

TRIBUNALE di VELLETRI

Causa Civile n°725/10 P.U. 10.04.2017

Giudice Unico: DOTT. Enrico COLOGNESI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE di CONSULENZA
TECNICA**

OGGETTO:
scioglimento comunione ereditaria

PARTE ATTRICE:


(Avv. Roberto Ficcardi)

PARTE CONVENUTA:


(Avv. Piero Guidaldi)



ASTE
GIUDIZIARIE.it



CAPITOLO N° 1 - PREMESSE

In data 30.11.2016 il sottoscritto Geom. Domenico CAPPELLI, con studio professionale corrente in Velletri via Delle Murelle n.1, iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n. 10246 ed al numero 1643 dei CTU presso Tribunale di Velletri, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Enrico COLOGNESI.

In pari data lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava giuramento di rito e veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

“Acceda il CTU sui luoghi di causa e determini sulla base dei titoli di proprietà e delle sentenze dell’annullamento del testamento i beni caduti in successione del defunto . _____, anche in comunione con il fratello _____ e la sorella _____, con esclusione dei beni congiuntamente venduti ivi conclusi i frutti civili degli immobili e delle aziende ad esclusione di quelle vendute.

Determini se i beni sono comodamente divisibili tra gli eredi di [REDACTED] [REDACTED] rispettivamente la sorella [REDACTED] e gli eredi del fratello [REDACTED], provvedendo a formare le quote ovvero in caso di accertata indivisibilità determini il valore ai fini della richiesta di assegnazione da parte di uno degli eredi, ovvero di vendita all'asta avendo riguardo relativamente al terreno di Cerciabella."

Nella stessa Udienza il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi sui luoghi della controversia per il giorno 7/12/2016 ore 16.00.

CAPITOLO N° 2 – OGGETTO DI CAUSA

Con atto di citazione depositato in Cancelleria in data 10/02/2010, regolarmente notificato, alle parti, la sig.ra _____ convenivano in giudizio i sig.ri:

_____, onde provvedere alle seguenti disposizioni:

“accertare che l'eredità di _____ si è devoluta in parti uguali tra l'attrice _____ e il fratello del de cuius _____, cui per rappresentazione subentrano gli odierni convenuti come per legge”.

Alla successione del sig. _____ deceduto in Velletri nel mese di _____ venivano chiamati per legge i signori:

_____ (coniuge)

_____ (figlio)

_____ (figlia)

_____ (figlia)

Successivamente, in data 14/07/2010, in corso di giudizio decedeva in Velletri la signora _____, alla cui successione venivano chiamati per legge:

_____ (figlio),

_____ (figlia)

_____ (coniuge), quest'ultimo con Verbale di rinuncia ad eredità, innanzi al Tribunale di Velletri in data 3.12.2010, dichiarava di rinunciare all'eredità della moglie _____

I sopra menzionati eredi proseguivano, nella predetta qualità, il giudizio per cui è causa.

CAPITOLO N° 3 – SOPRALLUOGO

Dopo aver esaminato gli elementi di causa desunti dalla documentazione legale e tecnica prodotta dalle Parti, in data 7.12.2016 alle ore 16:00 il C.T.U. si recava in Velletri, alla via Fontana Acqua Vivola n. 1 per dare inizio alle operazioni peritali, ivi alla presenza dei signori:

- Avv. Roberto Ficcardi, legale di parte attrice;
- Geom. Sandro Sciarra, CT parte attrice;
- Geom. Luciano Felici, CT parte convenuta [REDACTED]
- Dott. Riccardo Gaibisso, Amm.re Giudiziario nominato dal Giudice;
- Geom. Testa Leopoldo, collaboratore del CTU;
- Dott. Miller A. Elena, collaboratore del CTU.

Il CTU, dopo aver preso visione dei atti legali, letti i quesito formulati dal Giudice, il CTU trovava il cancello di accesso chiuso con ulteriore catena e relativo lucchetto.

Atteso il tempo di minuti trenta il consulente, unitamente ai presenti si recava in Cisterna di Latina, Via della Vite n. 42/47, onde prendere visione dei beni indicati nell'atto di citazione come beni rientranti nell'asse ereditario.

Le parti presenti non erano in grado di indicare al CTU quali beni erano compresi nella massa ereditaria, avendo le stesse proceduto a vendita tramite il Notaio Caparrelli di Velletri di parte dei beni riportati nell'Atto di Citazione.

Successivamente, l'ufficio si recava in Cisterna di Latina, loc. Cerciabella presso una proprietà dei fratelli [REDACTED] riguardante del terreno agricolo con destinazione a vigneto, attualmente in stato di completo abbandono.

Il sopralluogo terminava alle ore 17.30 con la firma del verbale.

In data 12.12.2016 il CTU, onde prendere atto dei beni compravenduti, si recava presso lo Studio del predetto Notaio, ritirando una copia autentica dell'atto di compravendita

stipulato in data 27.01.2016, Rep 84665, nel quale sono riportati i beni compravenduti con i relativi dati catastali.

In data 19.12.2016 il CTU si recava sui luoghi di causa alla presenza dei sig.ri:

- Avv. Roberto Ficcardi, legale di parte attrice;
- ~~_____~~ figlia della parte attrice;
- Geom. Luciano Felici, CT parte convenuta
- ~~_____~~
- Geom. Testa Leopoldo, collaboratore del CTU;

Le operazioni iniziavano in Piazza San Crispino n.31 ove si rinvenivano:

- locale magazzino, al piano terra, con accesso diretto sulla Piazza;
- appartamento al piano primo del civico n. 33, in stato precario;

Successivamente l'Ufficio si trasferiva in via E. Zauli Sajani n.11 in Velletri.

Al piano terzo int. 6, eseguendo per tutti i beni descritti gli opportuni rilievi tecnici e fotografici.

Le operazioni terminavano alle ore 17.00.

Successivamente in data 20.12.2016 alle ore 15.00 il CTU si recava in Velletri alla via Fontana Vivola n.1, presso la proprietà ~~_____~~ ove alla presenza dei sig.ri:

- Avv. Roberto Ficcardi, legale di parte attrice;
- ~~_____~~ figlia della parte attrice;
- ~~_____~~ parte convenuta;
- Geom. Luciano Felici, CT parte convenuta
- ~~_____~~
- Geom. TESTA Leopoldo, collaboratore del CTU;
- Dott. MILLER A. Elena, collaboratore del CTU;

Il CTU eseguiva la verifica tecnica e fotografica dei fabbricati ivi esistenti e dell'intera area circostante tenuta a frutteto ed uliveto.

Le operazioni terminavano alle ore 16.30 con la firma del verbale.

In data **29.12.2016**, il CTU si recava in Roma alla via Trionfale n. 94/92 presso il Ristorante [REDACTED].

Ivi alla presenza dei sig.ri :

- [REDACTED] affittuario del locale;
- Dott. MILLER A. Elena, collaboratore CTU;

Il Consulente procedeva alla verifica tecnica e fotografica del bene oggetto di causa.

Le operazioni peritali terminavano alle ore 12.00 con la firma del verbale.

CAPITOLO n. 4 –

BENI CADUTI IN SUCCESSIONE

Immobili ubicati in Comune di Roma via Trionfale n.94 precisamente:

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
399	24	3	C/1	7	44 mq.	131 mq	€ 2.888,23

[REDACTED] , proprietà 1/6
 [REDACTED] , proprietà 1/6
 [REDACTED] , proprietà 1/6 ([REDACTED])
 [REDACTED] ... proprietà 3/6 ([REDACTED])

Beni Ubicati in Comune di Velletri:

Visura catastale per immobile Proprietà in Velletri, Fontana Acqua Vivola:

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
78	44	501	C/2	4	180 mq.	219 mq	€ 232,41

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
78	44	502	A/7	5	11 vani	347 mq	€ 1.533,88

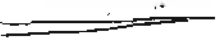
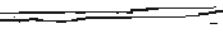
331mq escluse aree scoperte

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.	rendita
78	44	503	A/7	5	8,5 vani		€ 1.185,27

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup. cat.	rendita
78	938		C/2	6	181 mq.	194 mq	€ 336,52

(la part. 938 erroneamente indicata con il n. 936 nell'atto di citazione)

Intesta ai sig.ri :

 proprietà 7/54
 proprietà 7/54
 proprietà 7/54 ()
 rla proprietà 27/54
 a proprietà 6/54

TERRENI Fontana Acqua Vivola VELLETRI

Foglio	part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA
78	45	vigneto	3	are 26.00	€ 20,14	€ 14,77

Foglio	part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA
78	305	vigneto	3	are 33.40	€ 25,87	€ 18,97

Foglio	part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA
78	309	vigneto	3	are 04.80	€ 3,72	€ 2,73

Foglio	part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA
78	1106	vigneto	3	are 20.20	€ 15,65	€ 11,48

Foglio	part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA
--------	-------	------	--------	---------------	----	----

78	1107	vigneto	3	are 01.00	€ 0,77	€ 0,57
Foglio part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA	
78	1108	vigneto	3	are 12.65	€ 9,80	€ 7,19
Foglio part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA	
78	1109	vigneto	3	are 13.85	€ 10,73	€ 7,87
Foglio part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA	
78	1110	vigneto	3	are 14.15	€ 10,96	€ 8,04
Foglio part.	cat.	classe	Sup.catastale	RD	RA	
78	1111	vigneto	3	are 05.35	€ 4,14	€ 3,04

Superficie complessiva **ha. 1.05.66**

Intesta ai sig.ri :

_____ proprietà 7/54
 _____ proprietà 7/54
 _____ proprietà 7/54 (_____)
 _____ proprietà 27/54
 _____ proprietà 6/54

TERRENI Comune di Cisterna di Latina

Foglio part.	Porz.	Qualita	classe	Sup.catastale	RD	RA
7	205	AA	frutteto	1 are 05.80	€ 20,82	€ 7,34
		AB	vigneto	1 are 57.00	€ 175,16	€ 58,88

Foglio part.	Qualita	classe	Sup.catastale	RD	RA
7	529	vigneto	2 ha 5.64.80	€ 1.356,38	€ 554,22

Foglio part.	Qualita	classe	Sup.catastale	RD	RA
7	206	vigneto	2 are 57.25	€ 137,49	€ 56,18

Foglio	part.	Qualita	classe	Sup.catastale	RD	RA
7	248	vigneto	1	are 81.00	€ 248,91	€ 83,67

ASTE
GIUDIZIARIE.it

_____ proprietà 7/36
 _____ proprietà 7/36
 _____ proprietà 7/36 (_____)
 _____ proprietà 9/36
 _____ proprietà 6/36

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piazza San Crispino n. 31 autorimessa

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
MU	1524	3	C/6	3	16 mq	23 mq	€ 40,49

BENE erroneamente riportato nell'atto di citazione come part. 1542

Intesta :

_____ proprietà 7/54
 _____ proprietà 7/54
 _____ proprietà 7/54 (_____)
 _____ proprietà 27/54
 _____ proprietà 6/54

appartamento

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup. cat.	rendita
MU	1524	4	A/4	2	5,5 vani	mq. 90,00	€ 227,24

BENE erroneamente riportato nell'atto di citazione come part. 1542

Intesta :

_____ proprietà 7/54
 _____ proprietà 7/54
 _____ proprietà 7/54 (_____)
 _____ proprietà 27/54

ASTE
GIUDIZIARIE.it



proprietà 6/54

Via Edgardo Zauli Sajani n.11, piano 3, int. 6

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
MU	2119	9	A/2	3	6 vani		€ 557,77

Intesta

_____ proprietà 2/27
 _____ proprietà 2/27
 _____ proprietà 9/27
 _____ proprietà 2/27 (_____)
 _____ proprietà 9/27
 _____ proprietà 3/27

BENI CONGIUNTAMENTE VENDUTI, riportati nell'atto di citazione:

Proprietà in Velletri , via Bonese n.52 , p.t. VENDUTO, attualmente non facente parte dell'asse ereditario

Visura:

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
MU	1452		C/2	5	131 mq.		€ 202,97

Via Bonese n. 48, n.50, n. 52 piano T

Intesta : _____ $\frac{1}{2}$
 _____ $\frac{1}{2}$

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
MU	1452	2	A/2	3	4,5 vani	70 mq.	€ 418,33

Via Bonese n. SC piano 1, int. 1

Intesta : _____ $\frac{1}{2}$
 _____ $\frac{1}{2}$

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Sub</u>	<u>cat.</u>	<u>classe</u>	<u>consist.</u>	<u>Sup.catastale</u>	<u>rendita</u>
MU	1452	8	A/2	3	5,5 vani	mq.106	€ 511,29

Via Bonese n. SC, piano 4, int. 7

Intesta : [REDACTED] compravendita nel 2011

Terreni e Fabbricati in provincia di Latina, riportati nell'atto di citazione e successivamente venduti, con atto Notaio Caparrelli in data 27.01.2016, dagli aventi diritto :

Proprietà in CISTERNA di Latina , via della Vite n.42 , p.t.

Visura:

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Sub</u>	<u>cat.</u>	<u>classe</u>	<u>consist.</u>	<u>Sup.catastale</u>	<u>rendita</u>
158	971		A/7	1	9 vani	221 mq	€ 743,70

174 mq. escluse le aree pert.

Via della vite n. 42, piano T

Intesta : [REDACTED]
Compravendita n.2363.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

Via della vite n. 47, piano T

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Sub</u>	<u>cat.</u>	<u>classe</u>	<u>consist.</u>	<u>Sup.catastale</u>	<u>rendita</u>
158	973	1	C/2	2	160 mq	193mq	€ 404,90

Intesta : [REDACTED]
Compravendita n.2358.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Sub</u>	<u>cat.</u>	<u>classe</u>	<u>consist.</u>	<u>Sup.catastale</u>	<u>rendita</u>
158	973	2	A/3	2	5 vani	109mq	€ 258,23

Intesta : [REDACTED]
Compravendita n.2359.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
158	974		C/2	2	120 mq	123mq	€ 303,68

Intesta: [REDACTED]

Compravendita n.2360.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
158	975		C/2	2	4 mq	6mq	€ 10,12

Intesta: [REDACTED]

Compravendita n.2361.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

Foglio	part.	Sub	cat.	classe	consist.	Sup.catastale	rendita
158	976		C/2	2	5 mq	6 mq	€ 12,65

Intesta: [REDACTED]

Compravendita n.2362.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

Foglio	part.	Qualita	classe	Sup.	RD	RA
158	35	frutt. irrig	U	36.80	€ 132,47	€ 46,56

Intesta: [REDACTED]

Compravendita n.2364.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

Foglio	part.	Qualita	classe	Sup.	RD	RA
158	833	uliveto	2	21.55	€ 6,34	€ 3,34
		Frutt. Irig	U	2.05.79	€ 740,78	€ 260,39

Intesta: [REDACTED]

Compravendita n.2366.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

Foglio	part.	Qualita	classe	Sup.	RD	RA
158	834	frutteto	1	05.74	€ 20,66	€ 7,26

Intesta: [REDACTED]

Compravendita n.2367.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	835	frutteto	1	00.66	€ 2,38	€ 0,84

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2368.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	386	frutt irrig	U	1.07.70	€ 387,69	€ 136,27

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2268.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	385	frutt irrig	U	27.40	€ 98,63	€ 34,67

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2267.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	384	semin. irrig	2	35.23	€ 52,40	€ 24,56
		Uliveto	2	20.57	€ 6,06	€ 3,19

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2264.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	383	frutt irrig	U	25.20	€ 90,71	€ 31,89

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2266.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	236	vignetto	2	1.10.20	€ 265,79	€ 108,14
		frutteto	1	24.20	€ 87,11	€ 30,62

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2262.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665



<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	237	Frutteto	U	98.00	€ 352,77	€ 124,00

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2263.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	147	vignetto	1	2.61.81	€ 807,23	€ 270,43
		uliveto	2	12.99	€ 3,82	€ 2,01

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2265.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

<u>Foglio</u>	<u>part.</u>	<u>Qualita</u>	<u>classe</u>	<u>Sup.</u>	<u>RD</u>	<u>RA</u>
158	972	uliveto	2	06.90	€ 2,03	€ 1,07
		Frutt irrig	U	3.79.81	€ 1.367,20	€ 480,58
		Fruttetto	1	33.29	€ 119,83	€ 42,12

Intesta : [REDACTED]

Compravendita n.2270.1/2016 - 19.02.2016 Rep. 84665

Risposta al Quesito



“Acceda il CTU sui luoghi di causa e determini sulla base dei titoli di proprietà e delle sentenze dell’annullamento del testamento i beni caduti in successione del defunto XXXXXX e anche in comunione con il fratello XXXX e la sorella XXXX, con esclusione dei beni congiuntamente venduti ivi conclusi i frutti civili degli immobili e delle aziende ad esclusione di quelle vendute.

Determini se i beni sono comodamente divisibili tra gli eredi di Cesare rispettivamente la sorella ~~.....~~ e gli eredi del fratello ~~.....~~, provvedendo a formare le quote ovvero in caso di accertata indivisibilità determini il valore ai fini della richiesta di assegnazione da parte di uno degli eredi, ovvero di vendita all'asta avendo riguardo relativamente al terreno di Cerciabella."

BENI FACENTI PARTE DELL'ASSE EREDITARIO RILEVATI IN
FASE di SOPRALLUOGO

Cespite n. 1 - Fabbricato in Roma via Trionfale n. 94:

foglio 399 part.24 sub.3 cat. C/1, classe 7, 44mq.,sup cat. 131 mq. rendita € 2.888,23

Cespite n.2 - Immobili ubicati in Comune di Velletri precisamente in via Fontana

Vivola n.1:

FABBRICATI (caduti in successione):

foglio 78 part. 44 sub. 501

foglio 78 part. 44 sub. 502



foglio 78 part. 44, sub. 503

foglio 78 part. 938 *(erroneamente indicata con il n. 936 nell'atto di citazione)*



Terreni

foglio 78 part. 45, 305, 309, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111,

sup. complessiva ha. 1.05.66



Cespite n. 3 – Velletri, Piazza San Crispino n. 31 - autorimessa

foglio MU part. 1524 sub. 3 cat. C/6, classe 3, 16mq., sup cat. 23 mq. rendita € 40,49

Cespite n. 4 – Velletri, Piazza San Crispino n. 33 – appartamento

foglio MU part. 1524 sub. 4 cat. A/4, classe 2, vani 5,5; sup cat. 90 mq. rendita € 227,24

Cespite n. 5 – Velletri, via Edgardo Zauli Sajani n. 11 – appartamento

foglio MU part. 2119 sub. 9 cat. A/2, classe 3, vani 6; rendita € 557,77



Cespite n. 6 - terreni Comune di Cisterna di Latina

Foglio 7, part. 205

Foglio 7, part. 529

Foglio 7, part. 206

Foglio 7, part. 248



CRITERI di STIMA

Il C.T.U., presa visione degli atti di causa, eseguiti opportuni accessi presso i beni costituenti la massa ereditaria, tenuto conto del loro stato e dei relativi valori



all'attualità, assunte informazioni presso agenzie immobiliari della zona, sentiti tecnici operanti nel settore, effettuate approfondite indagini di mercato, preso atto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) può tranquillamente ed in piena coscienza valutare i beni.

Per la stima degli immobili facenti parte del compendio oggetto di causa il CTU ha applicato il metodo di comparazione del valore libero di mercato, ricercando nello stesso le quotazioni medie riferite a beni simili con quelli oggetto della controversia.

Le superfici sono state considerate al lordo compresi i muri e le tramezzature interne.

Per i terreni annessi, la valutazione è stata effettuata in rapporto alla loro utilizzazione.

Pertanto il valore di mercato è stato quantificato in base a quanto rilevato durante i sopralluoghi, dalla documentazione catastale e viene così di seguito determinato, alla data odierna, sulla base di effettive quotazioni del mercato immobiliare.

CAPITOLO n.5 – Stima della massa ereditaria

Il CTU procede alla stima attuale dei beni e conseguente determinazione del valore degli stessi.

BENI CADUTI IN SUCCESSIONE

CESPITE n. 1 – Roma via Trionfale 92/94



Locale commerciale , adibito a ristorante

foglio 399 part. 24, sub.3, cat. C/1, classe 7, consist. 44 mq., sup cat. mq. 131, rendita € 2.888,23.

Intesta a:

_____ proprietà 1/6
_____ proprietà 1/6
_____ proprietà 1/6 (_____)
_____ proprietà 3/6

Il locale oggetto di valutazione, sito in Roma alla via Trionfale n.92/94 consiste da piano terra, piano interrato, piano inferiore adibito a servizio igienico, cantina - deposito.

E situato nel quartiere delle Vittorie, fornito di tutti servizi pubblici e privati.

L'area urbana di cui il cespite è ubicato è da considerarsi centrale, completamente urbanizzata.

L'unità si presenta in ottimo grado di finitura e manutenzione per la sua destinazione ed è parte di un fabbricato di particolare pregio, essendo stato ripristinato di recente.

Il locale ha ingresso al piano strada di via Trionfale, con una superficie di mq. 55 e piano ammezzato per mezzo di pochi gradini dove si sviluppa un'ulteriore superficie di mq. 16.



Si accede al piano seminterrato tramite scala interna.

Consistenze:

ragguaglio superficiali:

PIANO terra sup. negozio	mq. 55,00	100%	mq. 55,00	h. 4,40
Retro negozio	mq. 30,00	60%	mq. 18,00	h. 4,40
Seminterrato sup. accessoria	mq. 16,00	40%	mq. 6,40	h. 2,30
	mq. 7,50	40%	mq. 3,00	h. 5,30
interrato, locale di sgombero	mq. 80,00	25%	mq. 20,00	h. 2,20

superficie complessiva mq. 102,40

valutazione :

In considerazione della particolare vocazione del cespite periziato, rispetto ad analoghi impianti a stessa destinazione commerciale, tenuto conto della importante localizzazione in zona centrale e prospiciente al grande mercato dei fiori di Roma, preso atto della avvenuta ristrutturazione del locale il Consulente in base alla valutazione OMI applicando la vetusta della costruzione (0,70), l'ottimo stato di conservazione sia del locale che dello stabile di pregio, porta l'applicazione di costruzione superiore a 20'anni.



Valore al prezzo corrente di mercato:

Consistenze:

PIANO terra sup. negozio mq. 55,00
Retro negozio mq. 30,00
Seminterrato sup. accessoria mq. 16,00
mq. 7,50
interrato, locale di sgombero mq. 80,00

ragguaglio superfici:

100% mq. 55,00
60% mq. 18,00
40% mq. 6,40
40% mq. 3,00
25% mq. 20,00

superficie complessiva mq. 102,40

valori O.M.I. minimo € 4.500,00 , max. € 6700,00

valore applicato € 6.700,00 x coeff. 0,70 = € 4.690,00

mq. 102,40 x € 4.690,00 = € 480.256,00

Valore arrotondato locale commerciale € 480.250,00

Cespite n. 2 – immobili ubicati in Comune di Velletri precisamente in via Fontana Vivola n. 1

Fabbricati (caduti in successione)

RG. 725/10

Foglio 78 part. 44 sub. 501

Foglio 78 part. 44 sub. 502

Foglio 78 part. 44 sub. 503

Foglio 78 part. 938 (erroneamente indicata con il n. 936 nell'atto di citazione)

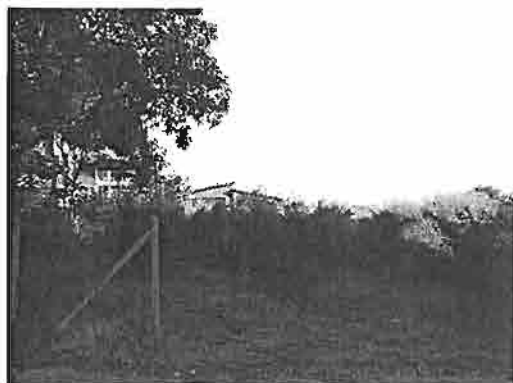
Terreni

Foglio 78, part. 45, 305, 309, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, sup. complessiva ha. 1.05.66.

Terreno circostante i fabbricati suindicati coltivato ad uliveto con diverse piante da frutto.

Verificati i luoghi, la loro situazione ambientale sita in prossimità della Città di Velletri, eseguite ricerche di mercato su vendite nelle zone periferiche adiacenti, preso atto delle proposte di vendita su Agenzie Immobiliari in zona, preso atto dei valori unitari rideterminati dall'Ufficio IMU del Comune di Velletri riguardanti terreni con possibilità edificatorie, il Consulente valuta il terreno oggetto di causa nella somma di € 25/mq per una somma complessiva arrotondata di € 250.000,00.





Foglio 78 part. 44 sub. 502,503, 501:

Villa padronale, suddivisa in più locali ed appartamenti.

E stata realizzata in struttura portante in muratura mista di blocchetti di tufo e c.a., su tre piani fuori terra, copertura a tetto in struttura con solai inclinati in latero cemento.

Eseguite le verifiche metriche, assunte informazioni da Agenzie Immobiliare di Velletri, preso atto dei valori indicati dal Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sentiti tecnici operanti nel settore, effettuate approfondite indagini di mercato, il CTU può tranquillamente ed in piena coscienza valutare i beni.

Le superfici sono state considerate al lordo compresi i muri e le tramezzature interne.



Pertanto il valore di mercato è stato quantificato in base a quanto rilevato durante i sopralluoghi, dalla documentazione catastale e da quanto desunto dai valori espressi viene così di seguito determinato

Suddivisa:

PIANO TERRA:

Magazzini composti da quattro vani comunicanti tra loro di cui, due con accesso da area antistante ed internamente con altri due locali retrostanti, altezza interna di m. 3, con superficie complessiva di mq. 219,00.



Adiacente, in zona retrostante è posto Locale tecnico e Centrale termica a servizio delle unità abitative con annesso portico di mq. 24, dal quale si accede a detto locale tecnico.



$$\text{mq.} 219,00 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 153.300,00$$

PIANO TERRA e PRIMO:

Sul lato sinistro del fabbricato è ubicato un appartamento composto da cucina con portico, WC, ed ampio soggiorno di mq. 134,16.

Si accede a detto appartamento direttamente dall'area esterna.

Si raggiunge il piano primo, zona notte, tramite scala interna, composto da 5 vani, bagno, WC e due ripostigli, 3 balconi, oltre terrazza esclusiva di mq. 72 retrostante.

L'intero appartamento composto da piano terra e primo risulta di **mq. 347,00.**

In rapporto alle rifiniture di alto pregio presenti nell'intero complesso, quali pavimenti in marmo pregiato, parquet in legno, infissi, scale in rovere, il CTU determina il valore dell'immobile nella somma di **€ 1.150,00/mq**, tenuto conto della vetusta e dello stato di conservazione.

$$\text{Mq. } 347,00 \times \text{€ } 1.150,00 = \text{€ } 399.050,00$$

PIANO SECONDO:

Si compone da scala esterna coperta su laterale destra dell'unità per l'accesso all'appartamento al piano secondo, con cucina, soggiorno, ripostiglio bagno WC e tre camere da letto di mq. 213,04, con quattro balconi, per una superficie complessiva di mq. 220,00.

Mq. 220,00 x € 1.150,00 = € 253.000,00



PIANO SOTTOTETTO (Terzo) – altezza media m.2,00.

Tramite scala a chiocciola, con accesso dal piano secondo si raggiunge la zona sottotetto ove sono stati realizzati locali tecnici e cabina idrica a servizio delle unità abitative.



Detti locali, comunicanti fra di loro, aventi un'altezza media di m.2 per complessivi mq. 77,00, essendo a servizio delle unità immobiliari non sono soggetti a valutazione.

RIMESSA Macchine, attrezzi e deposito materiali (fg. 78, part.938).

In prossimità dell'edificio abitativo è situato un magazzino di complessivi mq. 235,80, diviso in quattro locali di cui, due con ingresso frontale e due con accesso laterale e porzione di locale cantina al piano seminterrato.



Detto edificio adibito a rimessa macchine, attrezzi di lavoro e deposito materiali, è stato realizzato in muratura portante di blocchetti di tufo, copertura a tetto su struttura



in ferro e manto di lastre in cemento amianto (eternit) su solaio leggero composto da poutrelle in ferro e tavelloni uso Camera Canna.

Tenuto conto della disposizione legislativa che impone lo smaltimento di qualsiasi materiale in Eternit, visto la copertura della rimessa, eseguita, a suo tempo nel materiale soggetto a smaltimento, il CTU prevede un abbattimento di € 3.000,00 per la bonifica e smaltimento di tutta la copertura in cemento amianto.

Detta copertura dovrà essere riposizionata con lastre di tipo ondulit in laminato d'acciaio, comprensivo del materiale e manodopera per un valore di € 5.000,00.

Detto abbattimento è defalcato dal valore del cespite.

Mq. 235,80 x € 600,00 = € 141.480,00

€ 141.480,00 - € 8.000,00 = **€ 133.480,00**

*In merito al saldo degli oneri urbanistici riguardanti il **Condono Edilizio** del cespite su indicato, l'importo dovrà essere ripartito tra le parti in proporzione ai diritti di proprietà.*

Cespite n. 3 – Velletri, Piazza San Crispino n. 21 – autorimessa

Foglio MU, part. 1524, sub.3, cat C/6, cl. 3°, mq. 16, sup.cat. 23 mq, rendita €40,49

Trattasi di locale ex stalla, ora adibito a deposito – garage con accesso da Piazza San Crispino n.31, altezza m.3, posto alla base di un vecchio fabbricato in zona centrale di Velletri.

Detto locale con funzione attuale di garage risulta richiesto dal mercato immobiliare, stante la indisponibilità nella zona di altri beni simili.



Eseguite le verifiche metriche il bene risulta di mq. 21,46, assunte informazioni da Agenzie Immobiliare di Velletri, preso atto dei valori indicati dal Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il CTU valuta il cespite nella somma di € 500/mq .

$$\text{mq. } 21,46 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 10.730,00$$



Cespite n.4 – Velletri, piazza San Crispino n. 33 – appartamento

foglio MU, part. 1524 sub4, cat. A/4, classe 2, vani 5,5, sup. cat 90mq, rendita € 227,24



L'appartamento, oggetto di stima è ubicato in Piazza San Crispino, zona centrale di Velletri, facente parte di un vecchio palazzo di tre piani fuori terra.

Al cespite si accede tramite scala ad una rampa ed è composto da un appartamento di 5 vani e bagno.



Durante la verifica dei luoghi il CTU, unitamente ai presenti accertava lo stato di completa fatiscenza dell'intero appartamento, porte ed infissi, con annesso balconcino dissestato costituente un serio pericolo.

Detto appartamento, a seguito di quanto accertato, viene valutato, nello stato in cui si trova, considerata l'ottima ubicazione dello stesso, nella somma di € 667/mq.

mq. 90 x € 667,00 = € 60.030,00

valore cespite arrotondato € 60.000,00

Cespite n. 5 – Velletri, via Edgardo Zauli Sajani n.11 – appartamento

Foglio MU part. 2119, sub.9, cat A/2, cl. 3, vani 6, rendita 557,77

L'Appartamento di categoria civile, posto al piano terzo di un edificio sito in zona centrale di Velletri composto da sala pranzo – soggiorno, cucina, WC, bagno, quattro vani, di complessivi mq. 102,49.





Detto appartamento risulta posto al piano terzo di un palazzo privo di ascensore, sito in zona centrale, si presenta in ottimo stato di conservazione e finiture, pavimento in parquet, infissi in alluminio anodizzato verniciate porte interne in rovere.

Assunte opportune informazioni presso agenzie locali, preso atto del Borsino Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, il Consulente valuta il bene come segue:

mq. 102,49 x € 1.300,00 = € 133.237,00 , arrotondato ad **€ 133.200,00**



Cespite n. 6 – terreni in Comune di Cisterna di Latina loc. Cerciabella

Foglio 7, part. 205 are 62.80

Foglio 7, part. 206 are 57.25

Foglio 7, part. 529 ha 5.64.80

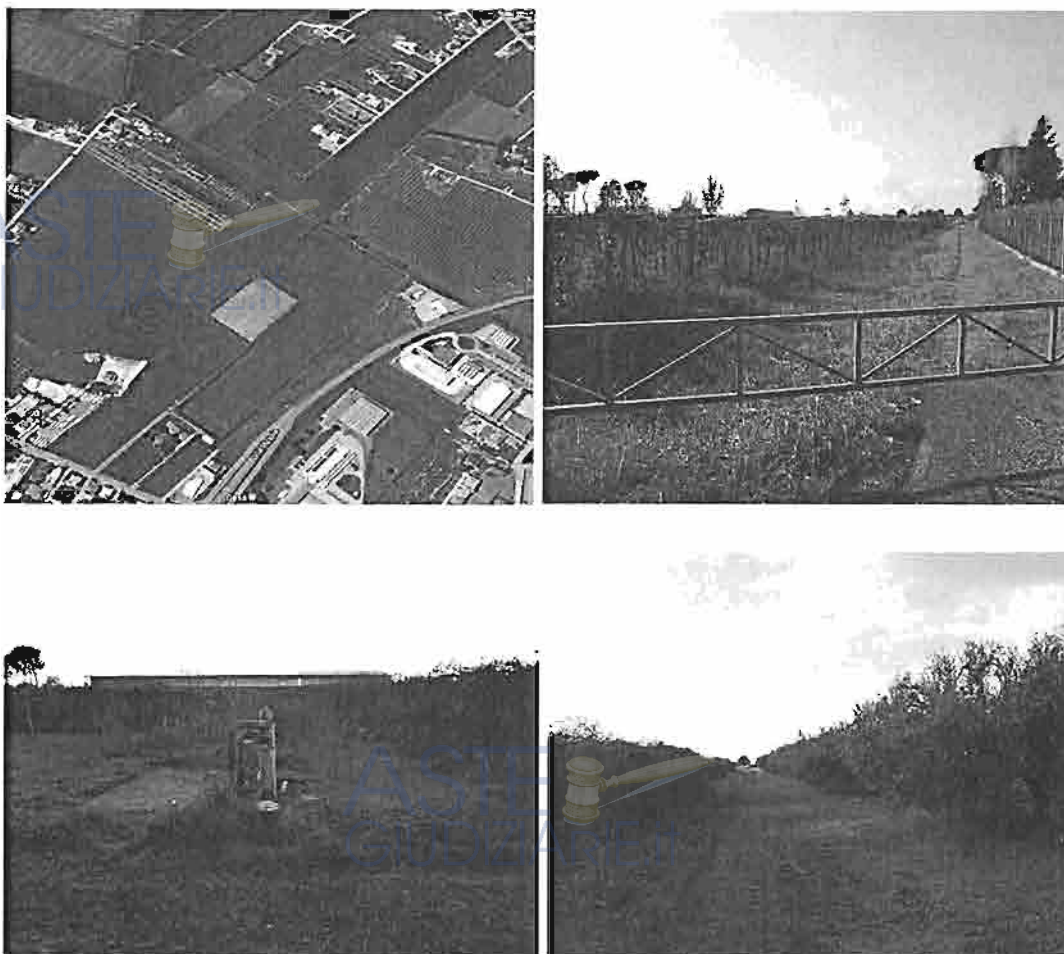
Foglio 7, part. 248 are 81.00 (*part. non specificata nell'atto di citazione*)

Complessivi ha 7.65.93

I terreni ubicati in Cisterna di Latina, loc. Cerciabella, sono ubicati in prossimità del centro urbano di Cisterna di Latina, con fronte strada sulla Provinciale Cisterna – Latina, costituente un unico corpo di terreno pianeggiante, interamente coltivato a vigneto fatiscente, da circa 8 anni in completo abbandono.



Il terreno, oggetto di stima, attualmente risulta presso l'Ente Comunale a destinazione Agricola con ottime prospettive di sviluppo stante l'ubicazione in zona di espansione.



Il Consulente, onde valutare il bene, assumeva informazioni presso aziende agricole a vocazione viticola per una estirpazione del vigneto abbandonato e ripristino del suolo tramite profonde arature.

Il CTU, eseguiti gli opportuni rilievi, assunte informazioni presso agenzie locali e viticoltori della zona, preso atto di compravendite stima l'intero cespite pari ad € 42.000,00/ha, detratto

dalla somma complessiva € 2.000,00/ha per ripristino terreno.

ha 7.65.93 x € 42.000,00 = € 321.690,60



a detrarre importo di € 15.318,60 , per ripristino terreno.

Valore del Cespite n. 6 € 306.372, arrotondata in € 306.000,00

Valore totale cespiti residui caduti in successione € 2.179.010,00 con esclusione dei beni congiuntamente venduti.

Valore cespiti con percentuale di proprietà di ciascun erede:

Cespite n.1 – locale commerciale € 480.250,00

Intesta a:

..... proprietà 1/6 € 80.041,66

..... proprietà 1/6 € 80.041,66

..... a proprietà

(eredi) 1/6 € 80.041,66

..... proprietà 3/6 € 240.125,00

Cespite n. 2 – terreni valore cespite € 250.000,00

Foglio 78, part. 45, 305, 309, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, sup. complessiva ha. 1.05.66.

Diritti e oneri reali:

..... 7/54 € 32.407,40

..... 7/54 € 32.407,40

RG. 725/10

.....
..... 7/54 € 32.407,40
..... 27/54 € 125.000,00
..... 6/54 € 27.777,78

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Magazzino deposito (Tinaia) (fg. 78, part.44, sub 501) valore 153.300,00

..... 7/54 € 19.872,22
..... 7/54 € 19.872,22
..... 7/54 € 19.872,22
..... 27/54 € 76.650,00
..... 6/54 € 17.033,33

Appartamento piano T -1 (fg. 78 part. 44, sub 502) valore € 399.050,00

..... 7/54 € 51.728,70
..... 7/54 € 51.728,70
..... 7/54 € 51.728,70
..... 27/54 € 199.525,00
..... 6/54 € 44.338,89

Appartamento piano 2 -3 (fg. 78 part. 44, sub 503) valore € 253.000,00

..... 7/54 € 32.796,30
..... 7/54 € 32.796,30
..... 7/54 € 32.796,30

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RG. 725/10

~~27/54~~ € 126.500,00

~~6/54~~ € 28.111,11

Deposito materiali e rimessa attrezzi esterna (fg. 78 part. 938) valore € 133.480,00

~~7/54~~ € 17.302,96

~~7/54~~ € 17.302,96

~~7/54~~) 7/54 € 17.302,96

~~27/54~~ € 66.740,00

~~6/54~~ € 14.831,11

Cespite n.3 – autorimessa piazza San Crispino € 10.730,00

~~7/54~~ € 1.390,92

~~7/54~~ € 1.390,92

~~7/54~~) 7/54 € 1.390,92

~~27/54~~ € 5.365,00

~~6/54~~ € 1.192,22

Cespite n. 4 – appartamento € 60.000,00

~~7/54~~ € 7.777,77

~~7/54~~ € 7.777,77

~~7/54~~ *

(~~7/54~~) 7/54 € 7.777,77

~~27/54~~ € 30.000,00

~~6/54~~ € 6.666,66

Foglio 78 – piano T - I° € 399.050,00
Foglio 78 – piano 2 e 3 € 253.000,00
Foglio 78 – rimessa 938 € 133.480,00

Seconda quota € 990.180,00:

CESPITE n. 1 : foglio 399 locale commerciale € 480.250,00
CESPITE n. 3 : foglio MU part. 1524 garage € 10.730,00
CESPITE n. 4 : foglio MU part. 1524 appartamento ... € 60.000,00
CESPITE n. 5 : foglio 2119 appartamento € 133.200,00
CESPITE n. 6 : foglio 7 terreni € 306.000,00

SECONDA IPOTESI:

Prima quota € 1.078.080,00

CESPITE n. 2 : foglio 78 – terreni € 202.000,00
Foglio 78 – piano T (tinaia) € 153.300,00
Foglio 78 – piano T - I° € 399.050,00
Foglio 78 – piano 2 e 3 € 253.000,00
CESPITE n. 3 : foglio MU part. 1524 garage € 10.730,00
CESPITE n. 4 : foglio MU part. 1524 appartamento € 60.000,00

Seconda quota € 1.100.930,00

CESPITE n. 2 :

foglio 78 – terreni (part.1109 e 1111)..... € 48.000,00
foglio 78 – rimessa 938..... € 133.480,00

CESPITE n. 1 : foglio 399 locale commerciale € 480.250,00
CESPITE n. 5 : foglio 2119 appartamento € 133.200,00
CESPITE n. 6 : foglio 7 terreni € 306.000,00

CONCLUSIONI

Il CTU, esaminata la documentazione legale, eseguite le opportune verifiche sui luoghi di causa, preso atto dei diritti delle parti riferiti ai beni oggetto di causa, assunte specifiche informazioni presso agenti immobiliari, da quanto indicato dall'agenzia del Territorio – OMI, riferisce che i beni sono materialmente divisibili.

All'uopo il Consulente indica duplice ipotesi di assegnazione dei beni alle parti in rapporto ai loro diritti di proprietà sottoponendole a compensazione e/o conguaglio in denaro.

Tanto si doveva accertare, quantificare e riferire in adempimento al mandato conferito dall' Ill.mo Giudice Dott. Enrico COLOGNESI.

Velletri, 27/01/2017

Il C.T.U.

Geom. Domenico CAPPELLI