

ASTE
GIUDIZIARIE® R.G. 356 / 2018

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
relazione definitiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U.: Arch. Simone Martini
via Frascati n.68 - 00040 Monte Porzio Catone (Roma)
C.F.: MRT SMN 67M16I726O P. IVA: 09936900589
telefono 3356531744 email: architetto-smartini@libero.it pec: s.martini.arch@pec.archrm.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATA: 17/10/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUESITI

“accertare la stima del valore dei beni caduti in successione, e predisporre un progetto divisionale dei beni immobili descritti in citazione, previo accertamento della commerciabilità degli stessi in relazione alla legge 47/1985 in materia di regolarità urbanistica”.



RISPOSTE AI QUESITI

" accertare la stima del valore dei beni caduti in successione, e predisporre un progetto divisionale dei beni immobili descritti in citazione, previo accertamento della commerciabilità degli stessi in relazione alla legge 47/1985 in materia di regolarità urbanistica "

L'attore è figlio della Sig.ra [REDACTED]

CF. [REDACTED] la quale oltre al Sig. [REDACTED] (attore nella presente causa)

aveva altri due figli: la Sig.ra [REDACTED] e il

Sig. [REDACTED]

La Sig.ra [REDACTED] con ultimo domicilio in

La sig.ra [REDACTED], con testamento olografo datato [REDACTED] e pubblicato il [REDACTED] dal Dott. Marco De Luca, Notaio in Roma,- disponeva di lasciare in eredità, e comunque la sua disponibile, alla figlia [REDACTED] o:

- l'appartamento in Via Trinità n°13 a Marina di San Lorenzo (Reggio Calabria),
- e il terreno nel Comune di Castel Madama, Roma, ("di cui mia figlia è già proprietaria per metà").

Il Sig. [REDACTED] (parte attrice) agisce in giudizio al fine di veder riconosciuta la propria qualità di erede della de cuius, in quanto figlio di costei, nonché onde essere reintegrato della quota di legittima mediante la riduzione delle disposizioni testamentarie nei limiti della predetta quota.

Lo scrivente c.t.u. risponde ai quesiti sulla base di queste premesse.

Se i figli sono più di uno, è loro riservata la quota dei due terzi, da dividersi in parti uguali tra tutti i figli.

Nel nostro caso la Sig.ra [REDACTED], all'epoca del decesso, non aveva coniuge e aveva tre figli; **quindi all'attore è riservato 1/3 dei 2/3, corrispondente a 2/9 del patrimonio della de cuius.**

Il patrimonio, come da dichiarazione di successione agli atti di causa, è costituito da: 100% dell'abitazione sita in Marina di San Lorenzo (RC), via Trinità 13, (catasto fabbricati foglio 63 particella 869 sub 22 categoria A/3);

50% del terreno sito nel Comune di Castel Madama (Roma) distinto in catasto terreni foglio 24 particella 235.



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2022
Ora: 16:59:40
Numero Pratica: T294661/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causa di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/06/2022

Dati identificativi: Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

Busta mod.58: 18356

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869

Classamento:

Rendita: Euro 216,91

Categoria A/3ⁿⁱ, Classe 4, Consistenza 4 vani

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

Indirizzo: LOCALITA' AGRIFA Interno 17 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 54 m² Totale escluse aree scoperte m²: 54 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 1

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 20

> Intestati catastali

> 1.

na

Diritto di Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dal 15/06/1994

Immobile attuale

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

COSTITUZIONE del 15/06/1994 in atti dal 20/06/1994
(n. 4219.3/1994)

Annotazioni: da verificare



Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2022

Ora: 16:59:40

Numero Pratica: T294661/2022

Pag. 2 - Segue

> Indirizzo

☒ dal 15/06/1994 al 10/02/2004

Immobile attuale

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

LOCALITA' ACRIFA Interno 17 Piano 1

Partita: 2539

Busta mod.58: 18356

COSTITUZIONE del 15/06/1994 in atti dal 20/06/1994
(n. 4219.3/1994)

Annotazioni: da verificare

☒ dal 10/02/2004 al 09/05/2016

Immobile attuale

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

VIA ACRIFA Interno 17 Piano 1

Busta mod.58: 18356

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2004
Pratica n. RC0027937 in atti dal 10/02/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5632.1/2004)

☒ dal 09/05/2016

Immobile attuale

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

LOCALITA' AGRIFA Interno 17 Piano 1

Busta mod.58: 18356

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/05/2016
Pratica n. RC0065831 in atti dal 09/05/2016
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE
TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 17787.1/2016)

> Dati di classamento

☒ dal 15/06/1994 al 15/06/1994

Immobile attuale

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

Partita: 2539

Busta mod.58: 18356

COSTITUZIONE del 15/06/1994 in atti dal 20/06/1994
(n. 4219.3/1994)

Annotazioni: da verificare

☒ dal 15/06/1994 al 10/02/2004

Immobile attuale

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

Rendita: Euro 216,91

Rendita: Lire 420.000

Categoria A/3[®], Classe 4, Consistenza 4 vani

Partita: 1001097

Busta mod.58: 18356

VARIAZIONE del 15/06/1994 in atti dal 23/10/1997
CLASSAMENTO DEL 20.10.1997 - P.F. L.133/94 (n.
4219.1/1994)

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/06/2022
Ora: 16:59:40
Numero Pratica: T294661/2022
Pag: 3 - Segue

dal 10/02/2004

Immobile attuale

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

Rendita: Euro 216,91

Categoria A/3^a, Classe 4, Consistenza 4 vani

Busta mod.58: 18356

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2004
Pratica n. RC0027937 in atti dal 10/02/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5632.1/2004)
Notifica in corso con protocollo n. RC0147076 del
02/07/2004

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di SAN LORENZO (H959) (RC)

Foglio 63 Particella 869 Subalterno 22

Totale: 54 m²

Totale escluse aree scoperte: 54 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/06/1994, prot. n. 000004219

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN LORENZO (H959) (RC) - Foglio 63 Particella 869 Sub. 22

1. [REDACTED]
[REDACTED]
08/11/1942

dal 15/06/1994 al 04/11/1999
Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. [REDACTED]
[REDACTED]
dal 04/11/1999 al 05/05/2015

Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)

1. [REDACTED]
[REDACTED]
dal 05/05/2015

Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

1. COSTITUZIONE del 15/06/1994 in atti dal
20/06/1994 (p. 42193/1994)

2. Atto del 04/11/1999 Pubblico ufficiale ONORATO
GIULIANA Sede MELITO DI PORTO SALVO (RC)
Repertorio n. 22106 - COMPRAVENDITA Trascrizione
n. 12015.1/1999 in atti dal 25/11/1999

3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 05/05/2015 Pubblico ufficiale MARCO DE
LUCA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 40521 - UU Sede
ROMA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 501
registrato in data 29/04/2016 - SUCC. TESTAM. DI
PENTAL NATALIA Voltura n. 9196.1/2016 - Pratica n.
RC0106755 in atti dal 20/07/2016

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2022

Ora: 22:10:23

Numero Pratica: T390214/2022

Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/07/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/07/2022

Dati identificativi: Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 235

Partita: 5580

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,87 Lire 7.500

agrario Euro 2,91 Lire 5.825

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 1.250 m²

> Intestati catastali

> 1.

nata a

Diritto di Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dal 13/10/1997

Immobile predecessore

Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 99

Impianto meccanografico del 01/09/1978

dal 13/10/1997

Immobile attuale

Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 235

FRAZIONAMENTO in atti dal 13/10/1997 MCD.30
N.1391/97 (n. 47.1/1973)Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:Comune: CASTEL MADAMA (C203) (RM)
Foglio 24 Particella 99

> Dati di classamento

dal 12/10/1980

Immobile predecessore

Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 99

Impianto meccanografico del 01/09/1978





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 11/07/2022
Ora: 22:10:23
Numero Pratica: T390214/2022
Pag: 2 - Segue

Redditi: dominicale Euro 94,70 Lire 183.360
agrario Euro 71,02 Lire 137.520

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 30.560 m²

Partita: 5580

dal 12/10/1980 al 01/12/1988

Immobile predecessore

Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 99

Redditi: dominicale Euro 74,33 Lire 143.928
agrario Euro 55,75 Lire 107.946

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 23.988 m²

Partita: 5580

dal 01/12/1988 al 13/10/1997

Immobile predecessore

Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 99

Redditi: dominicale Euro 78,63 Lire 152.256
agrario Euro 58,98 Lire 114.192

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 25.376 m²

Partita: 5580

dal 13/10/1997

Immobile attuale

Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 235

Redditi: dominicale Euro 3,87 Lire 7.500
agrario Euro 2,91 Lire 5.625

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 03
Superficie: 1.250 m²

Partita: 5580

FRAZIONAMENTO del 12/10/1980 in atti dal
11/01/1984 D.V. 8454/87 (n. 45.1/1980)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 345

Foglio 24 Particella 346

FRAZIONAMENTO in atti dal 01/12/1988 (n. 4277)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 270

Foglio 24 Particella 271

FRAZIONAMENTO in atti dal 13/10/1997 MOD.30
N.1391/97 (n. 47.1/1973)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: CASTEL MADAMA (C203) (RM)

Foglio 24 Particella 99

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM) Foglio 24
Particella 99

- > 1. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
dal 18/09/2009
Diritto di Comproprietario (deriva dall'atto 1)
- > 2. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
dal 18/09/2009
Diritto di Comproprietario (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 01/09/1978

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTEL MADAMA (C203) (RM) Foglio 24 Particella 235

- > 1. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
dal 27/12/1973 al 26/03/1990
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- > 2. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
dal 27/12/1973 al 05/05/2015
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)
- > 1. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
dal 26/03/1990 al 05/05/2015
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 3)
- > 1. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
dal 13/10/1997 al 27/12/1973
Diritto di Comproprietario (deriva dall'atto 4)
- > 2. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
dal 13/10/1997 al 27/12/1973
Diritto di Comproprietario (deriva dall'atto 4)
- > 1. [REDACTED]
(C) [REDACTED]
dal 05/05/2015
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)

2. Atto del 27/12/1973 Pubblico ufficiale DI FABIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14370 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 702 n. 3468 registrato in data 10/01/1974 - Voltura n. 5836.1/1974 in atti dal 13/10/1997

3. DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 26/03/1990 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 15848 n. 8 registrato in data 04/04/1995 - Voltura n. 4556.1/1995 in atti dal 16/10/1997

4. FRAZIONAMENTO in atti dal 13/10/1997 MOD.30 N.1391/97 (n. 47.1/1973)

5. TESTAMENTO OLOGRAFO del 05/05/2015 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 40521 - UU Sede POMEZIA (RM) Registrazione Volume 9990 n. 501 registrato in data 29/04/2016 - SUCCESIONE PENTAL NATALIA Voltura n. 32559.1/2016 - Pratica n. RM0282596 in atti dal 13/05/2016

Stima dell'abitazione sita in Marina di San Lorenzo (RC), via Trinità 13,
in catasto fabbricati foglio 63 particella 869 sub 22 categoria A/3
valore alla data della morte del de cuius (5/5/2015):

Si tratta di un'abitazione facente parte di un edificio condominiale di tre piani
sito nel Comune di San Lorenzo, frazione Marina (Reggio Calabria) in località
Trinità o Agrifa.; è situato al piano 1° ed è identificato come interno 17. L'unità ha
diritto ai seguenti beni comuni: foglio 63 particella 869 sub 1, e foglio 63
particella 869 sub 20. Lo scrivente c.t.u. esegue la stima basandosi sulla
planimetria catastale, la visura catastale, e le immagini satellitari.



In questa immagine si nota il corpo scala aperto;
e al piano 1°
si nota il pianerottolo della scala con la porta di
ingresso all'appartamento in questione.

La porta di ingresso all'appartamento è sul
lato nord; mentre invece gli ambienti
dell'appartamento affacciano a sud e a est
(come si nota nelle immagini riportate nella
pagina successiva).

Nell'Atto di provenienza è compreso
il diritto di posteggiare un'autovettura nel
parcheggio comune del complesso edilizio

Il complesso edilizio, di cui il bene in argomento è parte, è servito da due corpi
scala aperti. Nella immagine riportata in questa pagina si nota il corpo scala che
serve l'appartamento in questione. L'edificio è stato realizzato nella prima metà
degli anni '90 ed è stato accatastato nel 1994; si trova a circa m.300 dal mare in
una zona urbanizzata; strade e marciapiedi sono da completare.

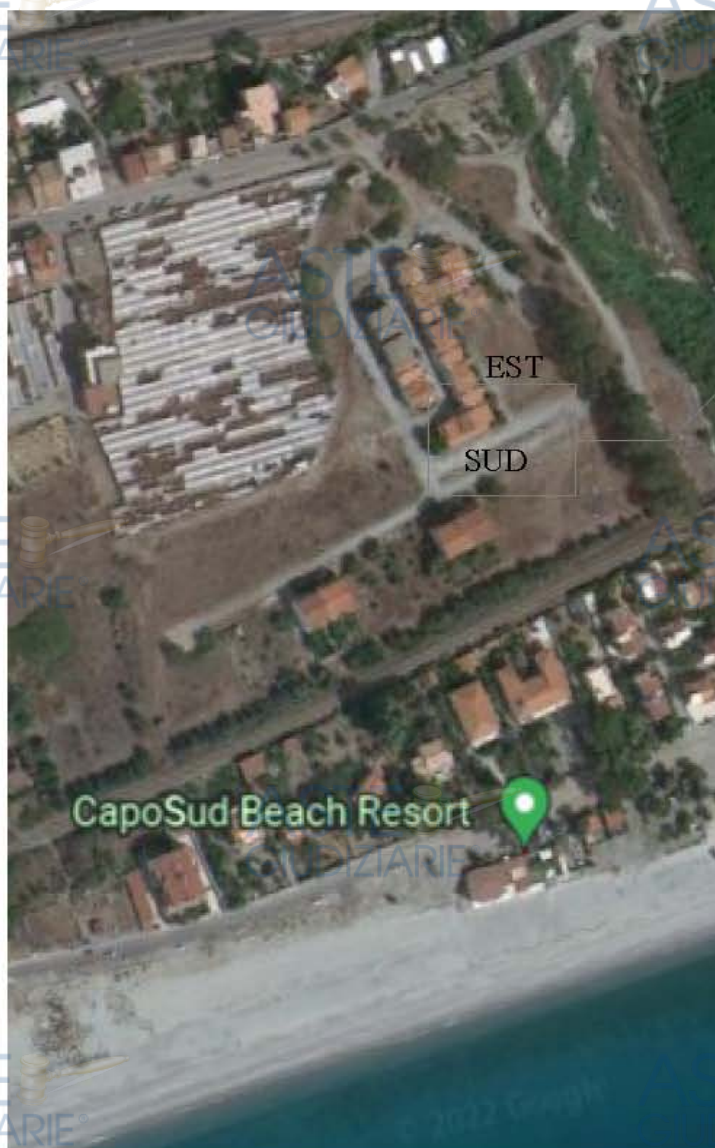




Immagine in alto: nel riquadro è evidenziata la porzione di edificio al **piano 1°** corrispondente all'appartamento in questione: sul lato sud si nota la veranda del soggiorno (chiusa con vetrata) e la finestra della camera, sul lato est si notano le piccole finestre del bagno e della cucina.

Immagine in basso: nel riquadro si nota la veranda del soggiorno lato sud che è stata chiusa con una vetrata dopo l'approvazione del progetto.



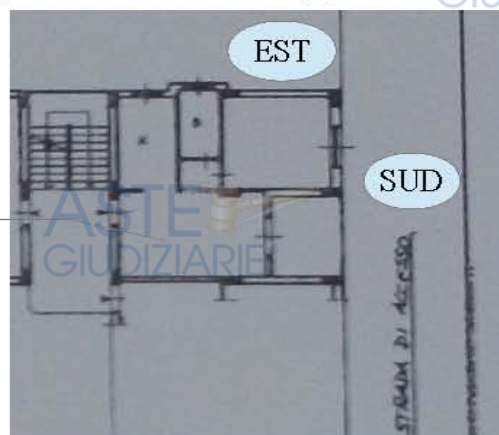


il complesso edilizio si trova a circa m.300 dal mare; la zona è urbanizzata; le strade e gli spazi urbani devono essere completati come è tipico nei Comuni della Calabria;

l'appartamento in questione è in posizione d'angolo e quindi privilegiata nell'ambito del complesso edilizio; gli ambienti affacciano a sud e a est; l'abitazione non gode di vista diretta sul mare.

L'edificio è stato realizzato con materiali di qualità medio-bassa e si presenta in condizioni di manutenzione di livello normale; essendo stato realizzato nella prima metà degli anni '90 necessita ora dei consueti interventi di manutenzione. L'edificio è privo di ascensore. Questa è la pianta catastale dell'appartamento.

ESTRATTO DELLA PIANTA CATASTALE
L'appartamento è composto da due camere, cucina, bagno e terrazza lato sud.
Lo stato di fatto è difforme dal progetto approvato e dalla pianta catastale perchè la terrazza è chiusa con vetrata sul lato sud.





NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGE DI APRILE 1961, N. 381)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di San Lorenzo (RC) Via Agrifa

Ditta

Alligata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di Reggio Cal.

200

PIANO PRIMO

N_i = 2.80 mt

avolo LIBERO

avolo LIBERO
CREPI ROVULTO

STRADA DI ACCESSO

STRADA DI ACCESSO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

103 / 801 / 02

Completata dall'Ing. Bruno GUALTIERI
(Firma, data e numero del foglio)

Incarico all'Alto mpt. Ingegnere
della Provincia di Reggio Cal.

DATA 10 MAR 1922

FIRMA

Le condizioni dell'appartamento alla data della morte del de cuius, -5/5/2015-, si possono considerare in analogia a quanto descritto nelle pagine precedenti.

Si esegue la stima col procedimento "per valori tipici" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna).

Si stima il valore del bene sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione, stato di occupazione, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame delle documentazioni ufficiali e all'indagine di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore del bene. Nell'eseguire la stima si fa riferimento, con gli opportuni adattamenti, al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" (O.M.I.), Ente che, per autorevolezza e specificità, costituisce fonte attendibile.

La quotazione OMI del primo semestre 2015 (la data della morte del de cuius è il 5/5/2015), per le abitazioni ubicate nella zona in argomento, è questa:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SAN LORENZO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA COSTIERA CON INSEDIAMENTI TURISTICO RESIDENZIALI

Codice di zona: E7

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	520	760	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	650	L
Box	NORMALE	340	510	L
Ville e Villini	NORMALE	620	920	L

Si prende come riferimento il valore unitario medio delle abitazioni civili:

$$(E./mq.520,00 + E./mq.760,00) : 2 = E./mq.640,00.$$

In considerazione delle caratteristiche proprie dell'appartamento -caratteristiche posizionali estrinseche, caratteristiche posizionali intrinseche, caratteristiche produttive, caratteristiche tecnologiche, caratteristiche ambientali- si valutano gli specifici coefficienti di merito da applicare al valore di riferimento.

Si fa riferimento all'incidenza media delle caratteristiche sul valore di un immobile a destinazione residenziale (cfr. manualistica di settore):

caratteristiche posizionali estrinseche 22%
caratteristiche posizionali intrinseche 13%
caratteristiche produttive 18%
caratteristiche tecnologiche 30%
caratteristiche ambientali 17%
totale 100%

I pesi minimo e massimo di ciascuna caratteristica sono:

caratteristiche posizionali estrinseche: 14-30
caratteristiche posizionali intrinseche: 5-20
caratteristiche produttive: 13-23
caratteristiche tecnologiche: 25-35
caratteristiche ambientali: 10-24

Per un bene che esprime ciascuna caratteristica a livello medio la somma delle caratteristiche ha valore uguale ad 1 (SK = 1).

Si arriva a stabilire il valore del bene oggetto di stima valutando quanto le sue caratteristiche sono più o meno "pesanti". Otterremo il valore di mercato del bene in argomento dalla seguente formula: $V = V_m \times SK \times Sup.$

Valutiamo le incidenze percentuali delle caratteristiche del bene in argomento:

caratteristiche posizionali estrinseche 25
caratteristiche posizionali intrinseche 19
caratteristiche produttive 17
caratteristiche tecnologiche 26
caratteristiche ambientali 23
totale 110%

Applichiamo detta formula inserendo i nostri dati:

$$E./mq.640,00 \times 1,10 = E./mq.704,00;$$

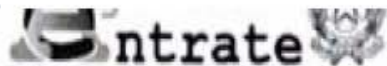
$$E./mq.704,00 \times mq.54 \text{ (sup. convenzionale)} = E.38.016,00 \text{ in cifra tonda}$$

E.38.000,00 questo è il più probabile valore di mercato dell'appartamento alla data della morte del de cuius (5/5/2015).

Questa è la Nota di Trascrizione dell'Atto di compravendita : da

[REDACTED]

Entrate Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Ispezione ipotecaria Data 11/07/2022 Ora 10:06:54	
		Pag. 1 - segue	
Ispezione ordinaria a pagamento		Protocollo di richiesta n. RM 655638 del 2022 Ispezione n. RM 655654/2 del 2022 Inizio Ispezione 11/07/2022 10:06:51 Tassa versata € 4,00	
Richiedente MARTINI			
Nota di trascrizione			
Registro generale n. 15635			
Registro particolare n. 12015		Presentazione n. 79 del 24/11/1999	
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	04/11/1999		
Notaio	ONORATO GIULIANA		
Sede	MELITO DI PORTO SALVO	(RC)	Numero di repertorio 22106 Codice fiscale NRT GLN 41E61 A944 D
Dati relativi alla convenzione			
Specie	ATTO TRA VIVI		
Descrizione	112 COMPRABENDITA		
Volturno catastale automatico	SI		
Altri dati			
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B			
Dati riepilogativi			
Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1
		Soggetti contro	1
Sezione B - Immobili			
Unità negoziale n. 1			
Immobile n. 1			
Comune	H959 - SAN LORENZO (RC)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	Foglio 63	Particella	869
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	4 vani
Indirizzo	FRAZ. MARINA, LOCALITA' TRINITA'		
Piano	1	N. civico	-



Ufficio Provinciale di REGGIO CALABRIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 11/07/2022 Ora 10:06:54

Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. RM 655638 del 2022

Ispezione n. RM 655654/2 del 2022

Inizio Ispezione 11/07/2022 10:06:51

Tassa versata € 4,00

Richiedente MARTINI

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15635

Registro particolare n. 12015

Presentazione n. 79 del 24/11/1999

Sezione C - Soggetti

A favore



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'APPARTAMENTO VENDUTO FA PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN SAN LORENZO, FRAZIONE MARINA, LOCALITA' TRINITA' O AGRIFA, COMPOSTO DI UN CORPO DI FABBRICA A TRE PIANI FUORI TERRA, SERVITO DA DUE SCALE E DA UN ALTRO CORPO DI FABBRICA SEMPRE A TRE PIANI FUORI TERRA. IL MAGGIOR COMPLESSO EDILIZIO, DI CUI FA PARTE IL CORPO DI FABBRICA NEL QUALE E POSTO L'APPARTAMENTO VENDUTO, SORGE SUL SUOLO IDENTIFICATO NEL CATASTO TERRENI CON LE PARTICELLE 541, 543, 544, 548, 549, 550, 551, 558 DEL FOGLIO 63 DI MAPPA, CHE ERA PERVENUTO AL VENDITORE PER ACQUISTO FATTONE DA MICHELA RAO E DAI SUOI FIGLI VINCENZA, CLAUDIO, PATRIZIA E FABIO BORRUTO CON L'ATTO RICEVUTO DAL NOTAIO MARIA LUISA AUTUORI IL 12 SETTEMBRE 1986, TRASCRITTO A REGGIO DI CALABRIA IL 17 OTTOBRE 1986 AL NN. 11936/10353. LA VENDITA E STATA COMPRESIVA DI OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, DIPENDENZA, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE COME PER LEGGE E DI TUTTE LE PARTI CONDOMINIALI CHE, A NORMA DELL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE, SONO COMUNI NEGLI EDIFICI, CON DIRITTO DI POSTEGGIARE UNA AUTOVETTURA NEL PARCHEGGIO COMUNE ALL'INTERO COMPLESSO EDILIZIO.

Stima del terreno nel Comune di Castel Madama, Località Valle Caprara (Roma)

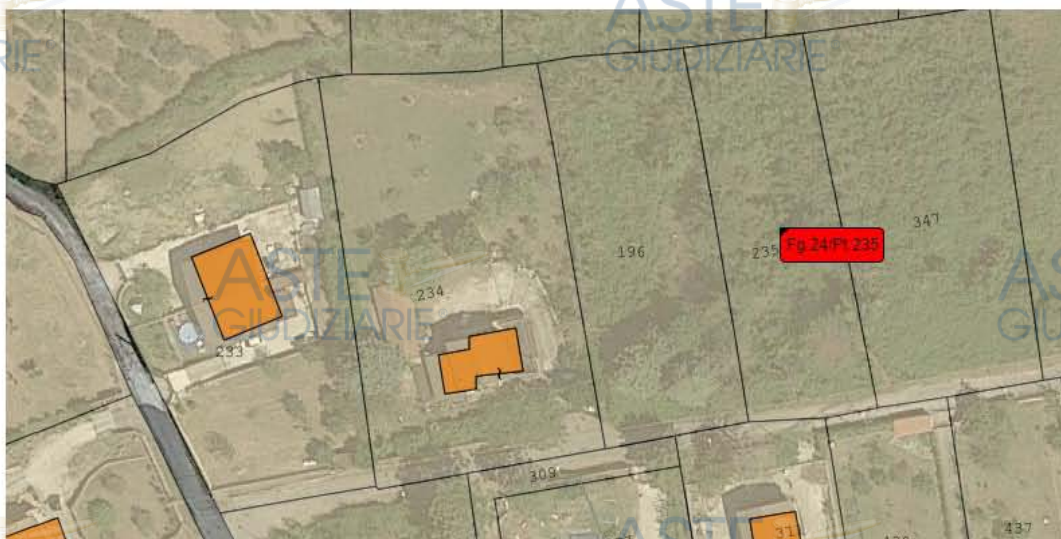
superficie di are 12 50; in catasto terreni al foglio 24 particella 235

(in successione è la quota del 50%).

si tratta di un piccolo appezzamento di terreno avente la superficie di circa mq.1.250 ubicato nel Comune di Castel Madama (Rm); qualità seminativo di classe 3. La particella in argomento è fuori dal centro abitato; si trova a circa dodici chilometri dal "casello autostradale Castel Madama" è facilmente raggiungibile tramite la strada provinciale "33a"; ed ha accesso diretto dalla via di Valle Caprara.

Questo è un estratto della mappa catastale.





via di valle Caprara



L'appezzamento di terreno, che risulta essere incolto, ha in pianta forma rettangolare; il lato corto sud è direttamente prospiciente la via di Valle Caprara.



Lo scrivente c.t.u. provvede a stimare il valore di mercato del bene riferito alla data della morte del de cuius, 5/5/2015. Si esegue la stima col procedimento "sintetico diretto" (cfr. A. D'Agostino, Estimo Immobiliare Urbano, ediz. Esculapio, Bologna). Si stima il valore sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, modalità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, esposizione, dati metrici, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, insieme all'esame delle documentazioni ufficiali e all'indagine di mercato, concorrono a determinare il più probabile valore del bene. Nell'eseguire la stima si fa riferimento, con gli opportuni adattamenti, al valore unitario medio rilevato nella stessa zona per beni analoghi nell'anno 2015.

Il valore unitario del bene in argomento risulta E./mq.2,9; quindi il valore della particella risulta: $E./mq.2,9 \times mq.1.250 = E.3.625,00$ in cifra tonda E.3.600,00 questo è il più probabile valore di mercato della particella di terreno alla data della morte del de cuius (5/5/2015). E' da specificare che, come da dichiarazione di successione agli atti di causa, nel progetto divisionale questo terreno è da considerare al 50% e quindi il valore da considerare è 50% di E.3.600,00 = E.1.800,00.

Accertamento della commerciabilità dei beni
in relazione alla legge 47/1985 in materia di regolarità urbanistica.

I beni presentano i requisiti di legittimità urbanistica che ne consentono la commerciabilità. Per quanto riguarda l'appartamento, in caso di compravendita, sarà probabilmente necessario rimuovere la vetrata che attualmente chiude la veranda lato sud (come meglio descritto nelle prime pagine di questa relazione). Ciò dipende da come il Comune di San Lorenzo recepirà la recentissima normativa in materia di vetrate-verande. In fase di trasferimento dei beni l'adeguamento degli impianti e la redazione dell'attestazione di prestazione energetica saranno a cura e spese della parte a cui il bene verrà trasferito così come eventuali progetti, pratiche autorizzative, certificazioni, aggiornamento del catasto, ecc..

CONCLUSIONI E PROGETTO DIVISIONALE DEI BENI IMMOBILI

La Sig.ra [REDACTED] all'epoca del decesso, non aveva coniuge e aveva tre figli; **quindi all'attore è riservato 1/3 dei 2/3, corrispondente a 2/9 del patrimonio della de cuius.** Il patrimonio, come da dichiarazione di successione, è costituito da:

100% dell'abitazione sita in Marina di San Lorenzo (RC), via Trinità 13, (catasto fabbricati foglio 63 particella 869 sub 22 categoria A/3); valore stimato **E.38.000,00;**

50% del terreno sito nel Comune di Castel Madama (Roma) distinto in catasto terreni foglio 24 particella 235; valore stimato 50% di E.3.600,00 e quindi **E.1.800,00.**

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare in successione risulta di **E.38.000,00 + E.1.800,00 = E.39.800,00.**

Al legittimario [REDACTED] spetta la quota astratta di 2/9 del patrimonio.

E quindi spetta al [REDACTED] valore di $E.39.800,00 \times 2/9 = E.8.844,44$ in cifra tonda E.8.850,00.

Detti beni non sono comodamente divisibili. Nessuno dei coeredi ha presentato richiesta di assegnazione.

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE

Inviando la relazione preliminare lo scrivente c.t.u. ha esperito il tentativo di conciliazione. Ad oggi il tentativo di conciliazione ha avuto esito negativo.

OSSERVAZIONI DELLE PARTI SULLA RELAZIONE PROVVISORIA

Le parti NON hanno trasmesso osservazioni sulla relazione provvisoria.

In fede, il c.t.u. Arch. Simone Martini

Allegati:

- All.1 planimetria catastale appartamento
- All.2 visura catastale dell'appartamento
- All.3 visura catastale del terreno
- All.4 Nota di Trascrizione Atto di acquisto appartamento a San Lorenzo (RC)
- All.5 dichiarazione di successione