

# [TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI]

PRIMA SEZIONE CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

N.R.G. 1117/2022

G.U. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RICORSO EX ART. 1170 C.C. e 703 C.P.C. PER A.T.P. ex art. 696 e 696bis c.p.c.

*promosso da:*

[REDACTED]

[REDACTED]

*contro:*

[REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

architetto **MARIA CECILIA ZITA**

Via del Pantano Carinse n.1 - 00049 Velletri (RM)

Fax : +39.17.82.26.91.80 cell.339.22.88.544 e-mail:mariaceciliazita@inwind.it - pec:mc.zita@pec.archrm.it



## INDICE

PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	3
■ ESAME SINTETICO DEGLI ATTI DI CAUSA.....	3
■ OPERAZIONI PERITALI .....	4
RISPOSTA AI QUESITI .....	4
■ QUESITO 1.....	4
• DESCRIZIONE BENI .....	7
APPARTAMENTO .....	8
TERRENO.....	11
■ QUESITO 2.....	13
• STIMA.....	14
STIMA APPARTAMENTO E CORTE ANNESSA.....	14
STIMA TERRENI COSTITUENTI VIABILITA' INTERNA.....	18
• PROGETTO DI DIVISIONE .....	19
■ QUESITO 3.....	20
■ QUESITO 4.....	21
■ QUESITO 5.....	21
■ QUESITO 6.....	22
RIASSUMENDO: .....	23
APPENDICE.....	24
CONCLUSIONE .....	25



## PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO

Con Ordinanza pronunciata in data 17 ottobre 2022, l'Ill.mo Giudice Angelo Baffa, nominava la sottoscritta arch. Maria Cecilia Zita, con studio in Velletri, iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e provincia al n. 14585, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Velletri al n. 1636, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dai

All'udienza del 19 ottobre 2022, l'Ill.mo G.I. procedeva con il conferimento dell'incarico alla sottoscritta assegnandole i seguenti quesiti:

- 1. descriva i beni mobili e immobili da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica;*
- 2. predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 3. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;*
- 4. rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;*
- 5. verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato degli immobili".*
- 6. determinare il valore locativo degli immobili impregiudicata la pronuncia sulle istanze di prove orali formulate dalle parti.*

L'Udienza per l'esame della CTU veniva rinviata al 24.04.2023 ore 11,45.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

### ■ ESAME SINTETICO DEGLI ATTI DI CAUSA

Gli attori, rappresentati e difesi dall'Avvocato citano i convenuti al fine di dividere la comunione ereditaria venutasi a creare a seguito di denuncia di



successione della loro madre Sig.ra [REDACTED] deceduta il 25/07/2013, oltre al risarcimento dell'indennità di occupazione dell'appartamento, facente parte dell'asse ereditario, a loro dire utilizzato in via esclusiva, dal convenuto Sig. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avvocato [REDACTED], che ritiene condivisibile la richiesta di scioglimento della comunione dei beni, ma si oppone alla richiesta di indennità di occupazione in quanto assolutamente priva dei presupposti logico-giuridici e chi la invoca risulta privo di legittimazione attiva.

## ■ OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, previo esame degli atti di causa, in data 8 novembre 2022<sup>1</sup>, è stato effettuato il sopralluogo presso i luoghi di causa, ubicati in Nettuno, Via Comunale Nettuno-Roma n.2.

Durante il sopralluogo, al quale hanno partecipato le signore [REDACTED] [REDACTED] per parte convenuta, è stata effettuata una ricognizione dei luoghi e sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, al fine di rispondere ai quesiti, sono state esperite tutte le ricerche necessarie presso l'Agenzia delle Entrate e presso gli Uffici Tecnici Comunali verificando quanto di seguito indicato.

## RISPOSTA AI QUESITI

### ■ QUESITO 1

*descriva i beni mobili e immobili da dividere dandone rappresentazione grafica e fotografica;*

I beni immobili, costituenti la massa ereditaria, derivati dalle ricerche ipotecarie e catastali eseguite sono:

1. PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO  
distinto al Catasto Fabbricati al foglio 19,  
part.IIa n.1104 sub 1, categoria A/2, classe 3;

<sup>1</sup> Vedasi allegato A



2. PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1 DI TERRENO

distinto in Catasto Terreni al foglio 19,

part.IIa n. 1423, qualità vigneto classe 2, superficie are 11,26;

part.IIa n. 1424, qualità vigneto classe 2, superficie are 1,13;

3. QUOTA PARI AD 1/6 DI PIENA PROPRIETA' INDIVISA DI TERRENO ADIBITO A VIABILITA'

distinto in Catasto Terreni al foglio 19,

part.IIa n. 1425 - qualità vigneto classe 2 - superficie are 0,30;

part.IIa n. 1427- qualità vigneto classe 2 - superficie are 1,08;

part.IIa n. 1429 - qualità vigneto classe 2 - superficie are 2,81.



Figura 1 – Foto aerea da Google Maps – individuazione beni



Figura 2 – Estratto mappa catastale- Foglio 19 – individuazione dei beni



I beni sono pervenuti ai legittimi eredi in virtù dei titoli di seguito indicati<sup>2</sup>:

### 1-FORMALITA' N. 18523 del 22/06/1992

Successione legittima a Bartoli Rodolindo (padre degli attori e dei convenuti) deceduto il 9 ottobre 1989, giusta denuncia di successione registrata ad Anzio al n. 33 vol. 57. I beni in successione ai legittimi eredi (moglie e nove figli) erano costituiti da due fabbricati con circostante terreno esteso per 7 982mq.

### 2- FORMALITA' N. 14079 del 13/06/1994

Atto di Compravendita del Notaio Arcangelo Russo di Nettuno, del 19 maggio 1994 rep. n. 13153, registrato in Anzio il giorno 8 giugno 1994 al n. 47 [REDACTED], [REDACTED], la loro quota di eredità.

### 3 - FORMALITA' N. 14080 del 13/06/1994

Atto di Divisione del Notaio Arcangelo Russo di Nettuno, del 19 maggio 1994, rep. N.13154, mediante il quale i beni vengono concordemente divisi tra gli eredi e alla [REDACTED] viene assegnata:

- piena proprietà dell'appartamento (part.IIa 583/3);
- piena proprietà del terreno (part.IIa 1136 di are 12,69);
- 1/6 del terreno individuato con la particella 1138 esteso per 393mq costituente la strada di accesso alle varie proprietà create al fine di dividere i beni tra gli [REDACTED].



Figura 3 – estratto mappa catastale al 1994 – individuazione beni sig. [REDACTED]



#### 4 - FORMALITA' N. 9928/9929/9930 del 23/03/2012

Atto di donazione del Notaio Massimiliano Beffa di Nettuno, del 13/03/2012, rep.n.1234/867. A seguito di riconfinamenti, la strada di accesso viene leggermente traslata e quindi identificata in Catasto terreni alle particelle 1425,1427,1429 (419mq totali).

#### 5 - FORMALITA' N. 24464 del 12/08/2014

Successione a [REDACTED] deceduta il 25 luglio 2013, giusta denuncia di successione registrata ad Anzio al n. 593 vol. 9990 il 23/05/2014. I beni, che vanno in successione ai nove figli, [REDACTED] per la quota pari ad 1/9 ognuno, sono:

1. PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1 DI APPARTAMENTO

distinto al Catasto Fabbricati al foglio 19,

part.lla n.1104 (già 583/3) sub 1, categoria A/2, classe 3;

2. PIENA PROPRIETA' PARI A 1/1 DI TERRENO

distinto in Catasto Terreni al foglio 19,

part.lla n. 1423, qualità vigneto classe 2, superficie are 11,26;

part.lla n. 1424, qualità vigneto classe 2, superficie are 1,13;

(derivato catastalmente dal frazionamento della particella 1136)

3. QUOTA PARI AD 1/6 DI PIENA PROPRIETA' INDIVISA DI TERRENO ADIBITO A VIABILITA'

distinto in Catasto Terreni al foglio 19,

part.lla n. 1425 - qualità vigneto classe 2 - superficie are 0,30;

part.lla n. 1427- qualità vigneto classe 2 - superficie are 1,08;

part.lla n. 1429 - qualità vigneto classe 2 - superficie are 2,81.

Si rileva nella successione e nella relativa trascrizione, un errore, il terreno identificato con la part.lla 1424 viene ripetuto 2 volte con quote di possesso diverse e il terreno identificato alla particella 1429 non viene riportato.

Dalle visure catastali si rileva che i beni soprariportati sono intestati ai legittimi proprietari e le quote di proprietà coincidono con quanto risultante dai titoli.

#### • DESCRIZIONE BENI

Gli immobili in perizia si trovano a destra della Via Nettuno-Roma direzione nord, la strada di accesso (particelle 1425, 1427e 1429) è delimitata dai muri di confine delle proprietà che affacciano sulla stessa, non è asfaltata e finisce sul terreno non recintato



ed incolto (part.IIe 1423,1424), sul quale insiste la palazzina che ospita al piano terra rialzato l'appartamento (part.IIa 1114 sub 1).

La zona, anche se poco distante dal centro abitato e dal mare (circa 3 Km), risente della destinazione urbanistica di P.R.G., che la colloca all'interno delle aree agricole, è quindi poco edificata e caratterizzata da costruzioni mono/plurifamiliari insistenti su lotti di terreno estesi.



Figura 4 – stradina accesso



Figura 5 - Fabbricato

### APPARTAMENTO<sup>3</sup>

Trovasi al piano terra rialzato di una palazzina disposta lungo l'asse nord-ovest/sud-est, che ha ingresso sul fronte nord-est, priva di ascensore, ha copertura a terrazzo ed ospita due sole unità immobiliari.

L' appartamento, costituito da ingresso/corridoio sul quale affacciano 3 stanze da letto un bagno una cucina abitabile con cammino e un soggiorno, è accessibile dal portone condominiale o altrimenti dalla finestra della cucina che si trova in piano con il terreno circostante.

<sup>3</sup> Vedasi rilievi metrico e fotografico Allegato B



STRUTTURA: la costruzione dell'immobile è avvenuta nel 1968, dalla lettura del certificato di collaudo statico, si evince che la struttura è costituita da muri di spina in blocchetti e solai in SAP. La copertura piana è praticabile ed accessibile dalla scala che serve anche l'appartamento al piano primo.

IMPIANTI: l'immobile è dotato di impiantistica, priva di certificazione, risalente all'epoca di costruzione, per la quale si ritiene sia stata effettuata la normale manutenzione ordinaria resasi necessaria negli anni; in particolare nell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, non sfilabile, realizzato prima della Legge 46/90, si è rilevata la sostituzione del quadro elettrico, dotato di sezionamento ed interruttore differenziale; sono presenti, impianto idrico-sanitario con adduzione acqua dall'acquedotto comunale e scarico in fognatura comunale è assente l'impianto termico, l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico.

FINITURE ESTERNE:

Il fabbricato è in parte intonacato e tinteggiato e in parte rivestito in cortina, tutt'intorno gira un marciapiede con pavimento in klinker rosso e soglie in travertino, solo a ridosso del portone d'ingresso alla palazzina, rialzato rispetto alla quota del terreno, il marciapiede è maiolicato. Le finestre sono in legno, con vetro singolo e sono schermate da tapparelle in plastica verdi, gli imbotti sono rifiniti con lastre di travertino.

FINITURE INTERNE:

Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, il bagno e la cucina hanno pareti rivestite da mattonelle in ceramica;

i pavimenti diversi in ogni stanza, sono quelli tipici degli anni 60;

le porte a battente sono del tipo tamburato colore noce;

il portoncino d'ingresso in legno non è blindato;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un Condominio costituito, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

CONSISTENZA

Eseguiti i rilievi metrici è stato possibile determinare le superfici dei vari ambienti riportate nella tabella sottostante:



PIANO TERRA RIALZATO	DESTINAZIONE D'USO	S.U.	S.L.	H.
		mq	mq	m
	SOGGIORNO	20,60		3,00
	CUCINA	18,80		3,00
	LETTO 1	19,90		3,00
	LETTO 2	18,10		3,00
	LETTO 3	11,50		3,00
	BAGNO	7,10		3,00
	CORRIDOIO	21,10		3,00
	DISIMPEGNO	3,20		3,00
	<b>TOT.</b>	<b>120,30</b>	<b>145,60</b>	

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)									
Dati identificativi					Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rend.	Piano	
19	1104	1	A2	3	5,5	142 mq	965,77€	T	

#### CONFINI

L'appartamento confina con vano scala, distacco particella 1423 su più lati, salvo altri.

#### STATO CONSERVATIVO

Pessimo lo stato conservativo/manutentivo, sia all'esterno che all'interno. La palazzina e il terreno non sono curati, all'interno dell'appartamento sarebbero necessari lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria sono presenti macchie di vecchie infiltrazione d'acqua, il pavimento della cucina è consumato, gli impianti sono da revisionare.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato abitato dal sig. [REDACTED] che ha presenziato al sopralluogo e dal figlio.



## TERRENO

### **F. 19 - Part.IIa 1423.**

Corrisponde al lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato ove è ubicato l'appartamento, parzialmente recintato e non coltivato, ha giacitura pressoché pianeggiante, di forma regolare si estende per 1 126mq (*misura rilevata catastalmente*), vi si accede dalla stradina distinta al Catasto Terreni dalle part.IIe 1425-1427. Una porzione profonda due metri di fronte all'ingresso alla palazzina, è gravata da servitù di passaggio per consentire l'ingresso all'appartamento al piano primo che attualmente è di proprietà di [REDACTED] (uno degli attori).

### **F.19 - Part.IIa 1424.**

Creata catastalmente nel 2012 mediante frazionamento della particella 1136 di maggiore consistenza, non è chiaramente riconoscibile sul posto.

## DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	qualità	Cl.	Sup.		reddito	
					ha	are ca	Dominicale	Agrario
19	1423		VIGNETO	2	11	26	13,38 €	8,72 €
19	1424		VIGNETO	2	1	13	1,34 €	0,88 €

## CONFINI

Il terreno nell'insieme confina con il fabbricato alla particella 1104, ad ovest con le proprietà alla particella 1426, a sud con la particella 585, ad est con le particelle 1268 e 1267, a nord con le particelle 1135 e 1425, salvo altri.

## STATO CONSERVATIVO

Come la palazzina anche il terreno è in pessimo stato manutentivo, è incolto non curato.

## **TERRENI COSTITUENTI VIABILITA' INTERNA**

### **F.19 - Part.IIe 1425-1427-1429.**

Dette particelle individuano porzioni di terreno corrispondenti alla stradina di accesso che serve le proprietà confinanti di proprietà di [REDACTED] (part.IIa 1426), [REDACTED]

1140) convenuto. Si estende per 419mq (misura rilevata catastalmente), non è asfaltata ed è delimitata dai muri di recinzione delle proprietà confinanti.

#### DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	qualità classe	Cl.	Sup.		reddito	
					ha	are ca	Dominicale	Agrario
19	1425		VIGNETO	2	.	30	0,36 €	0,23 €
19	1427		VIGNETO	2		1 8	1,28 €	0,84 €
19	1429		VIGNETO	2		2 81	3,34 €	2,18 €

#### CONFINI

La strada di accesso confina con le particelle 1426, 1424, 1423, 1135, 1134, 1140, 1101, distacco Via Comunale Nettuno-Roma.

#### NORMATIVA URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno, l'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente, in base alle norme del P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale Lazio n. 568 del 22/05/1973 e modificato con Variante approvato con Delibera della Giunta Regionale n.647 del 12/02/1985, ricade in Zona "S1" Rurale, normata dall'art.32 delle N.T.A. ora sottoposta alla L.R. 38/99 modificata dalla L.R. n. 8 del 2003. L'edificazione, nelle zone agricole, è regolata dagli articoli 54 e 55 della L.R. 38/99 e s.m.i. che prescrivono:

*"... Art. 54 - Trasformazioni urbanistiche in zona agricola: ... nelle zone agricole è vietata: a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili; b) ogni lottizzazione a scopo edilizio; c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.*

*"...Art. 55 - Edificazione in zona agricola 1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. ...Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di*

*rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici forde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario...”*

L'area ove è ubicato l'immobile non è sottoposto a vincolo paesaggistico, una porzione della stradina ricade in viabilità di previsione e relativa fascia di rispetto.

■ **QUESITO 2**

*predisponga un progetto di divisione con eventuali conguagli in denaro;*

Al fine della predisposizione del progetto di divisione, è stato determinato il valore dei beni costituenti la massa ereditaria. Attualmente a seguito dei titoli sopramenzionati, le quote di proprietà dei vari beni sono le seguenti:

APPARTAMENTO F.19 part.Ila 1104 sub 1			
	INTESTATI	Cod.fisc.	quota
1			




TERRENO/STRADA F.19 part.IIe 1425-1427-1429			
INTESTATI	Cod.fisc.	quota	
1			

• **STIMA**

Per la stima dei beni, visti i luoghi e accertato che:

- il terreno distinto con le particelle 1423 e 1424 gravato da servitù di passaggio per l'accesso all'appartamento di proprietà del [REDACTED] al piano primo non ha carattere di ruralità, non è coltivato ed inoltre insistendovi il fabbricato dovrebbe essere trasferito al Catasto Urbano.;

- che il terreno distinto con le particelle 1425-1427-1429, afferisce alla viabilità di uso privato strumentale all'accesso delle proprietà confinanti;

verrà eseguita la stima dei beni considerando il terreno alle particelle 1423-1424 come corte esclusiva dell'appartamento facendo le dovute decurtazioni per tenere in debito conto il gravame costituito dalla servitù di passaggio e considerando il terreno costituente la viabilità come terreno agricolo.

*STIMA APPARTAMENTO E CORTE ANNESSA*

Il criterio di stima scelto, visto lo scopo che essa si prefigge e le caratteristiche dei beni da stimare, è il criterio del più probabile valore di mercato, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

*(riferimenti bibliografici: Mario Polelli "Nuovo trattato di Estimo" Maggioli Editore; Raffaele Gigante "Il manuale del consulente tecnico" Il Sole 24 ore; Marco Simonotti "Metodi di stima immobiliare" Dario Flaccovio editore).*

La formulazione del giudizio di stima, che può fondarsi su diversi procedimenti, rappresentanti ciascuno una diversa modalità di applicazione del metodo comparativo, per la determinazione del valore dei beni in esame, è il procedimento di stima per confronto diretto.



Tale processo estimativo, di tipo sintetico, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili di cui sia noto il prezzo, e consta sostanzialmente di tre momenti operativi:

- 1-Indagine intesa a reperire dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- 2-formazione di una scala dei prezzi in funzione di parametri predefiniti;
- 3-Inserimento del bene da valutare nel gradino della scala dei prezzi che per caratteristiche è più vicino.

La serie di prezzi e di valori rilevati dall'analisi, parametrata alla consistenza dei beni, fornisce una serie di valori unitari riferiti alla "superficie commerciale" definita in metri quadrati quindi il valore dell'immobile sarà dato da:

$$V = SL \times V/mq$$

dove:

V = valutazione immobile

SL = superficie lorda in mq

V/mq = valore a metro quadro

Per il calcolo della superficie lorda, assimilabile alla superficie commerciale ai fini della stima, si è fatto riferimento al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>4</sup> che, per questa tipologia immobiliare e per la sua specifica utilizzazione, adottando il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R. 138/98, indica debba essere calcolata sommando:

- A - superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, calcolati fino allo spessore massimo di 50 cm e nei tratti confinanti con le parti di uso comune, o con altre unità immobiliari, fino alla mezzera, per uno spessore massimo di 25 cm.

+

- B - superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento quali balconi, terrazzi e portici, che secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98, allegato C, qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali), deve essere computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25.

---

<sup>4</sup> Si veda allegato F



+

• C - superficie ponderata delle pertinenze accessorie, cantine, soffitte o utilizzazioni simili, che secondo i criteri indicati nel D.P.R. 138/98, allegato C, qualora siano comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, deve essere computata nella misura del 50% della superficie e 25% qualora non comunicanti;

+

D - superficie ponderata dei parchi, giardini e simili, computata al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Eseguiti dunque i rilievi metrici, si è determinata la superficie commerciale di detto bene riportata nella seguente tabella:

	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	coeff.	SUPERFICIE COMMERCIALE
	MQ	MQ		MQ
<b>ABITAZIONE</b>	120,30	145,60	1,00	145,60
<b>TERRENO</b>		1.239,00*	0,02**	24,78
	<b>TOTALE</b>			<b>170,38</b>

\* superficie rilevata catastalmente

\*\* il coefficiente applicato tiene conto della zona della servitù di passaggio, dello stato manutentivo, ecc...

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stato quindi determinato confrontando il bene, con immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, tenendo presente che si hanno valori più alti, o più bassi di quelli medi della zona, in funzione di caratteristiche estrinseche (localizzazione, qualità del tessuto urbano, facendo riferimento all'ambito urbano in cui l'immobile è collocato e quindi dotazione di servizi pubblici, quali per esempio i mezzi di trasporto, servizi di quartiere e servizi commerciali, posizione, esposizione, ventilazione, soleggiamento, ecc....) ed intrinseche (quali aspetto, stato manutentivo, vetustà, dimensione, tipologia, materiali impiegati per la costruzione, finiture, ecc....).

Dette caratteristiche, analizzate nel dettaglio, sono state di seguito elencate:



- LOCALIZZAZIONE IMMOBILE: l'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona periferica a vocazione agricola distante circa 3 Km dal mare e dal centro abitato ove sono ubicati esercizi pubblici, commerciali, creditizi, stazione dei treni per Roma, ecc.,. L'accesso all'immobile è comodo e permetterebbe il parcheggio all'interno della proprietà.

ESPOSIZIONE – SOLEGGIAMENTO: l'appartamento al piano terra rialzato, ha affacci su tutti i fronti, gli ambienti sono luminosi e ben arieggiati, inesistenti le qualità di affaccio e veduta.

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: la costruzione risale al 1968, strutturalmente non presenta evidenti dissesti in atto, la dotazione impiantistica è appena sufficiente, priva delle certificazioni richieste per legge, manca l'impianto di riscaldamento e di adduzione gas.

- CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE - FINITURE: da un punto di vista distributivo l'appartamento è poco funzionale, non esiste una netta distinzione tra zona giorno e zona notte, le finiture sono datate, di nessun particolare pregio.

- CARATTERISTICHE PRODUTTIVE: non si ravvisano possibilità di utilizzo diverse da quella residenziale, non esistono suscettività di trasformazione, adattamenti e modifiche più redditizie di quella attuale.

- CARATTERISTICHE MANUTENTIVE-CONSERVATIVE: il fabbricato necessita di importanti interventi di manutenzione/ristrutturazione, l'intonaco, la tinteggiatura delle facciate e dei sotto balconi, sono da ripristinare, in alcuni punti la cortina è saltata, il pavimento del marciapiede esterno dovrebbe essere sostituito in quanto è rotto in diversi punti, il terreno intorno è abbandonato dovrebbe essere ripulito e sistemato, nell'appartamento sono necessari lavori di ristrutturazione, gli impianti, le finiture, le finestre sono quelle originarie del 1968, sono evidenti alcune macchie sui soffitti che denunciano vecchie infiltrazioni d'acqua, alcune soglie sono rotte, il pavimento della cucina è evidentemente consumato.

- CARATTERISTICHE DIMENSIONALI: trattasi di appartamento di taglio grande la superficie utile è di 120,30 mq, la corte esterna si estende per 1 239 mq, il tutto corrispondente ad una superficie commerciale di 170,38mq, le altezze utili degli ambienti sono conformi alla normativa >2,70m, le stanze sono tutte molto ampie e il rapporto di superficie aero-illuminante è rispettato.

Analizzate e descritte le caratteristiche dell'immobile, dopo aver visitato i luoghi, valutato lo stato di conservazione e manutenzione, la zona, il taglio dimensionale, tenuto anche conto che, nella zona, numerose sono le proposte di abitazioni vendute



all'asta che influenzano il mercato, la scrivente ritiene indicare un valore di **€1.200,00/mq** riferito alla superficie commerciale.

Tale prezzo unitario, desunto dalle succitate indagini di mercato mirate ad individuare nella medesima zona immobili in vendita aventi caratteristiche simili, è stato comparato con i prezzi indicati dal listino ufficiale, pubblicato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2022) che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc...); i valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto<sup>5</sup>.

In particolare rilevato che l'O.M.I., nella zona definita "Centrale/CENTRO ABITATO (VIA GIACOMO MATTEOTTI)" indica una forbice di valori che oscillano tra €1.200,00-€1.750,00/mq per la tipologia "abitazioni civili", con stato conservativo definito "normale", - Codice zona: B1, mentre nella zona attigua definita "Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO - Codice zona: D2 - più simile per caratteristiche a quella oggetto di stima, indica una forbice di valori che oscillano tra €1.100,00-€1.600,00/mq per la tipologia "abitazioni civili", il prezzo individuato per l'immobile, è da ritenere congruo, quindi è stata eseguita la stima di seguito esplicitata:

SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
MQ	€/mq	€
170,38	1 200,00	204 456,00

Valore di stima: € 204 456,00

Il prezzo indicato dall'OMI fa riferimento ad abitazioni con stato manutentivo definito "normale" nel caso in esame trattandosi di immobile da ristrutturare, si è ritenuto opportuno effettuare una decurtazione percentuale dal valore di stima pari al 35%, addivenendo al valore finale di stima: € 132 896,40.

#### *STIMA TERRENI COSTITUENTI VIABILITA' INTERNA*

Per la stima della strada, accertato come sopra detto, che la stessa ha destinazione urbanistica agricola e che parte ricade in viabilità di previsione e relativa fascia di rispetto, si è fatto riferimento al VAM (valore agricolo medio), che viene determinato dalla Commissione Provinciale Espropri, nell'ambito delle singole regioni agrarie, ed è riferito ai terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura

<sup>5</sup> Si veda allegato F



effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. Nella regione agraria n° 16 della quale è parte il territorio di Nettuno, il valore del terreno con coltura vigneto (come risultante catastalmente), è di € 49.000,00/ha, quindi è stata eseguita la stima di seguito esplicitata:

INDIVIDUAZIONE	SUPERFICIE CATASTALE	VAM	VALORE
	mq	€/ha	€
PART.LLA 1425	30		
PART.LLA 1427	108		
PART.LLA 1429	281		
TOT.	419	€49 000,00	2 053,10

Valore di stima: € 2 053,10

Considerando le quote di proprietà detenute dalla ██████████ dei beni andati in successione il valore totale della massa ereditaria è il seguente:

valore massa ereditaria					
	foglio	part.lla	valore beni	quota in successione	valore
abitazione	19	1104	€132 896,40	1/1	€132 896,40
terreno		1423-1424			
strada		1425-1427-1429	€2 053,10	1/6	€342,18
TOTALE					<b>€133 238,58</b>

€ 133 238,58 che approssimato per eccesso è € 133 240,00.

<p><b>VALORE MASSA EREDITARIA</b></p> <p><b>€ 133 240,00</b></p> <p><b>(diconsi euro centotrentatremiladuecentoquaranta//00)</b></p>
--

• **PROGETTO DI DIVISIONE**

In ipotesi di vendita dell'intera massa ereditaria costituita dalla piena proprietà dell'appartamento e del terreno annesso e quota parte pari ad 1/6 dei terreni costituenti la strada, il ricavato della vendita dovrebbe essere diviso equamente tra i nove eredi.

Nel caso invece si volesse assegnare ad uno degli eredi i beni, le quote spettanti agli altri, considerando il valore della massa ereditaria sopra determinato, sarebbero le seguenti:



## DIVISIONE MASSA EREDITARIA

	EREDI	quota	valore	quota in denaro
PARTE ATTRICE	B			

La divisione sopra riportata non tiene conto dell'eventuale corrispettivo dovuto dal sig. XXXXXXXXXX per aver goduto in via esclusiva dei beni, avendo continuato ad abitare nell'appartamento anche dopo la morte della madre<sup>6</sup>.

### ■ QUESITO 3

*ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, indicando gli elementi di stima e di confronto utilizzati per la valutazione;*

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, 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. Tutto ciò

<sup>6</sup> Si veda risposta al quesito 6



premessi, considerato il numero di eredi, analizzati i beni, la sottoscritta CTU afferma che gli immobili NON sono comodamente divisibili.

Il valore di mercato attuale è stato sopra determinato, si rimanda dunque alla risposta al quesito 2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ■ QUESITO 4

*rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 47/85;*

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nettuno, si è potuto accertare che il fabbricato, ospitante l'appartamento facente parte della massa ereditaria, è stato realizzato nel 1968 in virtù di Licenza di Costruzione N. 3005 rilasciata al sig. ██████████ in data il 9 marzo 1968<sup>7</sup>.

Successivamente a seguito di ampliamenti abusivi, è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 119a/87 ai sensi della L.47/85 rilasciata il 5 novembre 1987.

Dal confronto tra i grafici allegati alla Concessione in Sanatoria e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità, l'immobile è dunque legittimo urbanisticamente ed è dunque commerciabile ai sensi della L.47/85.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### ■ QUESITO 5

*verifichi se sussistano difformità tra le risultanze delle planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato degli immobili".*

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, tuttavia si rileva che il terreno annesso all'abitazione è ancora registrato al Catasto Terreni e manca l'Elaborato planimetrico<sup>8</sup>.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<sup>7</sup> Si veda allegato C

<sup>8</sup> Si veda allegato D

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ■ QUESITO 6

determinare il valore locativo degli immobili impregiudicata la pronuncia sulle istanze di prove orali formulate dalle parti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dall'esame degli atti di causa, risulta che il sig. ██████████, abitava con la madre ed ha continuato ad abitare nell'appartamento anche dopo la morte, quindi si è calcolato il valore locativo dell'immobile, a far data dalla presentazione della dichiarazione di successione della signora ██████████ 23/05/2014 al n. 593 vol. 9990.

Per determinare il prezzo di locazione dell'immobile, si è proceduto come per la stima, confrontando il bene, con immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima e, fatte le doverose ricerche di mercato sul web nei siti delle più importanti Agenzie Immobiliari, si è determinato un prezzo, che è stato poi comparato con i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio.

Oltre a ciò, è stata fatta una ricerca storica del prezzo di locazione, a seguito della quale si può affermare che, dal 2014 ad oggi, detto prezzo ha avuto una leggera flessione fino al 2018, che registra il valore più basso, per poi risalire ed attestarsi nel 2022 a circa il medesimo prezzo di mercato del 2014<sup>9</sup>.

Fatte dunque le dovute considerazioni in merito alla vetustà e allo stato di conservazione, unico dato variato, si è assunto come valore di locazione, un valore derivato dalla media degli affitti, che moltiplicato per 12 mensilità, ha determinato il canone annuo pari ad €6 720,00.

Operata la rivalutazione a partire dal 2014 fino ad oggi, anno per anno, si è determinato il corrispettivo del godimento del bene in via esclusiva del convenuto ██████████ a scapito degli altri 8 eredi di seguito indicato in tabella:

<sup>9</sup> Si veda allegato F

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI – N.R.G. 1117/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AI QUESITI

22

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Entesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999cccf7a56-4d32bd19d200efe7



	CANONE ANNUO	CAPITALE RIVALUTATO + INTERESSI LEGALI	QUOTA PARTE DOVUTA
1 ANNO (2014-2015)	€6 720,00	€ 6 773,95	€ 6 021,29
2 ANNO (2015-2016)	€6 720,00	€6 745,68	€ 5 996,16
3 ANNO (2016-2017)	€6 720,00	€ 6 730,79	€ 5 982,92
4 ANNO (2017-2018)	€6 720,00	€ 6 732,02	€ 5 984,02
5 ANNO (2018-2019)	€6 720,00	€ 6 753,42	€ 6 003,04
6 ANNO (2019-2020)	€6 720,00	€ 6 753,88	€ 6 003,45
7 ANNO (2020-2021)	€6 720,00	€ 6 722,30	€ 5 975,38
8 ANNO (2021-2022)	€6 720,00	€ 6 753,55	€ 6 003,16
10 mesi dal 23/05/2022 ad oggi	€5 600,00	€ 5 706,00	€ 5 072,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€59 671,59</b>	<b>€ 53 041,41</b>

@@@@@@@

### Riassumendo:

#### 1- in caso di vendita dei beni costituenti la massa ereditaria

a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] è dovuto 1/9 del ricavo dalla vendita.

Eventualmente si riconoscesse il risarcimento dovuto per il mancato godimento del bene, al sig. [REDACTED] spetterebbe 1/9 del ricavo della vendita decurtato di €53 041,41 in quanto ha fruito in via esclusiva dei beni.

#### 2 - In caso si volessero assegnare i beni ad uno degli eredi,

la quota spettante ad ognuno degli altri eredi, sarebbe €14 804,44 (quota parte valore dei beni).

Eventualmente si riconoscesse il risarcimento dovuto per il mancato godimento del bene, il sig. [REDACTED] dovrebbe agli altri eredi la somma di €6 630,18/ognuno.



	EREDI	QUOTA IN DENARO VALORE BENI	QUOTA IN DENARO VALORE AFFITTO	TOTALE
PARTE ATTRICE				

@@@@@@@

La presente bozza di relazione, viene trasmessa alle parti che per la trasmissione delle eventuali osservazioni mezzo P.E.C.

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
 Il Consulente Tecnico di Ufficio  
 (Arch. Maria Cecilia Zita)

## APPENDICE

Entro i tempi stabiliti dal Giudice come termine per le osservazioni alla bozza peritale, sono pervenute alla sottoscritta CTU le osservazioni degli Avvocati delle parti che costituiscono gli allegati G e H della presente relazione.

Da parte dell'Avvocato S. Bruschini e degli attori, non sono state fatte osservazioni alla CTU.

L'avvocato R. Monaco di parte convenuta, chiede alla sottoscritta CTU di precisare il possesso del bene e inoltre osserva la non congruità del canone d'affitto ritenuto eccessivo vista l'ubicazione e lo stato in cui versa l'immobile.

\*\*\*\*\*

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

TRIBUNALE DI VELLETRI – N.R.G. 1117/2022



Il CTU accogliendo quanto osservato, ritiene integrare quanto scritto a pag. 10, precisando che al momento del sopralluogo la stanza da letto indicata nel rilievo "letto 2", era chiusa a chiave ed è stata aperta solo per consentire il rilievo, non è stato possibile verificare quanto affermato riguardo l'utilizzo della stessa da parte

Per quanto attiene la stanza individuata nel rilievo metrico come soggiorno, è risultata essere occupata da mobili accatastati<sup>10</sup>.

Riguardo l'osservazione fatta in merito alla stima del canone d'affitto, si specifica che il valore indicato, è frutto delle medesime considerazioni fatte per la stima del valore di vendita e difatti il prezzo a mq stimato, pari a 3,29€ è inferiore anche a quanto indicato dall'O.M.I., nella zona attigua, più simile per caratteristiche a quella oggetto di stima, definita "Periferica/ANZIO COLONIA- VIA DI VILLA CLAUDIA-LAVINIO, ove viene indicata una forbice di valori che oscillano tra €5,5 – €7,8/mq per la tipologia "abitazioni civili". Non si ritiene quindi, dover procedere alla rettifica della stima del canone di locazione eseguita.<sup>11</sup>

## CONCLUSIONE

Riconfermando tutto quanto precedentemente esposto si aggiorna l'elaborato peritale con questa appendice, che lo rende definitivo.

Velletri, 12/04/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Arch. Maria Cecilia Zita  
(Firmato digitalmente)

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

<sup>10</sup> Si veda rilievo fotografico allegato.

<sup>11</sup> A seguito di ulteriori controlli della perizia si sono riscontrati piccoli errori di battitura che sono stati corretti ma non avendo alcuna rilevanza ai fini delle conclusioni non sono stati evidenziati.



Elenco della documentazione raccolta a supporto di quanto relazionato:

- A. *Verbale di sopralluogo;*
- B. *Rilievo fotografico – rilievo metrico;*
- C. *Documentazione comunale;*
- D. *Documentazione catastale;*
- E. *Documentazione ipotecaria - titoli;*
- F. *Documentazione a supporto della stima.*
- G. *Osservazioni parte attrice - Avvocato Salvatore Bruschini*
- H. *Osservazioni parte convenuta – Avvocato Roberto Monaco*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI – N.R.G. 1117/2022

CONCLUSIONE

26

Firmato Da: ZITA MARIA CECILIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5602eb999cc7a56-4d32bd19b200efe7

