

Contenzioso: tra [REDACTED]

Procedimento R.G. 7151/2018

Giudice Dott. Angelo Baffa

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

A seguito dell'ordinanza della S.V., la sottoscritta arch. Alessandra Corsi, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma al n. 15661 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Velletri, veniva nominata C.T.U. nella vertenza in oggetto. All'udienza del 15.09.2021 la scrivente prestava il rituale giuramento e le venivano posti i seguenti quesiti:

"Il CTU, esaminati i documenti in causa, effettuati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari (con riferimento ai titoli di provenienza in relazione al bene da dividere) nonché le ispezioni dei luoghi che riterrà opportune:

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 siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta divisibilità 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;"

PREMESSA

A causa del numero dei beni immobili facenti parte di questa CTU e della complessità che ha richiesto l'esame degli stessi, per chiarezza e completezza di esposizione, si descriverà esaurientemente il compendio immobiliare di cui al quesito 1, si risponderà quindi in ordine inverso ai rimanenti quesiti a partire dal 5, poi 4 e 3 poiché appunto in questa sequenza sarà possibile arrivare a comprendere sia i motivi che hanno portato alla valutazione dei beni sia arrivare alla definizione del punto 2, trattato per ultimo.

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

QUESITO N 1 – Descrizione

I beni immobili oggetto di valutazione risultano essere tre, così come giunti in successione alla Sig. [REDACTED] e a loro volta attualmente intestate in catasto ognuno per la quota parte ai suoi discendenti e parenti come meglio descritto in seguito e come attestato dai pubblici registri di cui si allegano visure, e più precisamente:

- 1) Immobile sito in Ardea (RM) in via Toce 12, distinto al NCEU al foglio 53 part. 1114 sub 2, graffata part 4066

Categoria A7 (abitazione in villini) classe 3 consistenza 9 vani. (v. allegato 1.1)

L'immobile secondo il PRG del comune di Ardea, ricade in zona B di "Completamento" sottozona B6.

Tale immobile risulta attualmente intestato a

1. [REDACTED] proprietà per 3/4
2. [REDACTED] proprietà per 1/4

Tale assetto di proprietà deriva dalla dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED] Registrazione Pubblico ufficiale Pomezia Repertorio 1072/9990 del 13/11/2017 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione in parti uguali ai figli e da cessione di diritti reali a titolo oneroso (n. 9386.1/2018) del Sig. [REDACTED] al figlio [REDACTED] come da visura ipotecaria allegata (v. allegato 1.2)

Il giorno 21.10.2021 alle ore 15:10 si procedeva all'inizio delle operazioni peritali con accesso ai luoghi (v. allegato 1.3), procedendo all'analisi delle caratteristiche del manufatto al fine di rispondere al quesito posto, e riscontrando quanto segue:

Immobile è sito in un quartiere residenziale del Comune di Ardea, zona Tor San Lorenzo - Nuova California, caratterizzato dall'omogeneità del tessuto prevalentemente di villini ad uso residenziale, non lontani dal mare. L'immobile è costituito da una unità di un complesso di quattro villini contigui con ingresso indipendente dall'ampio giardino antistante. Oltre un garage interrato la superficie residenziale si sviluppa in un piano terra con sala soggiorno a sinistra, ampia sala da pranzo con cucina e bagno; salendo al piano primo troviamo le tre camere da letto e un bagno, mentre al piano secondo una camera da letto e ampia terrazza.

L'immobile è disabitato e lo stato di conservazione è di un generale degrado. Il muro di confine è pericolante e impianti e pitture sono in stato di deterioramento. (v. allegato 1.4 fotografico Ardea).

Il tutto come meglio descritto graficamente nell'allegato di rappresentazione dell'immobile (v. allegato A)

- 2) Immobile sito in Avezzano (AQ) presso strada comunale di S. Antonio snc, distinto al NCEU al foglio 60 part. 1162

Qualità seminativo classe 6 consistenza 2.635mq (v. allegato 1.5).

L'immobile secondo il PRG del comune di Ardea, ricade in zona D1 "Aree industriali".

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

Tale immobile risulta attualmente intestato a

1. [REDACTED] Proprietà per 2/6
2. [REDACTED] Proprietà per 2/6
3. [REDACTED] Proprietà per 1/6
4. [REDACTED] Proprietà per 1/6

Tale assetto di proprietà deriva dalla dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED] Registrazione Pubblico ufficiale Pomezia Repertorio 1072/9990 del 13/11/2017 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione in parti uguali ai figli che già condivideva con i fratelli causa successione dei genitori, come da visura ipotecaria allegata (v. allegato 1.6)

Il giorno 18.11.2021 alle ore 12:40 si procedeva all'inizio delle operazioni peritali con accesso ai luoghi (v. allegato 1.7), (N.B. durante le operazioni peritali in Avezzano si è erroneamente ammesso sui luoghi la presenza del CTP di parte del Sig. [REDACTED] che però non essendosi costituito in parte non aveva diritto di presenziare, per questo motivo si intendono stralciate le di cui dichiarazioni), procedendo all'analisi delle caratteristiche del manufatto al fine di rispondere al quesito posto, e riscontrando quanto segue:

L'immobile in oggetto consta di un terreno incolto non di facile avvicinamento e non perfettamente recintato al margine di un'area edificata industriale, il cui accesso risulta non diretto dalla strada principale (v. allegato 1.8 fotografico terreno Avezzano) come meglio visibile nell'allegato grafico (v. allegato 5.2 foglio catastale terreno Avezzano) nel quale si è evidenziata la particella in questione.

Dalle operazioni peritali svolte presso il Comune di Ardea il CTU veniva a conoscenza che il terreno in oggetto rientra in un Piano Particolareggiato di completamento del Piano Regolatore Territoriale del Nucleo Industriale di Avezzano gestito da ARAP Azienda Regionale Attività Produttive.

In base a tale P.P. il terreno risulta a destinazione in parte maggiore "piccola industria e artigianato" e per circa un terzo "servizi e attrezzature". Le N.T.A. del piano definiscono le prescrizioni urbanistiche da rispettare nel comparto mentre A.R.A.P. - Azienda Regionale Attività Produttive stabilisce i prezzi di cessione dei lotti di terreno nonché i contributi per opere di urbanizzazione e spese di infrastrutturazione negli agglomerati industriali di competenza come meglio vedremo in seguito.

3) Immobile sito in Avezzano (AQ) in via Roma 161-163,

- distinto al NCEU al foglio 23 part. 26 sub 4
Categoria C1 (Negozi e botteghe) classe 6 consistenza 50 mq. (v. allegato 1.9)
- distinto al NCEU al foglio 23 part. 26 sub 5
Categoria A2 (Abitazioni di tipo civile) classe 2 consistenza 8,5 vani. (v. allegato 1.9)

L'immobile secondo il PRG del comune di Avezzano, ricade in zona A2 "Aree connesse al Centro Storico del Capoluogo".

Tale immobile risulta attualmente intestato a

1. [REDACTED] Proprietà per 2/6
2. [REDACTED] Proprietà per 2/6
3. [REDACTED] Proprietà per 1/6
4. [REDACTED] Proprietà per 1/6

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)
TEL. +39.035.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT
WWW.ALESSANDRACORSI.IT

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Tale assetto di proprietà deriva dalla dichiarazione di successione della Sig.ra [REDACTED] Registrazione Pubblico ufficiale Pomezia Repertorio 1072/9990 del 13/11/2017 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione in parti uguali ai figli e da cessione di diritti reali a titolo oneroso (n. 9386.1/2018) del Sig. [REDACTED] al figlio [REDACTED] e come da visura ipotecaria allegata (v. allegato 1.10)

Il giorno 18.11.2021 alle ore 12:40 si procedeva all'inizio delle operazioni peritali con accesso ai luoghi (v. allegato 1.7), procedendo all'analisi delle caratteristiche del manufatto al fine di rispondere al quesito posto, e riscontrando quanto segue:

Immobile è sito in un quartiere semi-centrale del Comune di Avezzano, caratterizzato dalla prevalenza di tessuto residenziale, con palazzine basse di tipo civile. L'immobile è costituito da una unità singola a tre piani con due ingressi indipendenti. Oltre alle cantine interrato la superficie residenziale si sviluppa al piano terra con due ingressi: il primo accede ad un vano indipendente a funzione commerciale ed il secondo introduce alla parte residenziale attraverso le scale ad un soggiorno servito da vano cucina e bagno oltre una verandina chiusa. Al piano primo tre camere da letto ed un bagno con due balconcini ed una verandina chiusa. Al piano secondo, recentemente eseguita una grande copertura in legno con lucernai che sottintende un volume sottotetto come meglio definita nei disegni tecnici allegati.

Lo stato generale dell'immobile è di totale abbandono e deterioramento, varie infiltrazioni, muffe e crepe oltre che pitture e carte da parati completamente degradate. (v. allegato 1.11 fotografico Avezzano)

Il tutto come meglio descritto graficamente nell'allegato di rappresentazione grafica dell'immobile (v. allegato B)

QUESITO N. 5 – difformità urbanistiche

Si procede all'analisi delle conformità urbanistiche e catastali dello stato dei luoghi rilevati in fase di sopralluogo, confrontando tali rilevazioni con i documenti acquisiti dai vari enti come l'Agenzia del Territorio e gli uffici tecnici comunali.

1) Immobile sito in Ardea:

Dalle operazioni peritali svolte presso il Comune di Ardea il CTU veniva in possesso dei titoli abilitativi relativi all'immobile regolarmente edificato con licenza edilizia 114/67 e più precisamente l'ultimo titolo abilitativo utile alla conformità urbanistica: concessione in sanatoria n. 7481/86 del 02.06.2014

Dal confronto tra la planimetria catastale (v. allegato 5.1), questo titolo abilitativo e il rilievo dei luoghi rappresentato nell'allegato "rappresentazione grafica immobile in Ardea" si evince la sostanziale conformità urbanistica dell'immobile al titolo rilasciato.

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

2) Immobile, terreno sito in Avezzano

L'immobile come descritto nel quesito precedente non è recintato per cui i confini andrebbero picchettati, ma si può affermare la sostanziale aderenza alla planimetria catastale (v. allegato 5.2 foglio catastale terreno Avezzano)

3) Immobile sito in Avezzano via Roma

Dalle operazioni peritali svolte presso il Comune di Ardea il CTU veniva in possesso dei titoli abilitativi relativi all'immobile e più precisamente del titolo abilitativo originario licenza edilizia n. 580 del 4 luglio 1969 e succ. modifiche, nonché DIA 353/2006 ossia ultimo titolo abilitativo presentato con il quale si richiedeva modifica della copertura.

Dal confronto tra questo ultimo titolo edilizio assentito, planimetria catastale (v. allegato 5.3) e rilievo dello stato dei luoghi emergono delle forti difformità, evidenziate anche graficamente nell'allegato "Rappresentazione grafica immobile in Avezzano". In sostanza lo stato dei luoghi differisce sia dai titoli abilitativi che dalle planimetrie catastali. In particolare attraverso la chiusura dei due terrazzini al piano terra e primo, nonché l'esecuzione di una copertura a tetto in legno al piano secondo, si sono realizzate delle cubature illegittime e non sanabili che rendono il bene in parte abusivo. Inoltre al piano terra parte dell'immobile è stato illecitamente frazionato ed eseguito un cambio di destinazione d'uso a negozio, come riportato nelle planimetrie e visure catastali, rimanendo però urbanisticamente ancora residenziale e facente parte dell'unità immobiliare primaria.

QUESITO 4 – commerciabilità del compendio

L'articolo 17 della L. 47/85 prescrive la citazione degli estremi della concessione edilizia o della concessione edilizia in sanatoria negli atti tra vivi di trasferimento, costituzione e scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, a pena di nullità.

Infatti la sentenza 8230/2019 della Cassazione a Sezioni Unite, dopo una serie di pronunce contrapposte, ha deciso che un immobile con abusi è commerciabile. La condizione richiesta è l'esistenza di un titolo edilizio; con sufficiente menzione nel contratto di compravendita degli estremi del titolo edilizio stesso che ne ha approvato la costruzione.

La conformità catastale introdotta con la L. 122/2010 aggiunge alle cause di nullità degli atti notarili traslativi, costitutivi, modificativi di diritti reali immobiliari (esclusi diritti reali di garanzia) – l'assenza dei riferimenti alle planimetrie depositate al catasto dell'unità immobiliari oggetto di vendita; – l'assenza dell'identificazione catastale delle unità immobiliari; – dichiarazione resa in atti dagli intestatari della conformità dello stato di fatto alle planimetrie depositate in Catasto, nonché della conformità dei dati catastali censiti (intestazione, indirizzo, ecc).

Dunque le attuali norme non prevedono espressamente la nullità degli atti di compravendita immobiliare in caso di mancanza della Conformità urbanistica; tuttavia quando la planimetria catastale illustra abusi edilizi o difformità, questo diventa un elemento probatorio inconfutabile qualora emergessero contestazioni dopo l'atto di vendita. La compravendita di un immobile sprovvisto di regolarità urbanistica espone venditore e

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

acquirente ad alcuni rischi quali la risoluzione per inadempimento, il risarcimento danni da parte del venditore, fino alla nullità dell'atto stesso.

Per questi motivi la commerciabilità degli immobili in oggetto è soggetta all'analisi del QUESITO 5.

Da questa analisi si evince che:

- 1) L'immobile sito in Ardea risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale allo stato dei luoghi, quindi la sua commerciabilità è possibile.
- 2) Il terreno sito in Avezzano, come già accennato, ricade nel P.P. gestito da ARAP Azienda Regionale Attività Produttive. Con verbale 359 della riunione del C.d.A. del 22 dic 2017 adotta il "Regolamento per l'assegnazione di immobili infrastrutturati e l'insediamento di attività produttive nelle aree industriali dell'ARAP", definendo sostanzialmente le regole per un'edilizia convenzionata, infatti ogni privato che volesse edificare in tale zona, deve sottoscrivere un accordo con l'azienda ARAP. Inoltre il Piano Particolareggiato prevede una procedura di esproprio, che pur se attualmente decaduta per scadenza dei termini è al momento in fase di rinnovo, rendendo di fatto un privato poco incline all'acquisto.
- 3) Immobile sito in Avezzano, via Roma presenta invece notevoli difficoltà di commerciabilità. Lo stato dei luoghi è difforme tanto dai titoli abilitativi quanto dalle planimetrie catastali, per cui il ripristino dello stato dei luoghi è necessario alla sua commerciabilità.

QUESITO N. 3 - valutazione degli immobili e divisione

Si procede a valutazione del prezzo di mercato degli immobili attraverso metodi di stima differenti a seconda della peculiarità dei singoli immobili, come meglio descritto di seguito.

- 1) Immobile sito in Ardea valutazione tramite due metodi diversi, al prezzo così ottenuto si sottrae il 10% per le condizioni di leggero degrado del bene:
 - Metodo diretto, mediante dati reali reperibili presso l'Agenzia delle Entrate e riferiti a compravendite realizzate nello stesso arco temporale e nella stessa zona, cosiddette zone OMI. Dati del II semestre 2021 (v. allegato 3.1). Il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda e va da un minimo di 1.150,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00 €/mq. L'immobile in oggetto consta di una superficie lorda residenziale di 218 mq, di conseguenza il valore di mercato del bene può essere stimato moltiplicando la superficie lorda per il valore medio di 1.425,00 €/mq ottenendo importo di € 310.650,00
 - Metodo per confronto, tramite ricerca nei siti specializzati, di annunci di vendita di beni simili selezionati in zona Nuova California, con tipologia porzione di plurifamiliare con giardino e per stato di conservazione. (v. allegato 3.2)

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

I dati possono essere così riassunti:

Immobile di confronto 1: vendita di porzione di villa trifamiliare da ristrutturare di 75 mq a € 125.000,00.

Importo di confronto 1.666,00 €/mq

Immobile di confronto 2: vendita di porzione di villa plurifamiliare su due livelli più interrato nuova di 150 mq a € 209.000,00.

Importo di confronto 1.393,00 €/mq

Immobile di confronto 3: vendita di porzione di villa bifamiliare in buone condizioni di 190 mq a € 239.000,00

Importo di confronto 1.257,00 €/mq

Media degli importi di confronto 1.438,00 €/mq che moltiplicato per la superficie lorda 218 mq otteniamo un importo di € 313.484,00

Attraverso i due metodi di stima si ottengono sostanzialmente gli stessi importi per cui facendone una media possiamo affermare che il valore dell'immobile in oggetto è di € 312.067,00 a cui sottraiamo il 10% per lo stato di conservazione dell'immobile ottenendo la cifra di **€ 280.860,00**.

Tale immobile non è comodamente divisibile in due diverse unità, a meno di importanti lavori di ristrutturazione, poiché, come si evince dai disegni già presentati, l'unica possibilità di divisione sarebbe di avere una unità al piano terra ed una seconda unità al piano primo e secondo, ma quest'ultimo non ha un accesso indipendente poiché la scala di collegamento risulta completamente interna al piano terra.

Per questo motivo non si ritiene l'immobile divisibile

2) Terreno sito in Avezzano

La stima di questo immobile si ottiene semplicemente avvalendosi dei prezzi di cessione lotti di terreno stabilite dall' A.R.A.P. - Azienda Regionale Attività Produttive che gestisce il Piano Particolareggiato del Nucleo Industriale di Avezzano (v. allegato 3.4), che indica per il comparto di Avezzano un prezzo di acquisizione 9,24 €/mq

Dalla visura catastale del terreno (v. allegato 1.5) risulta una superficie di 2.635 mq, per cui possiamo affermare che il valore del terreno è di **€ 24.347,40**

3) Immobile sito in Avezzano, via Roma, per il quale però dobbiamo una premessa.

Come già accennato l'immobile presenta non solo un grave stato di degrado, ma anche diversi abusi insanabili, pertanto al fine della valutazione si è proceduto in questo modo:

computando il prezzo di mercato più basso a causa dell'avanzato stato di degrado e applicandolo solo alla superficie regolarmente edificata e decurtando poi tale importo con il costo necessario al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo regolarmente concesso.

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT



Primo passo valutazione delle superfici regolarmente edificate

- Metodo diretto, mediante dati reali reperibili presso l'Agenzia delle Entrate e riferiti a compravendite realizzate nello stesso arco temporale e nella stessa zona, cosiddette zone OMI. Dati del II semestre 2021 (v. allegato 3.4). Il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda e va da un minimo di 810,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. L'immobile in oggetto consta di una superficie commerciale di 271,5 mq, di conseguenza il valore di mercato del bene può essere stimato moltiplicando la superficie lorda per il valore più basso di 810,00 €/mq ottenendo importo di € 219.915,00
- Metodo per confronto, tramite ricerca nei siti specializzati, di annunci di vendita di beni simili selezionati in zona via Roma. (v. allegato 3.5)

I dati possono essere così riassunti:

Immobile di confronto 1: vendita quadrilocale da ristrutturare di 75 mq a € 58.000,00.

Importo di confronto 773,00 €/mq

Immobile di confronto 2: vendita di quadrilocale in buono stato di 108 mq a € 90.000,00.

Importo di confronto 833,00 €/mq

Immobile di confronto 3: vendita di porzione appartamento al piano primo in buone condizioni di 109 mq a € 100.000,00

Importo di confronto 917,00 €/mq

Media degli importi di confronto 841,00 €/mq che moltiplicato per la superficie lorda 271.5 mq otteniamo un importo di € 228.331,50

Attraverso i due metodi di stima si ottengono importi molto simili per cui facendone una media possiamo affermare che il valore dell'immobile in oggetto è di € 224.123,00.

A questo importo dettarremo le spese per il ripristino dell'immobile allo stato dell'ultimo titolo abilitativo valido ai fini urbanistici. Il valore di tali opere sarà computato mediante l'utilizzo del Prezziario della Regione Lazio 2022. Le opere computate sono quelle strettamente necessarie al ripristino, ossia sinteticamente:

1. Demolizione della copertura a falde del piano secondo, al fine di riportare la copertura a terrazza;
2. Ripristino del volume tecnico al piano secondo tramite ricostruzione della porzione di muratura demolita;
3. Rimozione delle superfetazioni dei due terrazzini mediante rimozione degli infissi, demolizione della tamponatura al piano terra e ripristino della muratura demolita;
4. Demolizione dei tramezzi e delle altre murature necessarie al ripristino dell'ambiente abitativo illecitamente trasformato in negozio.

Il totale delle opere ammonta a € 24.887,00

Le spese per la redazione e presentazione delle pratiche presso l'ufficio tecnico urbanistico e presso il catasto per allineare il ripristinato stato dei luoghi ai vari titoli ammontano a € 2.000,00

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.035.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

Il tutto come meglio descritto nell' allegato computo metrico estimativo (v. allegato 3.6)

In conclusione dal valore iniziale di € 224.123,25 si sottrae l'importo di cui sopra di € 24.887,37 e € 2.000,00 ottenendo il valore finale del bene di **€ 197.2356,00**

L'immobile in oggetto potrebbe essere comodamente divisibile in due unità immobiliari con minimi lavori di ristrutturazione: la prima al piano terra con una delle due cantine del piano interrato, la seconda al piano secondo con la rimanente cantina. La terrazza potrebbe rimanere condominiale, in questo caso le due unità sarebbero equivalenti nel valore, oppure potrebbe essere assegnata ad una delle due unità con conguaglio in denaro.

Questa divisione tuttavia potrebbe non essere fruttuosa dal punto di vista commerciale a causa dell'avanzato stato di degrado dell'immobile, che costringerebbe un ipotetico acquirente o assegnatario a non poter ristrutturare l'intera palazzina, risultando una condizione pregiudizievole per il godimento del bene. Inoltre data la complessità dell'attuale assegnazione del bene che vede ben 4 intestatari a diverse quote, non si ravvede l'opportunità di tale intervento.

QUESITO N. 2 – Progetto di divisione

Riassumendo i vari punti fin qui esposti si può infine ipotizzare un progetto di divisione di detti beni, con l'obiettivo di slegare le proprietà dalle cointestazioni che hanno portato al contenzioso.

Poiché le intestazioni sono molteplici per semplicità si considerino due situazioni:

il primo cespite consistente nella villetta di Ardea e il secondo cespite che comprende sia il terreno che la palazzina di Avezzano.

1. Per la divisione della villetta di Ardea indivisibile del valore di € 280.860,00 ed attualmente intestata a

- [redacted] on Proprietà per 3/4
- [redacted] Proprietà per 1/4

Si prevede di assegnare il bene al proprietario della maggior quota, Sig. [redacted] con conguaglio in denaro alla rimanente, Sig.ra [redacted] di € 70.215,00

2. Per la divisione del comparto di Avezzano del valore totale di € 221.583,00 e attualmente intestati a

- [redacted] Anna Proprietà per 2/6
- [redacted] do Proprietà per 2/6
- [redacted] oprietà per 1/6
- [redacted] Proprietà per 1/6

Si prevede di assegnare il bene ai due proprietari della maggior quota, Sig. [redacted] con conguaglio in denaro ai due rimanenti, Sig. [redacted] a [redacted] di € 37.263,88 ciascuno

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

1. Allegati quesito 1

- 1.1. Visura catastale immobile di Ardea
- 1.2. Visura ipotecaria immobile di Ardea
- 1.3. Verbale di sopralluogo per le operazioni peritali in Ardea
- 1.4. Allegato fotografico immobile di Ardea
- 1.5. Visura catastale terreno in Avezzano
- 1.6. Visura ipotecaria terreno di Avezzano
- 1.7. Verbale di sopralluogo per le operazioni peritali in Avezzano
- 1.8. Allegato fotografico terreno di Avezzano
- 1.9. Visura catastale immobile di Avezzano
- 1.10. Visura ipotecaria immobile di Avezzano
- 1.11. Allegato fotografico immobile di Avezzano

Allegato A Rappresentazione grafica dell'immobile sito in Ardea

Allegato B rappresentazione grafica dell'immobile sito in Avezzano

2. Allegati quesito 2

3. Allegati quesito 3

- 3.1. Zone OMI Ardea
- 3.2. Immobili di confronto Ardea 1-2-3
- 3.3. Delibera Arap
- 3.4. Zone OMI Avezzano
- 3.5. Immobili di confronto Avezzano 1-2-3
- 3.6. Computo metrico estimati per i lavori di ripristino

4. Allegati quesito 4

5. Allegati quesito 5

- 5.1. Planimetria catastale immobile di Ardea
- 5.2. Foglio catastale terreno di Avezzano
- 5.3. Planimetria catastale immobile di Avezzano

Rocca di Papa, 20 aprile 2022

Arch. Alessandra Corsi



ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT