



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Sezione Civile



R.G. n. 5363 / 2022



(Attore)

Avv. Andrea Petti

andreapetti@ordineavvocatiroma.org

Avv. Giovanni Bernardini

giovannibernardini@ordineavvocatiroma.org

AGENZIA DELLE ENTRATE – Riscossione

(Convenuto)

Avv. Antonio Brusca

antonio.brusca@pecavvocatitivoli.it

BANCO BPM Società per Azioni

(Convenuto)

Avv. Andrea De Lucia

andrea.delucia@milano.pecavvocati.it

1

(Convenuto)

Avv. Simona Villa

villa.simona@ordineavvocatipc.it

(Convenuti non costituiti)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Palestrina, lì 29/07/2024



Il C.T.U.

Arch. Gabriella Ceci
[firmato digitalmente]

ARCH. GABRIELLA CECI – VIA PRENESTINA NUOVA N. 309 – PALESTRINA (RM) – TEL/FAX 06.953.12.008



SOMMARIO

QUESITO 1) DETERMINI IL CTU IL VALORE DELL'ASSE EREDITARIO (VERIFICANDO PRELIMINARMENTE LA CORRISPONDENZA DEI TITOLI DI PROVENIENZA PRODOTTI DALLE PARTI RISPETTO ALLE ALLEGAZIONI, L'EFFETTIVA CONSISTENZA E TITOLARITÀ DEI DIRITTI VANTATI E LA SUSSISTENZA DI VINCOLI O IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE SUL BENE E LA LORO SANABILITÀ), LA COMODA DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, FORMANDO DUE PROGETTI DI DIVISIONE CHE TENGANO CONTO DELLE IPOTESI PROSPETTATE DALLE PARTI IN ORDINE ALLE QUOTE SPETTANTI. 5

INDIVIDUAZIONE DELL'ASSE EREDITARIO 5

PROVENIENZA DELL'ASSE EREDITARIO 7

SITUAZIONE E STORIA CATASTALE DELL'ASSE EREDITARIO 8

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'ASSE

EREDITARIO 9

SITUAZIONE URBANISTICA E VINCOLISTICA DELL'AREA OVE INSISTONO I BENI

IMMOBILI DELL'ASSE EREDITARIO 10 2

USI CIVICI 12

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'ASSE EREDITARIO 15

LOTTO n. 1 – Appartamento in Campagnano di Roma, Via del Pavone n. 117, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 54, sub 505 (già sub. 3), Cat. A/2, cl. 3, RC € 956,74, composto da Soggiorno/ pranzo, Cucina, n.2 camere da letto, doppi servizi terrazzo e balcone a livello oltre lastrico solare ad uso esclusivo. 19

LOTTO n. 2 – Box auto in Campagnano di Roma, Via del Pavone n. 121, piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 54, sub 504 (già sub. 3), Cat. C/6, cl. 8, RC € 64,97 23

PROGETTI DI DIVISIONE DELL'ASSE EREDITARIO 24

PREMESSA

Il Giudice Istruttore, Dott.ssa Adriana Mazzacane, all’udienza del 19/03/2024 ha affidato alla sottoscritta Arch. Gabriella Ceci l’incarico di Consulente Tecnico d’Ufficio nella causa in epigrafe, ponendo contestualmente i seguenti quesiti:

determini il Ctu il valore dell’asse ereditario (verificando preliminarmente la corrispondenza dei titoli di provenienza prodotti dalle parti rispetto alle allegazioni, l’effettiva consistenza e titolarità dei diritti vantati e la sussistenza di vincoli o irregolarità urbanistiche o edilizie sul bene e la loro sanabilità), la comoda divisibilità del compendio immobiliare, formando due progetti di divisione che tengano conto delle ipotesi prospettate dalle parti in ordine alle quote spettanti.

Contestualmente si stabiliva l’inizio delle operazioni peritali per il 10/04/2024 alle ore 15:00 sui luoghi di causa, nonché i seguenti termini per le attività del CTU:

- Al C.T.U. termine di 60 giorni a decorrere dall’inizio delle operazioni peritali per l’inoltro della bozza dell’elaborato alle parti.
- Alle parti successivo termine di 30 giorni per la trasmissione al CTU di eventuali osservazioni sulla relazione, nonché al perito d’ufficio ulteriore termine di 30 giorni per il deposito in cancelleria della relazione finale, delle eventuali osservazioni delle parti e delle risposte a queste ultime.

Si rinviava all’udienza del 01 ottobre 2024 ore 11:00 per l’esame CTU e per il prosieguo del giudizio.

Nei termini previsti non perveniva alcuna osservazione alla bozza dell’elaborato peritale.

Le operazioni venivano avviate nella data stabilita, in quell’occasione, alla presenza del sig. veniva effettuato un rilievo fotografico e metrico speditivo dei beni immobili (appartamento e garage in Campagnano di Roma, via del Pavone rispettivamente ai civici n. 117 e 121). Quest’ultimo consegnava alla scrivente

ARCH. GABRIELLA CECI – VIA PRENESTINA NUOVA N. 309 – PALESTRINA (RM) – TEL/FAX 06.953.12.008

CTU copia della Concessione Edilizia n. 9 del 22/05/2018, nonché del contratto di affitto registrato 17/01/2023 con il quale si locava il solo appartamento al sig.

In sede di sopralluogo l'appartamento risultava abitato, erano ivi presenti i familiari del
si

[Verbale attività peritali - Allegato "A"]

[Rilievo fotografico - Allegato "B"]

[Concessione Edilizia in sanatoria n. 9_2017 - Allegato "C"]

[Contratto di locazione - Allegato "D"]

Successivamente, in data 13/04/2024, sono state inoltrate le richieste di accesso agli atti presso il Comune di Campagnano di Roma finalizzate al reperimento della documentazione necessaria per l'accertamento della legittimità urbanistico/ edilizia degli immobili in oggetto nonché sulla presenza di eventuali usi civici, censi e livelli in favore del Comune. Alla data di redazione della presente perizia, però, non è stato ottenuto ancora alcun riscontro dai competenti uffici pubblici.

4

Sono state infine effettuate visure ed ispezioni ipocatastali aggiornate nonché accessi ai sistemi cartografici e satellitari disponibili sul WEB al fine di valutare l'eventuale presenza di vincoli di natura paesaggistica. In fase di stima è stata svolta una indagine sull'attuale mercato immobiliare della zona ove sorgono i beni in argomento.

La presente perizia si basa, dunque, essenzialmente sullo studio della documentazione suindicata oltre e sull'esito dei rilievi effettuati *in situ*.

[Accesso atti - Allegato "E"]

[Titolo di provenienza - Allegato "F"]

[Relazione notarile ultraventennale - Allegato "G"]

[Ispezioni ipotecarie - Allegato "H"]

[Documentazione catastale - Allegato "I"]

[Quotazioni immobiliari - Allegato "L"]

QUESITO 1) DETERMINI IL CTU IL VALORE DELL'ASSE EREDITARIO (VERIFICANDO PRELIMINARMENTE LA CORRISPONDENZA DEI TITOLI DI PROVENIENZA PRODOTTI DALLE PARTI RISPETTO ALLE ALLEGAZIONI, L'EFFETTIVA CONSISTENZA E TITOLARITÀ DEI DIRITTI VANTATI E LA SUSSISTENZA DI VINCOLI O IRREGOLARITÀ URBANISTICHE O EDILIZIE SUL BENE E LA LORO SANABILITÀ), LA COMODA DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, FORMANDO DUE PROGETTI DI DIVISIONE CHE TENGANO CONTO DELLE IPOTESI PROSPETTATE DALLE PARTI IN ORDINE ALLE QUOTE SPETTANTI.

INDIVIDUAZIONE DELL'ASSE EREDITARIO

Il signor _____ odierno attore, chiede a questo Tribunale di Tivoli, il giudizio di divisione di beni immobili caduti in successione, costituiti da un appartamento con garage siti in Campagnano (RM) in Via del Pavone, rispettivamente ai civici 117 (appartamento al piano primo, interno n. 4) e 121 (garage n.3 al piano seminterrato), così identificati al Catasto Fabbricati del già menzionato Comune:

- Foglio 18, particella 54, sub 505 (già sub. 3), Cat. A/2, cl. 3, RC € 956,74;
- Foglio 18, particella 54, sub 504 (già sub. 6), Cat. C/6, cl. 8, RC € 64,97.



Sovrapposizione presa satellitare con mappa catastale



Inquadramento territoriale su base satellitare



Straiclo dell'Estratto di Mappa

(n.b.: il fabbricato in apparenza corrisponde alla mappa)



Presenza fotografica dalla pubblica viabilità

PROVENIENZA DELL'ASSE EREDITARIO

I suddetti immobili venivano acquistati dalla signora _____ sorella
dell'odierno attore, con atto di compravendita del 30/12/1983 (Rep. 1970 - Racc. 1112)
a rogito dott. Enrico Valeri, notaio in Roma.

In data 22/08/2008 la signora _____ veniva a mancare senza
redigere testamento e gli immobili venivano ereditati dai fratelli della medesima, ovvero
dai signori _____
nonché, per rappresentazione del fratello _____ anch'esso deceduto *ab intestato*,
dai nipoti _____

I suddetti eredi diventavano proprietari degli immobili sopra descritti per le
seguenti quote: i fratelli della defunta _____ - ovvero _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella misura di 2/10 ciascuno, mentre i nipoti

misura di 1/10 ciascuno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Successivamente, in data 18/10/2009, decedeva *ab intestato* anche la signora

lasciando a succederle i fratelli ed i nipoti sopra indicati che
accredevano, come segue, le proprie quote di proprietà dei beni immobili sopra descritti:

nella misura pari a 2/8 ciascuno, ed nella misura

di 1/8 ciascuno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 27/04/2022 decedeva, senza lasciare disposizioni testamentarie, la signora
lasciando quale unico erede legittimo il figlio

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Titolo di provenienza - Allegato "F"]

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Relazione notarile ultraventennale - Allegato "G"]

ASTE
GIUDIZIARIE®

SITUAZIONE E STORIA CATASTALE DELL' ASSE EREDITARIO

8

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'asset ereditario consta di un appartamento al piano primo e di un garage al
piano seminterrato siti in un fabbricato residenziale di due piani fuori terra ed uno
seminterrato. Beni immobili meglio censiti in catasto come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- APPARTAMENTO: Foglio 18, particella 54, sub 505 (già sub. 3), Cat. A/2, cl. 3, Vani 6,5, RC € 956,74; Si segnala VARIAZIONE del 22/03/2018 Pratica n. RM0133428 in atti dal 26/03/2018 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34357.1/2018)
- GARAGE: Foglio 18, particella 54, sub 504, Cat. C/6, cl. 8, mq 37, RC € 64,97 ottenuto dal frazionamento, avvenuto prima della compravendita, di analogo garage, già sub 6, di maggior consistenza (VARIAZIONE del 15/11/1983 Pratica n. RM1554165 in atti dal 27/11/2008 FRAZIONAMENTO, PARZ. CDU (n. 72236.1/1983))

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Estratto di mappa -Planimetrie -Visure storica - Allegato "I"]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL' ASSE EREDITARIO

Si riporta di seguito l'esito delle ispezioni ipotecarie telematiche aggiornate, effettuate dalla sottoscritta CTU sui subalterni 505 e 504 della particella 54 del foglio catastale 18 del Comune d Campagnano di Roma:

APPARTAMENTO, SUB 505

1. TRASCRIZIONE del 12/08/2009 - Registro Particolare 28045 Registro Generale 52612 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/688 del 09/04/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 16/08/2011 - Registro Particolare 29508 Registro Generale 46770 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 443/9990 del 23/12/2009 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. ISCRIZIONE del 04/06/2014 - Registro Particolare 2947 Registro Generale 26772 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PIACENZA Repertorio 839 del 15/05/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2584 del 28/05/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 24/09/2014 - Registro Particolare 5179 Registro Generale 41367 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 4596/2014 del 18/07/2014 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 23/03/2018 - Registro Particolare 2196 Registro Generale 13747 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 11273/9718 del 21/03/2018 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

6. TRASCRIZIONE del 12/10/2022 - Registro Particolare 40646 Registro Generale 56868 - Pubblico ufficiale FRASCATI Repertorio 400674/88888 del 10/10/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n.

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/02/2024 - Registro Particolare 5836 Registro Generale 7871 Pubblico ufficiale FRASCATI Repertorio 57553/88888 del 14/02/2024 -

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Formalità di riferimento: Trascrizione n.

GARAGE, SUB 504

1. TRASCRIZIONE del 12/10/2022 - Registro Particolare 40646 Registro Generale 56868 Pubblico ufficiale FRASCATI Repertorio 400674/88888 del 10/10/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/02/2024 - Registro Particolare 5836 Registro Generale 7871 - Pubblico ufficiale FRASCATI Repertorio 57553/88888 del 14/02/2024 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4

SITUAZIONE URBANISTICA E VINCOLISTICA DELL'AREA OVE INSISTONO I BENI

IMMOBILI DELL' ASSE EREDITARIO

10

Plano Territoriale Paesaggistico Regionale

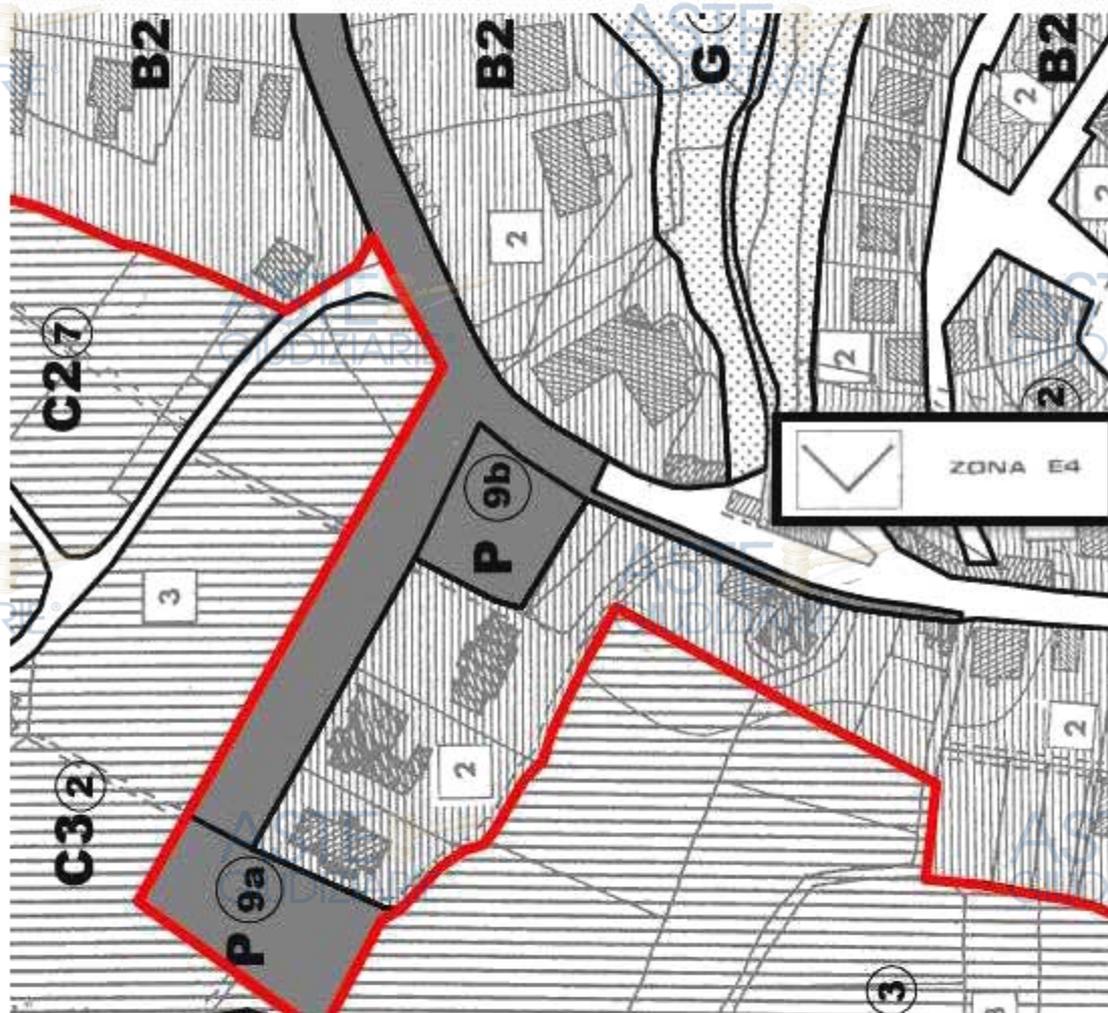
Tav. A - L'area in oggetto ricade nella zona di "Paesaggio degli insediamenti Urbani".



Tav. B -Nell'area in oggetto non sono presenti vincoli. Tutti i beni ricadono in aree urbanizzate.

Piano Regolatore Generale

Al sensi del P.R.G. vigente del Comune di Campagnano di Roma approvato con D.G.R. n. 12 del 10.01.1974 integrata con D.G.R. n. 939 del 17.04.1974, il fabbricato oggetto della presente risulta appartenere alla zona omogenea B – Completamento, sottozona B2.



Tale zona "B" di completamento riguarda aree del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate e destinate prevalentemente ad abitazione, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Per la sottozona "B2" valgono i seguenti indici urbanistici indicati nelle N.T.A. del P.R.G.

b) sottozona B2

lf = 2;

K = 35 %;

altezza massima = m 10,50;

altezza minima = m 4,00;

distacco minimo dai confini = m 5,00;

distacco minimo degli edifici = m 10,00;

distacco minimo dal filo stradale:

- a) di norma = m 4,00;
- b) per strade con sezioni inferiori a m 10,00 il distacco dovrà essere misurato dall'asse stradale e non dovrà essere minore di m 9,00;
- c) Nel caso di uno o più lotti compresi in zone già edificate nelle quali siano ormai consolidati gli allineamenti lungo la strada, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento esistente.

12

USI CIVICI

Si è fatta richiesta di accesso agli atti a mezzo PEC per l'attestazione di usi civici sulle particelle in interesse. Richiesta acquisita il 17/04/2024. Alla data di redazione della presente perizia però non si è ancora avuto alcun riscontro (cfr. Allegato E).

TITOLI ED USI UTILIZZABILI PER VALUTARE LA REGOLARITA' URBANISTICA E LE CONSISTENZE DEI BENI IMMOBILI – INFORMAZIONI SULLA PRESENZA DI SERVITU'

L'atto di compravendita del 30/12/1983 riferisce testualmente: *"Il fabbricato di cui è porzione quanto compravenduto è stato edificato, su area di terreno distinta in catasto rustico al foglio 18 con le particelle 54, 377 e 378, in base a licenza di costruzione n. 11 del 9 marzo 1973 e successiva licenza di variante n- 24/1975 in data 26 giugno 1975 ed è*

stato dichiarato abitabile con licenza n. 3/1983 del 18 ottobre 1983.” Quanto compravenduto consiste in: *“appartamento avente accesso da Via del Pavone 177 posto al piano primo, distinto con il numero interno quattro (int. 4), composto di due camere da letto, corridoio, ingresso, due bagni, soggiorno – pranzo e cucina, con annessi piccola terrazza a livello e soprastante porzione di lastrico solare di proprietà esclusiva, nonché annesso box uso garage distinto con il numero tre, posto al piano interrato, della superficie di circa n. 37 (metri quadrati trentasette) avente accesso dalla rampa condominiale al civico n. 121 di Via del Pavone.”* In merito alle servitù attive e passive viene riferito “ ... *sulla porzione di lastrico solare di copertura, oggetto del presente atto, la parte venditrice [... omissis...] nonché i loro eredi ed aventi causa, hanno diritto di passaggio per accedere al vano servizi, nel quale sono sitati serbatoio idrici, al fine di procedere a controlli ed opere di manutenzione e di riparazione. Allo stesso scopo di procedere a controlli ed opere di manutenzione e di riparazione dell’impianto idrico, la parte acquirente avrà diritto di passaggio e di transito sulle scale, sul terrazzo a livello e sul lastrico solare di proprietà dei sig.” [... omissis..], “così come tale servitù è stata costituita con l’atto a mio rogito in data 17 novembre 1983, rep. N. 1893”*

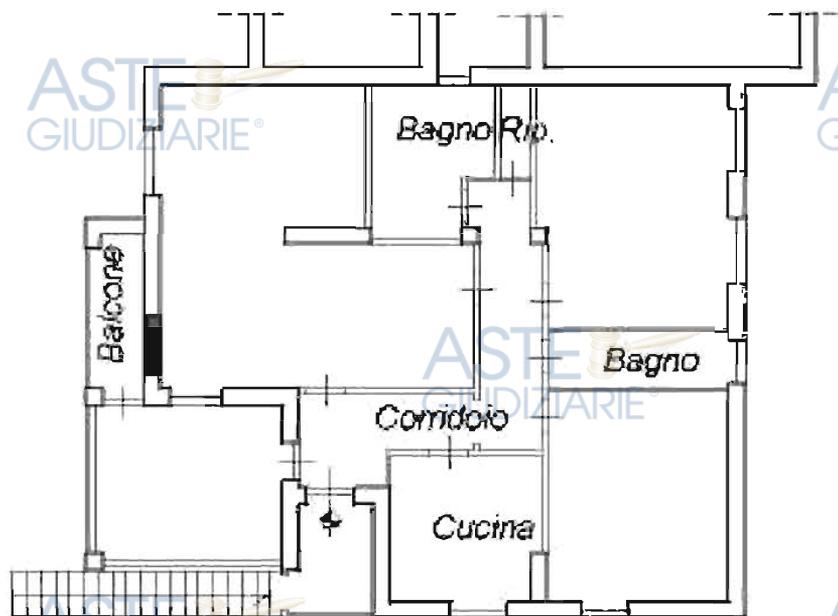
13

Come accennato in premessa, la scrivente, con le suindicate istanze ha richiesto anche i titoli abilitativi edilizi, anche per essi, come detto in premessa, l’ufficio tecnico comunale non ha ancora provveduto a fornire riscontro, malgrado i solleciti per le vie brevi.

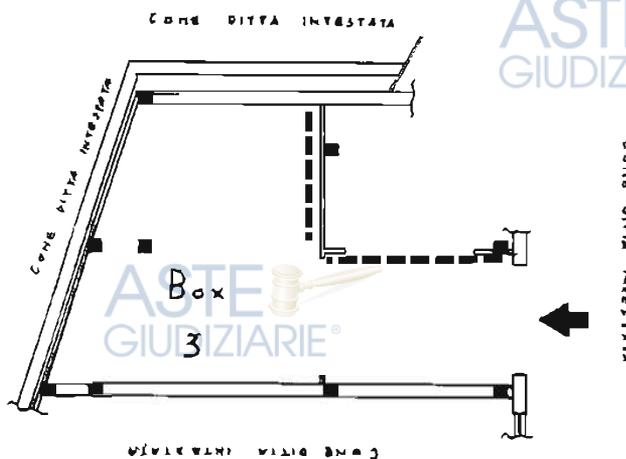
Ad ogni modo, per le finalità della presente, si ritiene di poter comunque procedere utilizzando le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 9 del 22/05/2019 in occasione del sopralluogo dal sig. odierna parte attrice, avente ad riguardante lo *“ampliamento dell’abitazione al piano primo tramite chiusura di un terrazzo, sita in Via del Pavone n. 117, distinto in catasto al foglio n. 18 part. N. 54 sub 505”*. (cfr. **Allegato C**).

Dal confronto diretto tra quanto rilevato sui luoghi e le planimetrie catastali delle unità immobiliare acquisite presso l’Agenzia delle Entrate emergono due significative difformità:

- La planimetria dell'appartamento presente in catasto non riporta la finestra che dal soggiorno conduce al balcone. Di seguito aggiunta in rosso.



- Nel locale ad uso box non sono in realtà presenti i tramezzi di separazione con la contigua diversa unità immobiliare, evidenziati di seguito con il tratteggio in rosso.



Per dette irregolarità, ove esse non siano diversamente sanabili mediante specifiche procedure tecnico/amministrative (i.e. accertamenti di conformità), si procederà, in fase di stima, prevedendo la loro rimozione e messa in pristino alla stato di conformità

assentito. I conseguenti costi verranno comunque detratti dal valore di stima del corrispondente bene residuo.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'ASSE EREDITARIO

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari oggetto di stima si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- Metodo della capitalizzazione del reddito.

METODO COMPARATIVO DIRETTO

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di offerta di compravendita; il prezzo medio così ottenuto è stato poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/ estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale del medesimo bene, ottenendo così il suo più probabile valore di mercato.

METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Tale procedimento si fonda sul criterio della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore del bene immobile uguale al rapporto tra "reddito" in grado di produrre e il corrispondente "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per la zona territoriale in interesse dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (valori contemperati

per confronto diretto con i valori di mercato), si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell'immobile ricavando il canone mensile; questo verrà poi esteso all'intero anno avendo cura di detrarre le necessarie spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il corrispondente saggio di capitalizzazione.

Determinazione delle superfici commerciali

Le **superfici lorde vendibili** delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B).

La superficie lorda vendibile viene espressa in metri quadri ed è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- d) 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.

16

Mercato immobiliare di riferimento

- **Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare** di Roma (1° semestre 2023) – Comuni della provincia di Roma – C14 Campagnano di Roma:

Abitazioni di I fascia: Compravendita 1.700 €/mq Locazione 5,50 €/mq mese,

Abitazioni di II fascia: Compravendita 1.150 €/mq Locazione 3,90 €/mq mese,

Box e posti auto: Compravendita 700 €/mq

CAMPAGNANO DI ROMA - C15		COMPRAVENDITA	VALORI LOCATIVI
		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni - I fascia	1700	↔	5,5 ↔
Abitazioni - II fascia	1150	↔	3,9 ↔
Uffici	nq	↔	nq ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1500	↔	7,5 ↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1150	↔	5,5 ↔
Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq	↔	nq ↔
Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔	nq ↔
Box e posti auto	700	↔	nq ↔

Superficie in ha
..... 16,05

- Valori OMI 2° semestre 2023 - Fascia/zona: Periferica/COMPLETAMENTO ED
SÉENSIONE – Codice zona: D1 - Microzona: 0 - Tipologia prevalente: Ville e Villini,
Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili: Valori compravendita 1.000-1.450 €/mq
locazione 5 – 7,3 €/mq mese

Box: Valori compravendita 600 - 850 €/mq
locazione 3,0– 4,3 €/mq mese

17



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: CAMPAGNANO DI ROMA

Fascia/zona: Periferica/COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE (VIA ROMA)

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	5	7,3	L
Box	Normale	600	850	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	5	7	L

Stampa

Legenda



- **Offerte Immobiliari – RESIDENZIALE – Mercato della compravendita** caratterizzato da normale disponibilità di immobili in vendita e per la locazione, con variabili di prezzo dipendenti dalla finitura dell'immobile, dall'epoca di realizzazione, dalla ubicazione rispetto al centro urbano e dalla presenza di corte ad uso esclusivo.

18

Dalle ricerche di cui sopra si ritiene di poter individuare per i beni oggetto della presente, anche alla luce delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche (posizione, vetustà, stato manutentivo, accessibilità, dotazione di impianti, caratteristiche degli infissi interni ed esterni, dimensioni dell'alloggio, ecc), i seguenti valori unitari di riferimento:

- **Valore di mercato per compravendita residenziale = 1.150,00 €/mq**
- **Valore di mercato per locazione residenziale = 4,10 €/mq/mese**
- **Valore di mercato per compravendita box e posti auto = 650,00 €/mq**
- **Valore di mercato per locazione box e posti auto = 3,00 €/mq/mese**

[Mercato immobiliare - Allegato "L"]

Nelle pagine seguenti si provvederà ad effettuare la stima delle due unità costituenti la massa ereditaria immobiliare oggetto di causa.

Si è ritenuto non opportuno accorpate in un unico lotto i due beni immobili in quanto:

- Risulta in essere un contratto di locazione riguardante il solo appartamento;
- Il box auto, diversamente dall'appartamento, non è interessato da iscrizioni pregiudizievoli.

LOTTO n. 1 – Appartamento in Campagnano di Roma, Via del Pavone n. 117, piano primo, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 54, sub 505 (già sub. 3), Cat. A/2, cl. 3, RC € 956,74, composto da Soggiorno/ pranzo, Cucina, n.2 camere da letto, doppi servizi terrazzo e balcone a livello oltre lastrico solare ad uso esclusivo.

19

Identificato con l'interno n. 4, l'appartamento si sviluppa tutto al piano primo ed è raggiungibile da una scala esterna ad uso esclusivo.

La struttura portante è in calcestruzzo armato, le tamponature esterne in murature intonacate. La copertura è piana calpestabile, ad uso esclusivo dell'appartamento (tranne per una servitù di accesso ai locali tecnici ivi presenti) ed è raggiungibile anche attraverso una piccola scala a chiocciola presente nel balcone del soggiorno.

L'appartamento è costituito da un ampio salone/soggiorno, una cucina abitabile e due camere da letto matrimoniali. Il corridoio distribuisce comodamente dall'ingresso ai vari ambienti costituenti l'appartamento. Un'ampia veranda vetrata, un ripostiglio

nella zona notte e un balcone prospiciente il soggiorno completano la dotazione dell'alloggio.

Rispetto alla planimetria catastale si è rilevata una difformità relativa alla presenza di una porta finestra di accesso al balcone del soggiorno. Le misure rilevate sono pressoché conformi a quanto presente nella banca dati catastale con qualche piccola eccezione non significativa e comunque non incidente sulle consistenze immobiliari.

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente, così come gli infissi sono verosimilmente risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio (in legno con vetro singolo). Le finestre sono dotate di tapparelle in plastica. Le porte interne in legno tamburato, certamente risalenti.

Per quanto qui non riportato si faccia riferimento al corrispondente allegato fotografico "B".

L'appartamento è fornito di energia elettrica, scarico con allaccio in fogna comunale, caldaia autonoma a gas metano da rete pubblica con radiatori.

Superficie Commerciale	SUPERFICI [mq]		
	SUPERFICIE UTILE	COEFF. POND.NE	SUPERFICIE PONDERATA
Camera 1	20	1,00	20,00
Camera 2	16,6	1,00	16,60
Ripostiglio	1,2	1,00	1,20
Bagno 1	4,2	1,00	4,20
Bagno 2	7,3	1,00	7,30
Soggiorno	34,2	1,00	34,20
Cucina	13,5	1,00	13,50
Corridoio	14	1,00	14,00
Disimpegno	3,5	1,00	3,50
	<i>Sup. residenziale netta</i>		114,50
Balcone	3,5	0,3	1,05
Veranda	13,5	0,3	4,05
Lastrico	110	0,08	8,80
	<i>Sup. scoperta o accessoria ridotta</i>		13,90
<i>Superficie residenziale utile</i>			114,50
<i>Superficie residenziale lorda</i>		a)	130
<i>Superficie scoperta o accessoria</i>		b)	13,91
	Superficie lorda vendibile [a) + b)]		143,91

Ai fini dell'applicazione del criterio comparativo per punti di merito rileva evidenziare: buoni caratteri posizionali, buona luminosità, finiture interne ed esterne da rivedere; infissi vetusti. Necessaria una pratica edilizia e catastale per la regolarizzazione delle difformità rilevate [presenza di una finestra non indicata nella planimetria catastale (SCIA a sanatoria + DOCFA)].

1) Metodo comparativo per punti di merito

Applicando alla superficie lorda vendibile pari a mq 144 il valore unitario di riferimento, come in precedenza determinato, pari a € 1.150,00/mq - ridotto di un coefficiente di 0,85 a causa dello stato manutentivo suindicato e della rilevante estensione dell'alloggio - , si ha:

$$\text{Valore ordinario } V_A = 1.150,00 * 0,85 * 144 = \text{€ } 140.760,00$$

2) Metodo della capitalizzazione del reddito

Stabilito il valore di locazione medio pari a 4,10 €/mq mese. Valore rapportato anche alle dimensioni dell'appartamento e quindi alla sua "appetibilità" relativa, si procede come segue:

SL= Superficie Lorda (commerciale) immobile = 144,00 mq

i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato). Da un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione di circa il 3,0 % al netto delle spese padronali;

Bf = beneficio fondiario dell'immobile;

Coefficiente di riduzione: 0,85

Si ha:

- Canone mensile anticipato CM = $SL * € 4,10 * 0,85 = 144 = € 502,00$
- Spese padronali (stimate pari al 30 %) e riguardanti:
 - o Quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (10 %);
 - o Quota affitto e inesigibilità canone (6 %);
 - o Amministrazione e sorveglianza (2 %);
 - o Imposte (12 %)

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = $12 * (1-0,30) * 502,00 = 4.217,00 €$

Valore ordinario Vb= $€ 4.217,00 / 0,030 = € 140.560,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia:

$V = (a+b)/2 = (€ 140.560,00 + € 140.760,00)/2 = € 140.660,00$ (arrotondato)

A tale valore è necessario poi detrarre i costi per la pratica di SCIA in sanatoria e relativo DOCFA di aggiornamento per la presenza della porta finestra nel soggiorno. Il costo complessivo stimato per queste attività è pari a € 2.500,00 circa.

Vr= 140.660,00 € – 2.500,00 € = 138.160,00 €

LOTTO n. 2 – Box auto in Campagnano di Roma, Via del Pavone n. 121, piano seminterrato, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 18, particella 54, sub 504 (già sub. 6), Cat. C/6, cl. 8, RC € 64,97

Garage al piano seminterrato distinto al n. 3, raggiungibile dalla viabilità principale attraverso una rampa condominiale.

Ad oggi usato come magazzino risulta avere una conformazione ad L ove la prima porzione è gravata da servitù di passaggio carrabile in favore di altro box auto di diversa proprietà. Quest'ultimo attualmente però non risulta fisicamente definito (viceversa sulla planimetria catastale risultano presenti tramezzi di separazione). Per il resto, la planimetria catastale è sostanzialmente conforme a quella rilevata.

Lo stato di conservazione è sufficiente.

Per quanto qui non riportato si faccia riferimento all'allegato fotografico "B".

Superficie commerciale = 37 mq

23

1) Metodo comparativo per punti di merito

Applicando alla superficie vendibile pari a mq 37 il valore unitario di riferimento, come in precedenza determinato, pari a 650,00 €/mq, si ha:

$$\text{Valore ordinario } V_A = 650,00 * 37 = \text{€ } 24.000,00 \text{ (arrotondato)}$$

2) Metodo della capitalizzazione del reddito

Acquisito il valore di locazione medio pari ad 3,00 €/mq mese, si procede così:

SL= Superficie Lorda (commerciale) immobile = 37,0 mq

i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato). Da

un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione di circa il 3,5 % ;

Bf = beneficio fondiario dell'immobile;

Così procedendo si ottiene:

- Canone mensile anticipato CM = $SL * \text{€ } 3,0 = 37 = \text{€ } 111,00$

- Spese padronali (stimate pari al 30 %) e riguardanti:
 - Quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (10 %);
 - Quota sfritto e inesigibilità canone (6 %);
 - Amministrazione e sorveglianza (2 %);
 - Imposte (12 %)

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = $12 * (1-0.30) * 111,00 = 932,40 \text{ €}$

Valore ordinario Vb= $\text{€ } 932,40 / 0,035 = \text{€ } 26.640,00$

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia:

$V = (a+b)/2 = (\text{€ } 24.000,00 + \text{€ } 26.640,00)/2 = \text{€ } 25.340,00$ (arrotondato)

Vr = 25.340,00 €

PROGETTI DI DIVISIONE DELL'ASSE EREDITARIO

24

Al fine di formulare un giudizio sulla comoda divisibilità dei cespiti costituenti l'asse ereditario in porzioni immobiliari distinte ed autonome corrispondenti alle quote di possesso di ciascun comproprietario si ritiene utile richiamare l'art. 720¹ c.c. e la connessa giurisprudenza dalla quale si assume che *"il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico – funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. (Cass 12498/07)"*.

¹ Se nell'eredità vi sono immobili non comodamente divisibili [560 c.c.], o il cui frazionamento recherebbe pregiudizio alle ragioni della pubblica economia [722, 846 c.c.] o dell'igiene, e la divisione dell'intera sostanza non può effettuarsi senza il loro frazionamento, essi devono preferibilmente essere compresi per intero, con addebito dell'eccedenza, nella porzione di uno dei coeredi aventi diritto alla quota maggiore, o anche nelle porzioni di più coeredi, se questi ne richiedono congiuntamente l'attribuzione. Se nessuno dei coeredi è a ciò disposto, si fa luogo alla vendita all'incanto [2646 c.c.; 748, 788 c.p.c.].

Per quanto riguarda i beni in argomento, richiamato quanto riferito in precedenza circa le loro consistenze e le quote spettanti a ciascun coerede, si esprime, ai sensi dell'art. 720 c.c., parere di **NON DIVISIBILITA'** della massa ereditaria.

L'articolazione delle quote di proprietà non consente inoltre di effettuare razionali progetti di divisione, prevalentemente formati in natura, dell'asse ereditario.

Tuttavia, ove ci fosse interesse di taluni coeredi di vedersi assegnato uno o entrambe i beni immobili in oggetto, con il prospetto che segue si indicano i valori, rapportati ai valori di stima immobiliare come in precedenza determinati, da riconoscersi agli altri coeredi.

	Quota	BOX AUTO	APPARTAMENTO	Sub Totale
MICONI CLAUDIO LIBERO	2 / 8	6.335,00 €	34.540,00 €	40.875,00 €
BOVENZI VINCENZO	2 / 8	6.335,00 €	34.540,00 €	40.875,00 €
MICONI MARINA	2 / 8	6.335,00 €	34.540,00 €	40.875,00 €
MICONI FELICE	1 / 8	3.167,50 €	17.270,00 €	20.437,50 €
MICONI IDA	1 / 8	3.167,50 €	17.270,00 €	20.437,50 €
VALORE COMPLESSIVO		25.340,00 €	138.160,00 €	
TOTALE GENERALE =>				163.500,00 €

25

In alternativa può sempre e comunque prevedersi la suddivisione della somma ricavabile dalla vendita dei beni immobili secondo le sudindicate quote di proprietà.

Tanto dovevasi,

il C.T.U.

Arch. Gabriella Ceci

ALLEGATI:

-  All A - Verbale operazioni peritali.pdf
-  All B - Rilievo Fotografico.pdf
-  All C - Concessione edilizia in sanatoria.pdf
-  All D - Contratto di locazione.pdf
-  All E - Richiesta di accesso agli atti.pdf
-  ALL F - Titolo di Provenienza.pdf
-  ALL G - Relazione notarile ventennale.pdf
-  ALL H - DOCUMENTAZIONE CATASTALE.zip
-  ALL I - ISPEZIONI IPOTECARIE.zip
-  ALL L - Quotazioni immobiliari.pdf

ARCH. GABRIELLA CECI – VIA PRENESTINA NUOVA N. 309 – PALESTRINA (RM) – TEL/FAX 06.953.12.008