



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
Sommaro
GIUDIZIARIE.it

A) Premessa	4
A.1) Attività peritali	5
A.2) Ricerche documentali	6
A.2.1 c/o Comune e Conservatoria di Velletri e RM1	6
A.2.2 c/o Agenzia delle Entrate e Catasto	6
A.2.3 Richieste alle parti in causa: debiti del de cuius	6
A.2.4 C.C bancari, mutui, libretti a risparmio ecc.	7
A.3) Verballi	7
B) Eredi	7
C) Asse ereditario	8
C.1) Riepilogo - Beni Immobili	8
D) Successione	10
E) Risposte ai quesiti	10
E.1) Beni immobili	10
E.2) Consistenza reale e catastale	13
E.3) Creditori iscritti	15
E.4) Legittimità e profilo urbanistico degli immobili	16
E.5) Profilo urbanistico e commerciabilità dei beni	16
E.5.1) Stima del valore delle U.I.	17
E.5.2) Stima del valore dei terreni	17



E.5.3) Massa ereditaria	18
E 6) Quote ereditarie.	20
F) CTU preliminare e note critiche dei CTP (All.11)	21
Allegati (da 01 a 11)	23

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



In data 08.05.2017

Il sottoscritto Ing. Armando Centioni;

- nato a Grottaferrata il 29.09.1946;
- con studio in Grottaferrata a Via Garibaldi,5



ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per adempiere al seguente mandato:

" Letti gli atti e i documenti di causa, visionati gli immobili di cui è causa, autorizzato a domandare chiarimenti alle parti e ad assumere informazioni da terzi, ad espletare gli accertamenti opportuni presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e quelli del catasto, nonché ad eseguire piante, calchi e rilievi.

- *Descriva il CTU i beni immobili da dividere e verificata l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; (nel seguito punto E.1)*
- *descriva, nella consistenza reale e catastale, i beni immobili oggetto di divisione, individuando con precisione tutti gli accessori e le relative pertinenze e fornendo la rappresentazione grafica e fotografica degli stessi; (nel seguito punto E.2)*
- *individuì e accerti, rispetto ad ogni singolo bene, se vi siano creditori iscritti (allegando ed indicando le relative note di iscrizione); (nel seguito punto E.3);*
- *dica inoltre quale sia l'attuale situazione dei beni immobili sotto il profilo urbanistico, rilevando se essi presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.02.85 n. 47 e succ. modif, (nel seguito punto E.4)*
- *determini la quota o le quote da formare e precisi se i beni nel complesso siano divisibili nelle quote individuate, formando, in caso positivo, un idoneo progetto divisionale, indicando le opere che la divisione renderà necessarie, sia di demolizione che di costruzione (scale, servizi, impianti, condotte, accessi, pareti divisorie ecc.), e le spese necessarie per realizzare tali opere, individuando l'attuale prezzo commerciale dell'intero e di ciascuna delle quote formate, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata; (nel seguito punto E.5)*



- nel caso in cui i beni non risultino comodamente divisibili, descriva il lotto o i lotti risultanti ai fini della vendita. (nel seguito punto E.6)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

A) Premessa

Le opinioni delle parti in causa sono così riepilogabili.

- Parte attrice nell'atto di citazione elenca i seguenti beni mobili e immobili formanti l'asse

ereditario del de cuius costituiti da :

- 1) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg. 64. p.lla 226, sub. 17
- 2) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg. 64. p.lla 226, sub. 5
- 3) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 9130, fg. 49. p.lla 1136, sub. 2
- 4) Terreno in Velletri fg. 49. p.lla 435
- 5) Terreno in Velletri fg. 49. p.lla 673
- 6) Terreno in Velletri fg. 49. p.lla 1137
- 7) Terreno in Velletri fg. 49. p.lla 1143
- 8) Terreno in Velletri fg. 49. p.lla 1148

- Il signor [REDACTED] quale parte resistente , nella sua memoria di Costituzione e risposta elenca i seguenti beni mobili e immobili formanti l'asse ereditario del de cuius

costituiti da :

quelli da 1) a 8) richiamati da parte attrice,
inoltre

- 9) Terreno in Velletri fg. 49. p.lla 1001
- 10) Terreno in Velletri fg. 49. p.lla 1420
- 11) Terreno in Velletri fg. 49. p.lla 1422
- 12) Buoni e libretto di risparmio PT
- 13) Mette in evidenza come una vecchia situazione soggettiva di subordinazione o servizio tra due fondi o parti dello stesso fondo costituita nel 1994, si è elevata a servitù nel momento in cui i due fondi non sono risultati più nella titolarità dell'unico proprietario che aveva costituito tale situazione di subordinazione. In particolare evidenzia che le due particelle di cui ai punti 5 e 6 rispettivamente di mq. 84,00 e mq. 178,00 sono gravate da servitù di acquedotto e di scarico costituite dal de cuius nel 1994. Orbene detto gravame non aveva alcun peso sino a che la proprietà era unica in capo al de cuius, mentre ha acquisito rilevanza nel momento in cui il decuisus ha venduto parte della sua proprietà ad alcuni suoi eredi.

La stessa parte resistente rettifica successivamente in altra memoria in occasione dell'udienza

del 15.03.2017, quanto al punto 9).

Ovvero ritiene che per tale immobile identificato al Catasto Terreni al fg.49 p.lla 1001, non debba far parte dei cespiti formanti l'asse ereditario in quanto in altra causa (RG 1575/2005 definita con sentenza n.1772/2012) afferente l'immobile realizzato dal de cuius, le cui unità immobiliari furono dallo stesse vendute ad alcuni suoi eredi, si era dato atto che tale area costituiva il sedime dell'edificio stesso, e con la vendita effettuata ad alcuni suoi eredi esso era uscito dal suo patrimonio.

- I sig.ri [REDACTED] quale parte resistente, condividono la domanda attrice, pur ribadendo:
 - 14) di non condividere la stima del valore degli immobili proposta da parte attrice;
 - 15) di non essere a conoscenza dell'immobile di cui al punto 9)
 - 16) che la propria madre, moglie del de cuius, sebbene abbia rinunciato alla eredità, non deve essere esautorata da essa e meno che mai dal 50% di sua proprietà di quanto al punto 1 e 2;
 - 17) che la propria madre, moglie del de cuius, potrà continuare ad occupare, come abitazione precaria il locale distinto al NCEU, Comune di Velletri, partita 9130, fg.49. p.lla1136, sub. 2.
 - 18) di non avere nessuna richiesta relativa agli eventuali " Buoni e libretto di risparmio PT" che a buon diritto potranno essere nella disponibilità della madre.

A.1) Attività peritali

Per la consulenza in argomento, oltre a quanto espressamente elencato di seguito, il sottoscritto ha proceduto preliminarmente:

- alla lettura degli atti e i documenti di causa,
- alla lettura dei verbali dell'istruttoria orale espletata,
- a visite c/o gli immobili di cui è causa,
- a richieste di chiarimenti alle parti e di informazioni a terzi,
- agli accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari e quelli del catasto,
- alla illustrazione , a mezzo di rilievi ed elaborazioni grafiche proprie e/o acquisite, degli immobili oggetto della successione.



A.2) Ricerche documentali

Sono state effettuate verifiche e ricerche documentali oltre che acquisiti documenti aggiornati come di seguito.



A.2.1 c/o Comune e Conservatoria di Velletri e RM1

- Per l'espletamento delle operazioni peritali non sono stati ritenuti necessari accertamenti suppletivi circa la regolarità e provenienza dei beni in argomento.

A.2.2 c/o Agenzia delle Entrate e Catasto

- Per l'accertamento della provenienza e i titoli di godimento dei vari cespiti è stata richiesta documentazione alle parti in causa.

Inoltre è stata effettuata approfondita disamina dei documenti presenti in merito nel fascicolo di causa, e sono state effettuate visure c/o Agenzia delle Entrate - Nuovo Catasto Terreni e Urbano.

Il geom. A. Mariani, in qualità di CTP di parte convenuta [REDACTED] ha fornito:

• doc. pdf denominato	" edm"	Estratto di mappa fg 49
• doc. pdf denominato	"GeoSit_6498aa69-05a7-45d7-8e70-ccb40e4a0276"	Sovrapposizione di Estratto di mappa a ortofoto
• doc. pdf denominato	"PLN_103105845_1"	Visura fg.64 p.IIa 226 sub.5 elaborato planimetrico -box
• doc. pdf denominato	"PLN_103105845_2"	Visura fg.64 p.IIa 226 sub 17 elaborato planimetrico - U.I
• doc. pdf denominato	"PLN_103105845_3"	Visura fg.49 p.IIa 1136 sub 2 elaborato planimetrico - C2
• doc. pdf denominato	"vis 1001 terr"	Visura fg.49 p.IIa 1001
• doc. pdf denominato	"vis part 1420-1422"	Visura fg.49 p.IIe 1420 e 1422

A.2.3 Richieste alle parti in causa: debiti del de cuius

- Le parti in causa, anche su richiesta del sottoscritto, non hanno prodotto altra documentazione oltre quella già nel fascicolo di causa; per tanto sono stati ritenuti esaustivi quelli agli atti, per affermare con ragionevole certezza che non risultano debiti del de cuius al momento dell'apertura della successione.



A.2.4 C.C bancari, mutui, libretti a risparmio ecc

- Non sono state svolte ricerche afferenti " i beni mobili, le universalità di mobili e il denaro", per altro non richieste dal quesito posto al sottoscritto.



A.3) Verball

- verbale in data 26 . 05 . 2017 (all.01)
- verbale in data 07 . 06 . 2017 (all.02)



B) Eredi

Dagli atti di causa risultano:

De cuius	Coniuge	Figli	Note
██████████			
	██████████		(1)
		██████████	
		██████████	
		██████████	(2)
		██████████	(2)
		██████████	(2)
		██████████	
		██████████	
		██████████	
		██████████	

- (1) La signora ██████████ coniuge del de cuius, con atto presso il notaio Bruna Pistolesi, n. Rep. 5837 (prodotto agli atti da parte attrice), ha rimesso la rinuncia alla eredità del de cuius.
- (2) I signori ██████████ rispettivamente figli e coniuge dell'erede signor ██████████ deceduto in data 14.12. 1996



C) Asse ereditario

Sulla scorta degli atti di causa esposti dalle parti, il CTU ha proceduto agli accertamenti che hanno consentito la definizione dell'asse ereditario del de cuius, per tanto costituito dai seguenti immobili.

C.1) Riepilogo - Beni Immobili

	Rif. catastali	Denuncia al NCT	Denuncia al NCEU	Usi civici	Autoniz.ne edilizia	Provenien	Iscrizioni contro	Note
C.1.1) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg. 64, p.lla 226, sub. 17	●		●					(3)
C.1.2) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg. 64, p.lla 226, sub. 5	●		●					(3)
C.1.3) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 9130, fg. 49, p.lla 1136, sub. 2	●		●					(4)
C.1.4) Terreno in Velletri fg. 49, p.lla 435	●	●				●		(4)
C.1.5) Terreno in Velletri fg. 49, p.lla 673	●	●				●		(4) (5)
C.1.6) Terreno in Velletri fg. 49, p.lla 1137	●	●				●		(4) (5)
C.1.7) Terreno in Velletri fg. 49, p.lla 1143	●	●				●		(4)
C.1.8) Terreno in Velletri fg. 49, p.lla 1148	●	●				●		(4)
C.1.9) Terreno in Velletri fg. 49, p.lla 1001	●	●						(4) (6)
C.1.10) Terreno in Velletri fg. 49, p.lla 1420	●	●				●		(4) (7)
C.1.11) Terreno in Velletri fg. 49, p.lla 1422	●	●				●		(4) (7)

- (3) I diritti reali afferenti l'immobile di cui ai punti C.1.1 e C.1.2 risultano ripartiti al 50 % tra il de cuius e il coniuge signora [REDACTED] per tanto il cespite è reversibile nell'asse ereditario del de cuius per il 50% del suo valore.
- (4) I diritti reali risultano unicamente del de cuius, per tanto sono reversibili nell'asse ereditario (del de cuius) per il 100% del loro valore.
- (5) Per quanto ai due terreni di cui ai punti C.1.5 e C.1.6, nella formazione delle quote ereditarie e la loro ripartizione, sarà presa in considerazione la servitù che in essi è divenuta attiva come detto al punto 13) delle premesse.



A tal proposito il sottoscritto non ha ritenuto di procedere a rilievi e accertamenti che sarebbero risultati invasivi e onerosi, perché dalla disamina generale dei luoghi ha dedotto ed è pervenuto alla ragionevole conclusione che l'effetto del vincolo è e non potrà che essere nei confronti dell'edificio che il de cuius ha costruito sulla particella 1136 del fg49 così costituitosi al momento delle vendite delle U.I. che lo componevano, effettuate dal de cuius ad alcuni suoi eredi e in particolare ai sig.ri [REDACTED]

(6) I diritti reali afferenti il terreno di cui al punto C.1.9 risultano unicamente del de cuius, per tanto è reversibile nell'asse ereditario (del de cuius) il 100% del suo valore.

Il sottoscritto CTU ha rilevato che la realtà dei luoghi è radicalmente diversa da quella dichiarata al Catasto e da quanto dichiarato nelle quattro vendite che il de cuius ha effettuato ad alcuni suoi eredi; per altro l'elaborato planimetrico (**all. 06**) illustra una "soluzione del tutto plausibile" e che non interferisce con l'intorno di confine.

Più in particolare sia al catasto che negli atti di vendita viene descritto un immobile interamente ricadente su un lotto di circa mq. 950,00 costituito dalla Particella 1136 fg. 49 (**all. 06**) sia come ubicazione che come utilizzo del sedime, mentre i luoghi presentano un edificio ubicato in posizione a margine della particella e che molto probabilmente occupa parte della particella limitrofa (p.lla 1001).

Il CTU non ha ritenuto necessario procedere a rilevamenti puntuali perché:

- la problematica emersa non è afferente alla divisione ereditaria per la quale la particella 1001 fg. 49 sarà riversata nell'asse ereditario del de cuius quale unico intestatario;
- la problematica che emerge riguarda la "regolarizzazione" di beni che non afferiscono l'asse ereditario del de cuius.

E opinione di questa CTU, che la problematica emersa non potrà che essere regolarizzata, qualora fosse accertata l'effettiva invasione della particella 1001, solo dopo che detta particella sia preliminarmente ascritta a diritto reale degli attuali proprietari delle U.I. originariamente afferenti solo l'area costituita la p. lla 1136;



- l'interclusione di detta particella ne riduce l'appetibilità economica e funzionale per qualsiasi progetto di divisione ereditaria, infatti stante la problematica in argomento e per quanto detto al punto precedente, essa è vincolata ad essere assegnata agli attuali proprietari delle U.I. originariamente afferenti l'area costituita la p.lla 1136

(7) Si ritiene marginale ai fini delle risposte ai quesiti e la finalità della causa l'erronea intestazione catastale che riporta al posto di [REDACTED] per altro tale erronea intestazione è presente anche in altri atti.

D) Successione

La successione è stata aperta in data 17.07.1996 (decesso del de cuius).

E) Risposte ai quesiti

Per rispondere ai quesiti posti dall' Ill.mo Giudice, il sottoscritto non può prescindere dai seguenti assunti di carattere generale, ma determinanti ai fini della "collazione" dei cespiti e della stima del valore della massa ereditaria.

- La signora [REDACTED], coniuge del de cuius, con dichiarazione di acquiescenza presso il notaio Bruna Pistolesi in Marino, in data 13.01.1997 (5837 di Repertorio e n. 2600 di Raccolta) ha rinunciato " *puramente e semplicemente per ogni effetto di legge, all'eredità ed in genere ad ogni diritto a lei spettante a tale titolo, relitta dal defunto predetto suo marito ..*"
- Tutti gli immobili riepilogati nella tabella C.1 sono di unica proprietà del de cuius, ad eccezione di quelli di cui ai punti C.1.1 e C.1.2 che sono di proprietà al 50% con il coniuge. Tale assunto rende per altro influente il regime patrimoniale coniugale.
- Il de cuius non ha espresso volontà testamentarie con testamento pubblico, ne in vita ha proceduto a donazioni.

E 1) Beni immobili.

- Per la parte di quesito che recita "..... Descriva il CTU i beni immobili da dividere e verificata l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna

quota; ”;

I beni immobili da dividere, ispezionati durante gli accessi ai luoghi di causa effettuati dal sottoscritto in data 07.06.2017 (**all.02**), risultano:

	Data del documento	Massa passiva	Massa attiva	€	Valore venale stimato (vedi punto E.5)	Rif. Allegato
E.1.1) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 17	16.02.2016 14.06.2017		•	€	163.325,00*0.5	all.03
E.1.2) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 5	16.02.2016 14.06.2017		•	€	12.950,00*0.5	all.04
E.1.3) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 9130, fg.49. p.lla1136, sub. 2	16.02.2016 14.06.2017		•	€	36.575,00	all.05
E.1.4) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 435	03.07.2015		•	€	1.560,00	all.06
E.1.5) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 673	03.07.2015		•	€	462,00	all.07
E.1.6) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1137	03.07.2015		•	€	1.424,00	all.08
E.1.7) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1143	03.07.2015		•	€	1.221,00	all.09
E.1.8) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1148	03.07.2015		•	€	3.224,00	all.10
E.1.9) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1001	03.07.2015 19.07.2017		•	€	1.870,00	all.11
E.1.10) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1420			•	€	3.360,00	all.12
E.1.11) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1422			•	€	462,00	all.13

L'attuale appartenenza alle parti in causa è così verificata:

E.1.1) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 17.

Appartamento ex Ge.Scal sito nel Comune di Velletri alla Via San Giovanni Vecchio n.83, ubicato al piano terzo di proprietà del de cuius per 1/2;

E.1.2) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 5.

Posto auto/box, accessorio alla U.I di cui al punto E.1.1, sito nel Comune di Velletri alla Via San Giovanni Vecchio n. 83, ubicato al piano terra di proprietà del de cuius per 1/2;

E.1.3) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 9130, fg.49. p.lla1136, sub. 2.

Locale di sgombero, sito nel Comune di Velletri in Loc.tà Contrada Colle Caldara s.n.c,
ubicato al piano seminterrato, di proprietà del de cuius per 1/1;

E.1.4) Terreno in Velletri fg.49. p.IIIa 435

Non confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 195,00

Proprietà del de cuius per 1/1.

E.1.5) Terreno in Velletri fg.49. p.IIIa 673

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 84,00

Proprietà del de cuius per 1/1.

E.1.6) Terreno in Velletri fg.49. p.IIIa 1137

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 178,00

Proprietà del de cuius per 1/1.

E.1.7) Terreno in Velletri fg.49. p.IIIa 1143

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 222,00

Proprietà del de cuius per 1/1.

E.1.8) Terreno in Velletri fg.49. p.IIIa 1148

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 403,00

Proprietà del de cuius per 1/1.

E.1.9) Terreno in Velletri fg.49. p.IIIa 1001

Non confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 340,00

Proprietà del de cuius per 1/1.

E.1.10) Terreno in Velletri fg.49. p.IIIa 1420

Confinante con stessa proprietà, superficie

catastale

mq. 420,00

Proprietà del de cuius per 1/1.

E.1.11) Terreno in Velletri fg.49. p.IIIa 1422

Confinante con stessa proprietà, superficie

catastale

mq. 185,00

Proprietà del de cuius per 1/1.



E 2) Consistenza reale e catastale.

- Per la parte di quesito che recita "..... *descriva, nella consistenza reale e catastale, i beni immobili oggetto di divisione, individuando con precisione tutti gli accessori e le relative pertinenze e fornendo la rappresentazione grafica e fotografica degli stessi;*".

Cespite E.1.1) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 17.

Tipologia A2

Accesso da scala condominiale senza ascensore.

Superficie catastale (commerciale compresa cantina) mq. 139,00

Ai fini dell'eventuale vendita, dovrà essere prodotto il titolo abilitativo all'edificazione

Cespite E.1.2) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 5.

Tipologia C6.

Accesso da area condominiale.

Superficie catastale (commerciale) mq. 14,00

Ai fini dell'eventuale vendita, dovrà essere prodotto il titolo abilitativo all'edificazione

Cespite E.1.3) Immobile censito al NCEU, Comune di Velletri, partita 9130, fg.49. p.lla1136, sub. 2.

Tipologia C2.

Superficie catastale (commerciale) mq. 77,00

Accesso da corte comune con il soprastante edificio.

Ai fini dell'eventuale vendita, dovrà essere prodotto il titolo abilitativo in sanatoria definitivo che dagli atti risulta richiesto con domanda del 29.09.1986 prot.n. 41295, n. prog. 0312073810.

Cespite E.1.4) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 435

Non confinante con stessa proprietà, superficie catastale mq. 195,00

Vigneto 4

R. Dominicale € 0,91

R. Agrario € 0.81

Alienabile

Cespite E.1.5) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 673

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 84,00

Seminativo 3

R. Dominicale € 0,20

R. Agrario € 0,20

L'assegnazione è obbligata alle proprietà immobiliari ricadenti sulla p.lla 1136 fg 49 (NCEU), visto quanto detto al precedente punto C.1

Cespite E.1.6) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1137

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 178,00

Vigneto 4

R. Dominicale € 0,83

R. Agrario € 0,74

L'assegnazione è obbligata alle proprietà immobiliari ricadenti sulla p.lla 1136 fg 49 (NCEU), visto quanto detto al precedente punto C.1

Cespite E.1.7) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1143

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 222,00

Seminativo 2

R. Dominicale € 0,92

R. Agrario € 0,69

Alienabile

Cespite E.1.8) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1148

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale

mq. 403,00

Vigneto 3

R. Dominicale € 3,12

R. Agrario € 2,29

Alienabile

Cespite E.1.9) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1001

Non confinante con stessa proprietà, superficie catastale mq. 340,00

Seminativo 3

R. Dominicale € 0,79

R. Agrario € 0,79

L'assegnazione è obbligata alle proprietà immobiliari ricadenti sulla p.la 1136 fg 49

(NCEU), visto quanto detto alla precedente nota 6) del capo C.1.

Cespite E.1.10) Terreno in Velletri fg.49. p.la 1420

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale mq. 420,00

Vigneto 4

R. Dominicale € 1,95

R. Agrario € 1,74

Alienabile

Cespite E.1.11) Terreno in Velletri fg.49. p.la 1422

Confinante con stessa proprietà, superficie catastale mq. 185,00

Bosco ceduo 2

R. Dominicale € 0,38

R. Agrario € 0,04

Alienabile

Di tutti i terreni è accertata la provenienza all'attuale proprietà.

I terreni alienabili hanno la seguente consistenza :

- Terreni fg.49. p.la 1420 e fg.49. p.la 1422, tra loro confinanti, complessivi mq. 605,00;
- Terreni fg.49. p.la 1143 e fg.49. p.la 1148, tra loro confinanti, complessivi mq. 625,00;
- Terreno fg.49. p.la 435, complessivi mq. 195,00;

E 3) Creditori iscritti.

- Per la parte di quesito che recita " *individui e accerti, rispetto ad ogni singolo bene, se vi siano creditori iscritti (allegando ed indicando le relative note di iscrizione)*"



ASTE
GIUDIZIALE.it
e commerciabilità dei

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.5.1) *Stima del valore delle U.I.*

Per le U.I., la stima del possibile valore venale è stata effettuata con il metodo comparativo rispetto ai correnti prezzi del mercato immobiliare locale, successivamente mediato con quello indicato dalle tabelle OMI 2° semestre 2016.

Cespite E.1.1) Immobile, Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 17.

Tipologia A2.

€ (OMI 1250,00+Mercato Imm. 1100,00)/2 * mq. 139,00 € 163.325,00

Cespite E.1.2) Immobile, Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 5.

Tipologia C6.

€ (OMI 850,00+Mercato Imm. 1000,00)/2 * mq. 14,00 € 12.950,00

Cespite E.1.3) Immobile, Comune di Velletri, partita 9130, fg.49. p.lla1136, sub. 2.

Tipologia C2.

€ (OMI 900,00+Mercato Imm. 1000,00)/2 * 0.5 * mq. 77,00 € 36.575,00

E.5.2) *Stima del valore dei terreni*

Per i terreni si è preso in considerazione il valore medio della provincia di Roma per l'anno 2015 tabellato dall'OMI.

Non si sono approfondite le stime in considerazione delle limitate consistenze e le caratteristiche morfologiche e di ubicazione che ne limitano l'appetibilità.

Cespite E.1.4) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 435

Vigneto 4

mq. 195,00 * €/ 8,00 € 1560,00

Cespite E.1.5) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 673

Seminativo 3

mq. 84,00 * €/ 5,50 € 462,00

Cespite E.1.6) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1137

Vigneto 4

mq. 178,00 * €/ 8,00 € 1424,00

Cespite E.1.7) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1143

Seminativo 2

mq. 222,00 * €/ 5,50

€ 1221,00

Cespite E.1.8) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1148

Vigneto 3

mq. 403,00 * €/ 8,00

€ 3224,00

Cespite E.1.9) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1001

Seminativo 3

mq. 340,00 * €/ 5,50

€ 1870,00

Cespite E.1.10) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1420

mq. 420,00

Vigneto 4

mq. 420,00 * €/ 8,00

€ 3360,00

Cespite E.1.11) Terreno in Velletri fg.49. p.lla 1422

Bosco ceduo 2

mq. 185,00 * €/ 2,50

€ 462,50

Di tutti i terreni è accertata la provenienza all'attuale proprietà.

I terreni alienabili ricondotti a possibili lotti come detto al precedente punto E.2 hanno il seguente valore venale :

Terreni fg.49. p.lla 1420 e fg.49. p.lla 1422, tra loro confinanti, € 3822,50

Terreni fg.49. p.lla 1143 e fg.49. p.lla 1148, tra loro confinanti, € 4445,00

Terreno fg.49. p.lla 435, isolato, € 1560,00

E.5.3) *Massa ereditaria*

La massa ereditaria totale risulta

€ 138.295,50

A tale massa attiva dovrà essere aggiunta la massa passiva che si renderà necessaria per la eventuale completa regolarizzazione dello immobile sito in localita Colle Caldara qualora fosse messo in vendita.

- In virtù della rinuncia all'eredità del de cuius da parte della coniuge signora [REDACTED]
- In virtù dell'assenza di testamento pubblico;

la massa ereditaria come sopra determinata è tutta ripartibile come legittima secondo le seguenti quote:

De cuius	Coniuge	Eredi	Quota	
[REDACTED] (19.01.1932)				
	[REDACTED]		0	
		[REDACTED]	1/7	€ 19.756,5
		[REDACTED]	1/7	€ 19.756,5
		[REDACTED]	1/21	€ 6.585,50
		[REDACTED]	1/21	€ 6.585,50
		[REDACTED]	1/21	€ 6.585,50
		[REDACTED]	1/7	€ 19.756,5
		[REDACTED]	1/7	€ 19.756,5
		[REDACTED]	1/7	€ 19.756,5
		[REDACTED]	1/7	€ 19.756,5

Le quote reali saranno, fermo restando quanto sopra, quelle che tengono conto di quanto detto ai punti precedenti relativamente alla servitù istituita dal de cuius sulle particelle n.673 e 1137 e alla possibile compromissione dell'area di cui alla p.lla 1001.

Per tanto, il sottoscritto ritiene ragionevole che :

- Le particelle n. 673, 1137 e 1001 del fg.49, vengano assegnate agli eredi [REDACTED] in qualità di proprietari delle U.I. acquistate dal de cuius;
- La massa ereditaria residua ovvero al netto di dette particelle così risulta di € 137.539,50
- Le nuove quote legittime saranno

		[REDACTED]	1/7	€ 19.648,5
		[REDACTED]	1/7	€ 19.648,5

			1/21	€ 6.549,50
			1/21	€ 6.549,50
			1/21	€ 6.549,50
			1/7	€ 19.648,5
			1/7	€ 19.648,5
			1/7	€ 19.648,5
			1/7	€ 19.648,5

e i sig.ri [REDACTED] procederanno alla compensazione pari al doppio del valore venale delle particelle sottratte al conteggio della massa ereditaria.

Il sottoscritto valuta congruo il raddoppio del valore venale delle particelle per l'appetibilità che le particelle n. 673 e 1137 avrebbero se alienate diversamente, magari alle altre confinanti e per il plusvalore che la particella 1001 assume per la possibile sua compromissione con il sedime dell'edificio più volte richiamato nella relazione.

Le compensazioni pari a € 7.512,00 saranno così ripartite:

[REDACTED]	1/3	€ 2.504,00
[REDACTED]	1/3	€ 2.504,00
[REDACTED]	1/9	€ 834,67
[REDACTED]	1/9	€ 834,67
[REDACTED]	1/9	€ 834,67

E 6) Quote ereditarie.

- Per la parte di quesito che recita *"..... nel caso in cui i beni non risultino comodamente divisibili, descriva il lotto o i lotti risultanti ai fini della vendita. "*;

Il CTU, tutto quanto analizzato e esposto nei precedenti punti della relazione, ritiene che la massa ereditaria non è comodamente divisibile per almeno i seguenti motivi:

- La massa attiva derivata dall'unità immobiliare sita in Velletri alla via San Giovanni Vecchio è vincolata alla quota parte di proprietà della coniuge del de cuius;



- La massa attiva derivata dalle particelle n. 673, 1137 e 1001 del fg.49 non è completamente “libera” per quanto detto in merito alla servitù delle prime due e alla possibile compromissione della terza al capo C.1.
- L’immobile sito in Velletri alla loc. Colle Caldara è attualmente utilizzato come abitazione dalla coniuge del de cuius ; e in merito a ciò, negli atti di causa , c’è già espressa volontà di una delle parti in causa di voler salvaguardare tale assetto e mantenerlo nella disponibilità di uso della propria madre.

In prima approssimazione , fermo restando l’assegnazione per necessità e opportunità agli eredi [REDACTED] delle particelle n. 673, 1137 e 1001 del fg.49, sono ipotizzabili i seguenti lotti di vendita:

E.6.1

Terreni fg.49. p.lla 1420 e fg.49. p.lla 1422, tra loro confinanti, valore minimo	€ 3822.50
Terreni fg.49. p.lla 1143 e fg.49. p.lla 1148, tra loro confinanti, valore minimo	€ 4445,00
Terreno fg.49. p.lla 435, isolato, valore minimo	€ 1560,00

E.6.2

U.I. Comune di Velletri, partita 4194, fg.64. p.lla226, sub. 17;valore minimo	€ 163.325,00
50% della coniuge del de cuius;	
50% degli eredi	

E.6.3

U.I. Comune di Velletri, partita4194, fg.64. p.lla226, sub. 5;valore minimo	€ 12.950,00
50% della coniuge del de cuius;	
50% degli eredi	

E.6.4

U.I. Comune di Velletri, partita 9130, fg.49. p.lla1136, sub. 2.; valore minimo	€ 36.575,00
Salvaguardando l’attuale utilizzo da parte della coniuge del de cuius, 100% degli eredi	

F) CTU preliminare e note critiche dei CTP (All11)

Il sottoscritto CTU, a seguito dell’invio della 1^ stesura della CTU agli avvocati delle parti a mezzo “pec” in data 21.07.2017, non ha ricevuto (al 04.09.2017) note e/o osservazioni delle

medesime.

il CTU

Dott. Ing. A. Centioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grottaferrata, 04.09.2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

22/22



Allegati (da 01 a 11)

- (all.01) Verbale in data
- (all.02) Verbale in data
- (all.03) U.I fg.64p.Ila 226 sub.17; visura catastale 16.02.2017; elaborato planimetrico
14.06.2017
- (all.04) U.I fg.64p.Ila 226 sub.5; visura catastale 16.02.2017; elaborato planimetrico
14.06.2017
- (all.05) U.I fg.49p.Ila 1136 sub.2; visura catastale 16.02.2017; elaborato planimetrico
14.06.2017
- (all.06) U.I fg.49p.Ila 1136; planimetria
- (all.07) Terreno in Velletri fg.49. p.Ila 435; visura catastale
Terreno in Velletri fg.49. p.Ila 673; visura catastale
Terreno in Velletri fg.49. p.Ila 1137; visura catastale
Terreno in Velletri fg.49. p.Ila 1143; visura catastale
Terreno in Velletri fg.49. p.Ila 1148; visura catastale
- (all.08) Terreno in Velletri fg.49. p.Ila 1001; visura catastale
- (all.09) Terreno in Velletri fg.49. p.Ila 1420; visura catastale
Terreno in Velletri fg.49. p.Ila 1422; visura catastale
- (all.10) Estratto di mappa fg.49.
- (all.11) CTU 1^ stesura.

il CTU

Dott. Ing. A. Centioni

