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta libera e non abitata.

Regolarità Edilizia

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non è dotato di certificato di Agibilità/Abitabilità.

A seguito dell'accesso agli atti del Comune di San Cesareo, avvenuto in data 06/10/2022, è stato possibile reperire le seguenti informazioni:

L'immobile è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 270 del 13/05/1971, successivamente per opere realizzate in difformità della citata concessione è stata presentata al Comune di Zagarolo (ex comune di appartenenza), ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio, prot. 3468 del 20/02/1986, ed al Comune di San Cesareo, ai sensi della L. 326/03, domanda di sanatoria prot. 15009 del 10/12/2004. Ad oggi non risulta rilasciato nessun permesso di costruire in sanatoria inerente le domande di sanatoria presentate. Gli elaborati grafici allegati alle domande di sanatoria non mettono bene in evidenza quali sono le opere oggetto di sanatoria.

L'unità immobiliare in esame presenta i requisiti che ne consentono la commerciabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Consistenza

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,75 mq	119,75 mq	1,00	119,75 mq	2,60 m	Terzo
Balcone	51,41 mq	51,41 mq	0,30	15,42 mq	0,00 m	Terzo
Cortile	128,75 mq	128,75 mq	0,05	6,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				141,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,61 mq		

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	693	6		A2	4	5,5	133 mq	610,71 €	Terzo	

Corrispondenza catastale

I dati catastali corrispondono allo stato attuale, ad eccezione della toponomastica in quanto l'indirizzo corretto è Via Don Minzoni n. 21 e non Via Alessandro Manzoni n. 21.

La planimetria catastale corrisponde perfettamente alla realtà dei luoghi.

Titolarità

L'immobile ha la seguente intestazione catastale:

-
-
-
-
-
-

Non corrisponde l'intestazione presente in banca dati con quella attuale, in quanto in data 04/08/2018 è deceduta la sig.ra verificandosi il ricongiungimento di usufrutto non volturato in banca dati catastale.

4. STIMA DEI BENI

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Essendo il complesso immobiliare già suddiviso in più unità immobiliari indipendenti si è proceduto alla valutazione di ognuno di esse. La prima unità fa riferimento al locale laboratorio sub. 2-3 con diritto alla corte comune sub. 1, ubicato al piano terra; la seconda unità fa riferimento all'abitazione sub. 4, con diritto alla corte sub. 1, ubicata al piano primo; la terza unità fa riferimento all'abitazione sub. 5, con diritto alla corte sub. 1, ubicata al piano secondo; ed infine la quarta unità che fa riferimento all'abitazione sub. 6, con diritto alla corte sub. 1, ubicata al piano terzo.

Consistenza Immobiliare

Le superfici delle singole unità immobiliari, sono state ricavate dalle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo sulla base delle quali sono state rielaborate le piante quotate.

Le misurazioni degli immobili sono state elaborate secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica specializzata e dalla prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile e la restituzione grafica è stata effettuata operando mediante programmi cad vettoriali.

I riferimenti utilizzati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico, e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), curato dall'Agenzia del Territorio, convergono e fanno riferimento al principio adottato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza commerciale degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'allegato 2 " *Istruzioni per la determinazione della consistenza degli*

immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare " del Manuale della Banca Dati.

Criteri di misurazione adottati

La superficie totale dell'immobile in esecuzione, è data dalla *superficie commerciale e da quella utile*.

La *superficie commerciale* è pari alla somma:

- Della *superficie dei vani principali e degli accessori diretti*, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali S.E.L. (Superficie Esterna Lorda);
- della *superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo*, di ornamento e di servizio.

Sono da considerarsi:

- *pertinenze esclusive di ornamento* ovvero a servizio indiretto dei vani principali: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939);
- *pertinenze esclusive a servizio* i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare: le cantine, le soffitte, i locali deposito.

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile*.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

E' da tenere ben presente che spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Misurazione delle superfici

I criteri adottati per la misurazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, fanno sempre riferimento a quelli riportati nel paragrafo 2 dell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati O.M.I..

Il riferimento a detti criteri è stato adottato per omogeneità delle modalità di rilevazione dei dati di partenza, in quanto tra i valori di mercato presi in riferimento nel procedimento di stima del più probabile valore di mercato degli immobili da valutare ci sono quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare o comunque da altre fonti che comunque adottano gli stessi criteri.

Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali S.E.L. (Superficie Esterna Lorda);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari, va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

5. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Ai fini della presente divisione, seppur non direttamente richiesto dai quesiti del Giudice, risulta necessario includere l'immobile sito nel comune di Terracina, anch'esso facente parte della massa ereditaria, per il quale, ai fini della valutazione, si farà riferimento alla C.T.U. del Geom. Fabio TESTA.

Bene N° 1 - Laboratorio ubicato a San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni n. 21, piano T

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 66, Part. 693, Sub. 3, Categoria C3, Graffato SUB. 2

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il metodo MCA – Market Comparison Approach, il quale mette a confronto immobili, denominati "comparabili", aventi simili caratteristiche, ubicati all'incirca nella medesima zona e posti in vendita nel medesimo lasso di tempo a cui la stima si riferisce. Mediante la comparazione di detti dati, opportunamente rielaborati, si ottiene il valore di mercato corrente. Al fine di rendere commercializzabile l'unità immobiliare è necessario demolire la tettoia abusiva edificata sull'area di corte e procedere all'ottenimento delle autorizzazioni. La valutazione effettuata per il ripristino dello stato dei luoghi ammonta ad € 26.000,00 da suddividere per le quattro unità immobiliari presenti nel fabbricato ($\text{€ } 26.000,00 / 4 = \text{€/u.i. } 6.500,00$), inoltre è necessario presentare una CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, il cui onere ammonta ad € 3.500,00, comprensivo di sanzione amministrativa e spese tecniche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 1 - Laboratorio San Cesareo (RM) – Via Don Minzoni n. 21, piano T	243,37 mq	993,14 €/mq	€ 241.700,48
Valore di stima:			€ 241.700,48

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di ripristino stato dei luoghi - demolizione tettoia su area di corte	€ 6.500,00
CILA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni e relativa sanzione	€ 3.500,00
Abbattimento forfettario del 5 % per assenza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati	€ 12.085,00
Valore deprezzamenti:	€ 22.085,00

Valore finale di stima: € 219.615,48

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni N. 21 , piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 66, Part. 693, Sub. 4, Categoria A2

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il metodo MCA – Market Comparison Approach, il quale mette a confronto immobili, denominati "comparabili", aventi simili caratteristiche, ubicati all'incirca nella medesima zona e posti in vendita nel medesimo lasso di tempo a cui la stima si riferisce. Mediante la comparazione di detti dati, opportunamente rielaborati, si ottiene il valore di mercato corrente. Al fine di rendere commercializzabile l'unità immobiliare è necessario demolire la tettoia abusiva edificata sull'area di corte e procedere all'ottenimento delle autorizzazioni. La valutazione effettuata per il ripristino dello stato dei luoghi ammonta ad € 26.000,00 da suddividere per le quattro unità immobiliari presenti nel fabbricato ($\text{€ } 26.000,00 / 4 = \text{€/u.i. } 6.500,00$).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 2 – Appartamento San Cesareo (RM) – Via Don Minzoni n. 21, piano 1	148,00 mq	1.097,97 €/mq	€ 162.499,56
Valore di stima:			€ 162.499,56

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di ripristino stato dei luoghi - demolizione tettoia su area di corte	€ 6.500,00
Abbattimento forfettario del 5 % per assenza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati	€ 8.125,00
Valore deprezzamenti:	€ 14.625,00

Valore finale di stima: € 147.874,56

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni N. 21 , piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 66, Part. 693, Sub. 5, Categoria A2

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato utilizzando il metodo MCA – Market Comparison Approach, il quale mette a confronto immobili, denominati "comparabili", aventi simili caratteristiche, ubicati all'incirca nella medesima zona e posti in vendita nel medesimo lasso di tempo a cui la stima si riferisce. Mediante la comparazione di detti dati, opportunamente rielaborati, si ottiene il valore di mercato corrente.

Al fine di rendere commercializzabile l'unità immobiliare è necessario demolire la tettoia abusiva edificata sull'area di corte e procedere all'ottenimento delle autorizzazioni. La valutazione effettuata per il ripristino dello stato dei luoghi ammonta ad € 26.000,00 da suddividere per le quattro unità immobiliari presenti nel fabbricato ($\text{€ } 26.000,00 / 4 = \text{€}/\text{u.i. } 6.500,00$).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 3 – Appartamento San Cesareo (RM) – Via Don Minzoni n. 21, piano 2	155,53 mq	1.112,33 €/mq	€ 173.000,68
Valore di stima:			€ 173.000,68

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di ripristino stato dei luoghi - demolizione tettoia su area di corte	€ 6.500,00
Abbattimento forfettario del 5 % per assenza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati	€ 8.625,00
Valore deprezzamenti:	€ 15.125,00

Valore finale di stima: € 157.875,68

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni N. 21 , piano 3

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 66, Part. 693, Sub. 6, Categoria A2

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il metodo MCA – Market Comparison Approach, il quale mette a confronto immobili, denominati "comparabili", aventi simili caratteristiche, ubicati all'incirca nella medesima zona e posti in vendita nel medesimo lasso di tempo a cui la stima si riferisce. Mediante la comparazione di detti dati, opportunamente rielaborati, si ottiene il valore di mercato corrente. Al fine di rendere commercializzabile l'unità immobiliare è necessario demolire la tettoia abusiva edificata sull'area di corte e procedere all'ottenimento delle autorizzazioni. La valutazione effettuata per il ripristino dello stato dei luoghi ammonta ad € 26.000,00 da suddividere per le quattro unità immobiliari presenti nel fabbricato ($€ 26.000,00/4 = €/\text{u.i. } 6.500,00$).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 4 – Appartamento San Cesareo (RM) – Via Don Minzoni n. 21, piano 3	141,61 mq	1.096,67 €/mq	€ 155.300,00
Valore di stima:			€ 155.299,44

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di ripristino stato dei luoghi - demolizione tettoia su area di corte	€ 6.500,00
Abbattimento forfettario del 10% per assenza di garanzia per vizi occulti ed eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati	€ 7.765,00
Valore deprezzamenti:	€ 14.265,00

Valore finale di stima: € 141.034,44

Bene N° 5 – Unità Immobiliari site a Terracina (LT) - Via di Badino Vecchia n. 1, piani S1 e Terra

(Si riporta la sintetizzazione dell'immobile valutato nella C.T.U. del Geom. Fabio TESTA)

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 122, Part. 2073, Sub. 6, Categoria A2, Piano Terra

- Foglio 122, Part. 2073, Sub. 9, 2075/1 e 2076/1, Categ. A2, Piano Terra

Anche in questo caso la perizia di stima redatta dal Geom. Fabio Testa, è stata espletata con il medesimo metodo sintetico-comparativo del Market Comparison Approach, confrontando il bene in oggetto con altri simili nelle zone limitrofe, mettendo in relazione caratteristiche e valore di beni noti con quelli di stima.

Anche in questo caso è stato necessario applicare delle detrazioni di seguito riportate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Bene N° 5 – Appartamento a Terracina (LT) – Via di Badino Vecchia n. 1 piano Seminterrato	71,60 mq	1.800,00 €/mq X 0,50	€ 64.440,00
Bene N° 5 – Appartamento a Terracina (LT) – Via di Badino Vecchia n. 1 piano Terra	148,00 mq	1.800,00 €/mq X 0,70	€ 186.480,00
Valore di stima (arrotondato per difetto):			€ 250.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri, diritti ed eventuali conguagli	€ 5.000,00
Spese Tecniche	€ 2.500,00
Voltura catastale per riunione di usufrutto	€ 300,00
Valore deprezzamenti:	€ 7.800,00

Valore finale di stima: € 243.120,00

6. PROGETTO DIVISIONALE

Quesito 2. caso dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti 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;

Quesito 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;

I beni sopra descritti risultano divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti, con la necessità di poter frazionare il Bene n. 1 in più pertinenze da attribuire ai rispettivi appartamenti presenti nel fabbricato sito in San Cesareo. Più in particolare il piano terra dell'edificio, che ad oggi è costituito da un unico locale laboratorio individuato con i sub. 2 e 3, dovrà essere frazionato in tre distinti locali da attribuire come pertinenza delle tre abitazioni presenti. L'assegnazione di ogni singolo locale alla rispettiva abitazione andrà a sopperire al divario che c'è tra i valori dei singoli appartamenti e alla proprietà sita nel comune di Terracina, come di seguito descritto.

Le spese tecniche necessarie al frazionamento del Bene n. 1, sono le seguenti:

S.C.I.A. per l'autorizzazione al frazionamento, comprensivo dei diritti comunali.....	€ 1.300,00
Variazioni catastali per frazionamento in tre unità, compreso diritti catastali.....	€ 700,00
Opere edili necessarie alla separazione dei locali.....	€ 2.100,00
Spesa complessiva I.V.A. inclusa.....	€ 4.100,00

QUADRO RIASSUNTIVO DEI VALORI DELLA MASSA (Al netto delle spese)

Identificativo corpo	Valore complessivo
Bene N° 1 - Laboratorio in San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni n. 21, piano T	€ 219.615,48
Bene N° 2 - Abitazione in San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni n. 21, piano 1	€ 147.874,56
Bene N° 3 - Abitazione in San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni n. 21, piano 2	€ 157.875,68
Bene N° 4 - Abitazione in San Cesareo (RM) - Via Don Minzoni n. 21, piano 3	€ 141.034,44
Bene N° 5 - Abitazioni in Terracina (LT) - Via di Badino vecchia n. 1, piano S1 e Terra	€ 243.120,00
Valore complessivo della Massa	€ 909.520,16

VALORI FRAZIONAMENTO BENE n. 1 - LOCALI PIANO TERRA

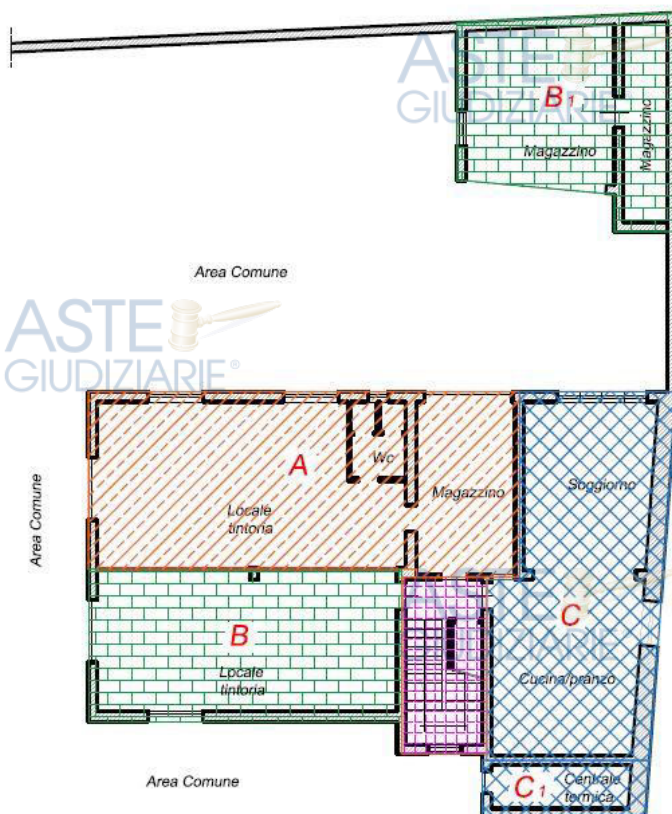
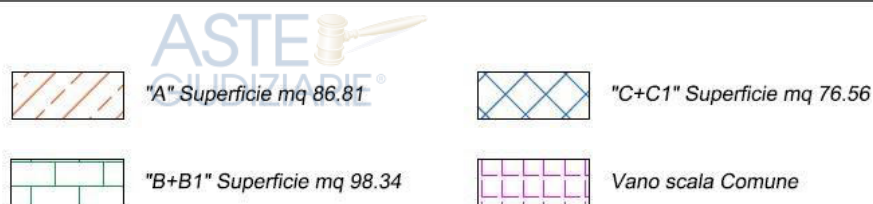
Valore Locali del Piano Terra € 219.615,48

Porzione	Superficie mq	Valore Unitario (mq)	Valore della Porzione	Spesa da sostenere	Valore Finale
A	86,81	€ 961,22**	€ 83.443,42	€ 1.557,80	€ 81.885,62
B	53,50		€ 51.425,22	€ 960,06	€ 50.465,16
B1	44,84 x 0,40*		€ 17.240,42	€ 1.184,55	€ 62.265,52
C	66,01		€ 63.450,07	€ 321,86	€ 16.918,56
C1	10,55 x 0,40*		€ 4.056,34	€ 75,73	€ 3.980,62
	228,48		€ 219.615,48	€ 4.100,00	€ 215.515,48

* I valori sono ridotti in funzione della destinazione come da perizia di stima.

** Il valore unitario si ottiene dal valore complessivo dei locali diviso la superficie complessiva dei medesimi.

PROGETTO DI SUDDIVISIONE DEI LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO



RIPARTIZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO DELLA MASSA E QUOTA DI SPETTANZA

Contitolari	Diritto	Valore compl. della Massa	Valore della Quota
	Proprietà per 1/4	€ 909.520,17	€ 226.355,04
	Proprietà per 1/4		€ 226.355,04
	Proprietà per 1/4		€ 226.355,04
	Proprietà per 1/8		€ 113.177,52
	Proprietà per 1/8		€ 113.177,52
Valore complessivo della Massa			€ 905.420,16

CONGUAGLI

Lotto	Identificativo corpo	Valore quota di spettanza	Valore dei Beni	Conguaglio
1	Abitazione a San Cesareo (RM) – Via Don Minzoni n. 21, piano 1 + Porzione “B” del Laboratorio al Piano S1	€ 226.355,04	€ 215.258,28 (147.874,56+67.383,72)	- € 11.096,76
2	Bene N° 3 – Abitazione a San Cesareo (RM) – Via Don Minzoni n. 21, piano 2 + Porzione “C-C1” del Laboratorio al Piano S1	€ 226.355,04	€ 224.121,82 (157.875,68+66.246,14)	- € 2.233,22
3	Bene N° 4 – Abitazione a San Cesareo (RM) – Via Don Minzoni n. 21, piano 3 + Porzione di Laboratorio al Piano S1	€ 226.355,04	€ 224.477,86 (141.034,44+81.885,62)	- € 3.434,98
4	Bene N° 5 – Abitazioni a Terracina (LT) – Via di Badino vecchia n. 1, piano S1 e Terra	€ 226.355,04	€ 243.120,00	+ € 15.764,96
	Valore complessivo della Massa	€ 905.420,16	€ 905.420,16	€ 0.00

Per il conguaglio i valori con segno negativo devono ricevere la rispettiva quota dal valore positivo.

In riferimento agli adempimenti del Consulente Tecnico d’Ufficio conferiti dal Giudice con incarico nell’udienza del 12/03/2024, copia della presente perizia, redatta in forma di “ bozza ”, è stata inviata alle parti via PEC dando termine di 30 giorni dal ricevimento per le eventuali osservazioni e note critiche.

7. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Nei termini stabiliti dal Giudice, in data 27/06/2024 sono pervenute dall'Avv. Carola CHINAPPI per la Guber Banca s.p.a., giuste Osservazioni alla C.T.U..

L'Avv. CHINAPPI mette in evidenza che il sottoscritto: ***"ha ritenuto necessario, includere nella massa ereditaria l'immobile sito nel comune di Terracina, ed in specie l'immobile sito in Terracina (LT) – Via di Badino vecchia n. 1, piano S1 e Terra, del valore complessivo di €243.120,00, ad oggi però non oggetto di pignoramento su Tivoli, per evidenti ragioni di competenza"***.

E di conseguenza: ***"Allo stato si rende pertanto opportuno, nell'interesse della procedura di esecuzione n.437/2021 – Tribunale di Tivoli, vigilare attentamente sull'attribuzione dei lotti all'esito della divisione, rilevando che risulterebbe ampliamento lesivo della stessa procedura esecutiva che il lotto composto dagli immobili in Tivoli possa essere attribuito ad uno degli esecutati in quanto non soggetti al relativo pignoramento"***.

Il sottoscritto concorda pienamente con quanto messo in evidenza dall'Avv. Chinappi, e, per quanto sopra esposto e per ogni diversa indicazione, si rimette a quanto il Giudice riterrà opportuno disporre.

Tanto si doveva e tanto si sottoscrive ed assevera in fede al giuramento prestato.

Tivoli 08/07/2024

L'esperto Valutatore incaricato dal Tribunale
Geom. T. Massimo CIANI



Si allega:

- I – Estratto di Mappa
- II – Planimetrie Catastali
- III – Planimetrie Stato di Fatto
- IV – Documenti Urbanistici
- V – Stima Immobili
- VI – Documentazione Fotografica