

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

**PROGETTO DI DIVISIONE
RELAZIONE DEL CTU
Arch. Patrizia Loiali**

Causa N. 5/2024 R.G.

ATTORE- CREDITORE:

**Cassa di Previdenza per il Personale de
MPS (Avv. Claudio Ronchietto)**

Contro

DEBITORE CONVENUTO:



COMPROPRIETARIO CONVENUTO:

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Dott.ssa Giovanna Conticiani

G. I.: Dott. Federico Bonato

Udienza del 26 marzo 2025

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa	pag. 2
Introduzione e quesiti	pag. 2
Operazioni peritali	pag. 2-3
Risposta al quesito n. 1	
Immobile Nepi	pag. 3-8
Risposta al quesito n. 2	
Immobile Nepi	pag. 8-11
Risposta al quesito n. 1	
Immobile Vetralla	pag. 11-14
Risposta al quesito n. 2	
Immobile Vetralla	pag. 14-15
Risposta al quesito 3	pag. 15-16

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, è stata nominata dal G.I. Dott. Federico Bonato, in data 30 maggio 2024, per redigere il progetto di divisione dei beni intestati al signor [REDACTED]

[REDACTED]. Il G.I. fissava l'udienza in data 26 marzo 2025.

Nel verbale d'udienza del 30 maggio 2024 il G.I. autorizzava l'utilizzo della perizia relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 299/2018, in cui la scrivente era stata nominata come CTU e [REDACTED] rappresentava la parte esecutata.

Pertanto, effettuati i debiti sopralluoghi, rilievi ed accertamenti, la sottoscritta C.T.U. si pregia riferire quanto segue.

INTRODUZIONE E QUESITI

Il G.I. poneva i seguenti quesiti:

Quesito n. 1:

Verificare lo stato degli immobili;

Quesito n. 2:

determinare il valore;

Quesito n.3:

determinare le due quote da formare.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 16 luglio 2024 si dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi di causa siti in Nepi, Via Mazzanese 208 e in Vetralla, Via Andrea Sciatoli 20, alla presenza della sottoscritta CTU, della dott.ssa Giovanna Conticiani in qualità di Custode e del sig. [REDACTED] in qualità di comproprietario, come da verbale allegato (All.1).

In tale sede venivano assunte tutte le misure planimetriche e scattate alcune fotografie ritraenti lo stato dei luoghi sia internamente che esternamente.

Esaminata la documentazione prodotta dalle parti ed eseguito il sopralluogo, i rilievi, gli accessi agli atti documentali, le visure catastali e ipotecarie e tutto quanto necessario al fine di acquisire un quadro aggiornato e completo del patrimonio immobiliare, il Ctu, in risposta ai quesiti posti dal G.I., riferisce quanto segue.

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1: Verificare lo stato degli immobili

IMMOBILE IN NEPI:

Villino unifamiliare con terreno di pertinenza sito in Nepi, Via Mazzanese n. 208, intestato a [REDACTED] per i diritti di 1/2 della piena proprietà e a [REDACTED] per i diritti di 1/2 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero; immobile come di seguito identificato:

Comune di Nepi, diritti di ½ piena proprietà in capo [REDACTED] proprietà in capo a [REDACTED]

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	35	288 sub.4	Via Mazzanese 208 Piano T-1	A/7	2	Consist. Vani 8,5 Sup. cat. tot. m ² 189 escluse aree scoperte m ² 167	€ 1.448,66
Terreni	35	260 (ex 86)	Via Mazzanese	Seminativo 3	-	04 are 47 ca	R.D. € 2,08 R.A. € 0,92
Terreni	35	262 (ex 86)	Via Mazzanese	Seminativo 3	-	01 are 33 ca	R.D. € 0,62 R.A. € 0,27

Trattasi di un villino unifamiliare con terreno di pertinenza sito nel Comune di Nepi, in un contesto residenziale di campagna con una bassa densità abitativa. L'abitazione si sviluppa al piano terra e al primo piano, collegati da una scala interna, ed è composta al piano terra da ingresso, salone con camino, zona pranzo, cucina, 1 camera da letto con bagno interno e 1 studio; al primo piano da 2 camere da letto, 1 bagno, 1 terrazzo e 1 balcone.

I pavimenti sono in gres porcellanato e i rivestimenti maiolicati sono datati e di mediocre fattura. Alcuni infissi sono in alluminio a taglio termico e altri in legno, il portone d'ingresso è in legno mentre le porte interne sono in tamburato.

Gli impianti elettrico e idraulico sono stati realizzati nel 2018; la produzione di acqua calda avviene tramite caldaia a gas mentre il riscaldamento e raffreddamento tramite condizionatori a pompa di calore. Si precisa che il piano primo è completamente al grezzo, il terrazzo ha la pavimentazione ma è privo di parapetto.

L'abitazione, soprattutto internamente, si presenta in condizioni di mediocre manutenzione ed è quasi del tutto priva di porte interne sostituite da tendaggi; al primo piano si riscontrano infiltrazioni di umidità dovute ad una cattiva manutenzione del tetto.

Si accede all'interno della proprietà direttamente dalla strada provinciale 37 tramite un cancello ad apertura manuale.

L'immobile comprende un terreno di pertinenza di circa mq 1.125, comprensivo del sedime del fabbricato, e due terreni adiacenti di complessivi mq.580.



Ingresso



Veduta esterna



Veduta esterna



Ingresso pedonale e carrabile



Cucina



Camera piano terra

Zona pranzo



Salone con camino



Terrazzo senza parapetto



Finiture da realizzare

In seguito al sopralluogo effettuato in data 16 luglio 2024 insieme al Custode, dott.ssa Giovanna Conticiani, si riscontra la medesima situazione rilevata durante l'accesso del luglio 2019. L'immobile, come nel 2019, necessita di interventi di installazione di impianti e finiture del piano primo, terrazzo e balconi compresi; di manutenzione del tetto; del completamento del piano terra con porte interne e in generale di manutenzione ordinaria all'immobile e al terreno di pertinenza.

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEL BENE

Provenienza Ante Ventennio

- ai sig.ri [redacted] sopra generalizzati, gli immobili sono pervenuti in forza della **Denuncia di Successione** (All.3) n. 2133 vol. 9990 presentata a Roma il **22/06/2010**, trascritta con formalità 2991 del 15/03/2011, [redacted] in forza della quale gli immobili in oggetto (indicati con le particelle 260 e 262, per il terreno, e particella 288 sub. 4, per il fabbricato) cadono in successione per legge a favore [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno.

Si rileva **accettazione tacita di eredità del 09/07/2022** pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Roma, trascrizione del 13/01/2023 R.P. 453 R.G. 549 di formalità (All.4);

- alla [REDACTED], sopra generalizzata, gli immobili sono pervenuti in forza di **Decreto di Trasferimento** (All.5) del Giudice dell'Esecuzione del **Tribunale di Viterbo** in data **18/01/2005** n.52, trascritto il 01/02/2005 al n. 1199 di formalità, con il quale la piena proprietà degli immobili in oggetto indicati con la p.lla 86 del Catasto Fabbricati e la medesima p.lla 86 del Catasto Terreni vengono trasferiti da [REDACTED]

Si dà atto i beni identificati al Catasto Terreni al foglio 25 p.lle 260 (ex 86) e 262 (ex 86) e al foglio 35 p.lla 86 del Catasto Fabbricati sono stati affrancati in forza di **Atto di Affrancazione del 29/03/2007** a rogito del notaio Federico Tedeschi Porceddu rep. 22100/10779, trascritto il 13/04/2007 ai nn. 4741 R.P. e 6721 R.G. di formalità (All.6) tra la [REDACTED];

- [REDACTED] generalizzato, gli immobili sono pervenuti in forza di **atto di Atto di Divisione** a rogito notaio Giuseppe Togandi del **24/01/1976** (All.7), rep. 4658, trascritto il 09/02/1976 al n. 973 R.P. di formalità, con il quale viene **assegnato** [REDACTED] **il terreno di mq. 1705** p.lla 86 dal quale derivano gli immobili in oggetto.

VERIFICA VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE:

Si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornate a tutto il 6 novembre 2024:

Immobili in Nepi

Formalità relative al foglio 35 p.lla 288 sub 4 del C.F.

- **Verbale di Pignoramento Immobili** del 17/12/2018 trascritto il 17/01/2019 ai nn.ri RP 498 RG 626 di formalità a favore della CASSA DI PREVIDENZA AZIENDALE PER IL PERSONALE DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà su unità immobiliari in Nepi distinte al Catasto Fabbricati al foglio 35 p.lla 288 (ex 86) e al Catasto Terreni al foglio 35 p.lle 260 (ex 86) e 262 (ex 86);
- **Accettazione Tacita di Eredità** del 09/07/2022 trascritta il 13/01/2023 ai nn.ri RP.453 RG 549, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA rep.14043;
- **Divisione giudiziale** del 08/01/2024 trascritta l'11/03/2024 ai nn.ri RP 2995 RG 3568 di formalità, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO rep.1238.

Formalità relative al foglio 35 p.lle 260-262 del C.T.

- **Atto di affrancazione** del 29/03/2007, a rogito Notaio Tedeschi Porceddu Federico, rep. 22100/10779 (All. 6);
- **Certificato di denunciata Successione** DEL 22/06/2010 trascritta il 25/03/2011 ai nn.ri RP 2991 RG 4546, vol. 9990 n. 2133 di [REDACTED]
- **Verbale di Pignoramento Immobili** del 17/12/2018 trascritto il 17/01/2019 ai nn.ri RP 498 RG 626 di formalità a favore della CASSA DI PREVIDENZA AZIENDALE PER IL PERSONALE DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà su unità immobiliari in Nepi distinte al Catasto Terreni al foglio 35 p.lle 260 (ex 86) e 262 (ex 86);

- **Accettazione Tacita di Eredità** del 09/07/2022 trascritta il 13/01/2023 ai nn.ri RP.453 RG 549, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA rep.14043;
- **Divisione giudiziale** del 08/01/2024 trascritta l'11/03/2024 ai nn.ri RP 2995 RG 3568 di formalità, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO rep.1238.

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione del villino è stata eseguita in due tempi distinti: una prima parte nel 1976 (in virtù della domanda in sanatoria Mod. 47/85 n.0318685105/1) ed ampliata nel settembre 1983 (domanda in sanatoria Mod. 47/85 n.0318685105/2); all'epoca del primo ampliamento (1983) la superficie totale netta residenziale risultava essere di mq. 74,20, non residenziale mq. 9,19 mentre il terreno di pertinenza distinto alla p.lla 86 era di mq.1.705.

Nel 2007, in seguito al rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 140 del 04/10/2007, in virtù di Condono Edilizio ai sensi dell'Art. 32 legge n.326 del 24/11/2003, viene sanato l'ampliamento di totali mq.133,80 di superficie residenziale netta e di totali mq. 24,10 di superficie non residenziale netta *post-operam* ultimato in data antecedente al 31/03/2003.

Nel 2016, in virtù di una CILA prot. 13082 del 20/06/2016, viene realizzata l'apertura di una porta, su parete non strutturale, per mettere in comunicazione due unità immobiliari che successivamente saranno fuse e sarà altresì realizzato un bagno al piano primo.

Nel 2018, in virtù di Comunicazione di Manutenzione Ordinaria prot. 20259 del 21/09/2018, vengono realizzati lavori di rifacimento della pavimentazione interna, rifacimento di parte dell'intonaco e pitturazione interna, rifacimento impianti idrico-sanitari, elettrico e di riscaldamento, montaggio controsoffitti in alcune stanze per contenimento termico e rimontaggio di alcuni infissi su finestre esistenti senza nessuna modifica (applicazione DPR 31/17 Lettera A2).

Si dà atto che, in data 15 ottobre 2024 la scrivente ha inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Nepi **la richiesta di accesso agli atti eventualmente depositati dal 2018 ad oggi**, in quanto già in possesso delle pratiche precedenti allegate alla perizia di stima dell'Esecuzione Immobiliare n. 299/18, ricerca che, come da attestazione dello stesso ufficio tecnico (All.8), **ha dato esito negativo**.

Dalla verifica della corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi verificata con sopralluogo del 16/07/2024 effettuato insieme al custode dott.ssa Giovanna Conticiani, **si riscontrano le seguenti difformità:**

- inesistenza di un bagno inserito nella planimetria catastale;
- assenza in planimetria catastale di un tramezzo nell'ingresso.



Planimetria piano terra con indicazione delle difformità

È possibile sanare le difformità presentando una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti", redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. Si stima un costo di circa euro 2.000,00 per la compilazione e la presentazione della pratica che saranno scorporati dal prezzo di stima.

L'Immobile risulta privo di Certificato di Agibilità.

VERIFICA ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO:

Sulla base della perizia del P.A., [REDACTED] incaricato perito demaniale con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.ro 1179 del 20 giugno 1994, datata 15 novembre 1995, sulla base, dell'"Analisi territoriale per l'accertamento del demanio civico e degli usi civici" le particelle 288, 260, 262 del foglio 35 non risultano gravate da diritti civici e non ricadono nel demanio civico, come si evince dal CDU allegato alla presente relazione (All.9).

VERIFICA LOCAZIONI e ONERI CONDOMINIALI

Il villino è attualmente occupato da [REDACTED] e dalla sua famiglia.
Per la natura del bene non sussistono oneri condominiali.

QUESITO 2: determinare il valore economico

IMMOBILE IN NEPI

Per conoscere il valore economico dell'immobile si è tenuto conto dell'attuale valore di mercato determinato mediante stima sintetico/comparativa nella zona omogenea di riferimento con immobili simili o con assimilabili caratteristiche edilizie. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto anche della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, nella Fascia D1/periferica/espansione, dati relativi al 2° semestre 2024 e delle offerte delle agenzie immobiliari.

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato in data 16/07/2024 a Nepi (VT), Via Mazzanese n. 208, immobile censito al **foglio 35, particella 288, subalterno 4** e ulteriormente verificate nella planimetria catastale. **Detto immobile appartiene in piena proprietà ai signori [REDACTED] ciascuno per un mezzo e congiuntamente per l'intero.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta

Ingresso	mq. 15,71
Soggiorno	mq. 23,08
Cucina	mq. 14,06
Tinello	mq. 11,50
Camera 1	mq. 16,09
Studio	mq. 6,32
Vano scala interno	mq. 5,40

Bagno1	mq. 6,13
Camera 2	mq 14,76 *
Camera 3	mq. 10,40 *
Bagno 2	<u>mq. 6,37 *</u>
Sommano	mq. 129,82

*Si precisa che il primo piano, composto dalla camera 2, camera 3 e bagno 2, si presenta al grezzo, cioè privo di impianti e finiture, pertanto il coefficiente di ragguglio sarà diverso da quello delle superfici del piano terra.
 Il piano Terra risulta di totali mq. netti 98,29, mentre il piano Primo di totali mq. netti 31,53.

Superficie accessori

Balcone	mq. 6,20
Terrazzo	mq. 10,80
Portico	<u>mq. 7,10</u>
Sommano	mq. 24,10

Superficie lorda abitazione:	mq. 142,80
Superficie lorda accessori:	<u>mq. 24,72</u>
Sommano	mq. 167,52

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente ragguglio %	di	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Abitazione P.T.	0,80		98,29	108,12	86,50
Abitazione 1.P.	0,50		31,53	34,68	17,34
Balcone	0,35		6,20	6,82	2,39
Terrazzo	0,50		10,80	10,80	5,40
Portico	0,35		7,10	7,10	2,49
TOTALE			153,92	167,52	114,12

Pertanto la superficie lorda raggugliata che viene messa a base della stima è di mq. 114,12 che si arrotonda a mq. 114,00.

STIMA DEI TERRENI DI PERTINENZA

- **terreno**, Località Settevene, distinto al Catasto Terreni al Foglio 35, particella 260, seminativo 3, superficie catastale are 04 e ca 47, reddito dominicale Euro 2,08, reddito agrario Euro 0,92;
- **terreno**, Località Settevene distinto al Catasto Terreni al Foglio 35, particella 262, seminativo 3, superficie catastale are 01 e ca 33, reddito dominicale Euro 0,62, reddito agrario Euro 0,27

Pertanto la superficie dei terreni in stima risulta essere:

mq. 447+ mq. 133 = mq. 580

Detto valore medio unitario risulta essere di euro 800,00/mq

Pertanto euro 800,00 x mq. 114,00= euro 91.200,00

Che si arrotondano a euro 91.000,00

Alla luce di quanto sopra dettagliatamente determinato si evince che:

Il valore dell'abitazione sita in Nepi con terreno di pertinenza è pari a

euro 91.000,00

(diconsi euro novantunomila/00)

STIMA DEI TERRENI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in stima si ritiene opportuno determinare un valore di riproduzione, che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fondi e del più probabile valore di mercato di beni con la stessa utilizzazione (Seminativo-Noccioleto-Uliveto) prevista dallo strumento urbanistico. Dall'indagine eseguita sul posto e dai dati rilevati attraverso i valori agricoli medi (VAM) scaturisce quanto segue:

Valore unitario:

Per i terreni il valore di mercato assunto è equivalente a:

1,15 Euro/mq

Pertanto il valore dei terreni confinanti risulta essere di:

mq. 447+ mq. 133 = 580

mq. 580 x 1,15 Euro = 667,00 Euro

€ 667,00 che si arrotonda a € 700,00

VALUTAZIONE DEL VILLINO IN NEPI

Alla luce di quanto sopra determinato si evince che:

La stima del villino in Nepi e dei terreni di pertinenza è pari a

Euro 91.000,00 (Villino) + Euro 700,00 (Terreni) = Euro 91.700,00

Detto immobile, appartenente in piena proprietà ai

ciascuno per un mezzo.

Alla luce di quanto sopra determinato si evince che:

il valore del VILLINO sito in NEPI è pari a

euro 91.700,00

che si arrotondano a euro 92.000,00

A detrarre gli oneri presumibili per la CILA in Sanatoria pari a Euro 2.000,00:
euro 92.000,00 -euro 2.000,00 = euro 90.000,00

**pertanto la stima del villino in Nepi risulta pari a
Euro 90.000,00
(diconsi euro novantamila/00)**

**QUESITO 1: Verificare lo stato degli immobili
IMMOBILE IN VETRALLA:**

Appartamento di civile abitazione in Vetralla con ingresso indipendente, Via Andrea Scriattoli n. 20, intestato a

per i diritti di 1/2 della piena proprietà e a
per i diritti di 1/2 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero;
immobile come di seguito identificato al N.C.E.U. del Comune di Vetralla (VT) al foglio 22, particella 606, subalterno 4, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale m² 82 escluse aree scoperte, rendita Euro 189,80.

Trattasi di un appartamento posto al piano terra con accesso indipendente, facente parte di un fabbricato di tre piani: terra, primo e secondo.

L'abitazione, sita all'interno del centro storico di Vetralla, si sviluppa su piani sfalsati ed è composta da ingresso soggiorno/pranzo/cucina, 1 camera con bagno a vista, un bagno con antibagno e un piccolo balcone. Lo stato di conservazione esterna dell'immobile è buono; la facciata è in pietra faccia a vista; gli infissi sono di legno a taglio termico.

Lo stato di conservazione interna è buono; i materiali di finitura sono di buona fattura; il pavimento è in gres porcellanato, i bagni e la cucina hanno rivestimenti in ceramica, i solai, aventi un'altezza media di mt.3.60, sono in travi di legno. Sopra il bagno principale, grazie all'altezza dei soffitti, è stato ricavato un soppalco non abitabile di circa 90 cm di altezza.



Prospetto principale/ingresso



Prospetto secondario



Ingresso



Soggiorno/cucina



Particolare del soffitto in legno e del soppalco



Particolare del soffitto

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI DEL BENE: Provenienza Ante Ventennio

- ai sig. [REDACTED] sopra generalizzati, l'immobile è pervenuto **dalla Denuncia di Successione** (All.2) n. 2133 vol. 9990 presentata a Roma il **22/06/2010**, trascritta con formalità 2991 del 15/03/2011, della madre [REDACTED] in forza della quale l'immobile in oggetto (indicato con la particella 606 sub. 1, del foglio 22) cade in successione per legge a favore dei figli Di [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno.
Si rileva accettazione tacita di eredità del 09/07/2022 pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Roma, trascrizione del 13/01/2023 R.P. 453 R.G. 549 di formalità (All. 3);
- **alla sig.ra [REDACTED]**, sopra generalizzata, l'immobile è pervenuto **in forza di Decreto di Trasferimento** (All.12) del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo in data **20/12/2004** n.371/95, rep. n. 2297, registrato a Viterbo il 18/01/2005 al n. 114, con il quale la piena proprietà dell'immobile in oggetto indicato con la p.lla 606 sub.1 del foglio 22 del Catasto Fabbricati viene trasferito da [REDACTED]

- al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto in forza di **Atto di Donazione** del 27/11/1985 a rogito notaio Luciano D'Alessandro, rep. 41755/2499, trascritto alla Conservatoria RR.II di Viterbo il 04/12/1985 RG n. 11974 RP n. 9984, con il quale [REDACTED] riceve in donazione [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto;

- ai sigg. [REDACTED] l'immobile è pervenuto in forza di **Atto di compravendita** (All.13) del 16/06/1984 a rogito notaio Luciano D'Alessandro, rep. 20360, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Viterbo il 20/06/1984 RGN n. 7338 RPN n. 6350, da [REDACTED]

VERIFICA VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE:

Immobilie in Vetralla

Formalità relative al foglio 22 p.IIIa 606 sub.1

- **Verbale di Pignoramento Immobili** del 17/12/2018 trascritto il 17/01/2019 ai nn.ri RP 498 RG 626 di formalità a favore della CASSA DI PREVIDENZA AZIENDALE PER IL PERSONALE DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro [REDACTED] per la quota di ½ della piena proprietà su unità immobiliari in Nepi distinte al Catasto Terreni al foglio 35 p.IIIe 260 (ex 86) e 262 (ex 86);
- **Certificato di denunciata Successione** DEL 22/06/2010 trascritto il 25/03/2011 ai nn.ri RP 2991 RG 4546, vol. 9990 n. 2133 di [REDACTED];
- **Divisione giudiziale** del 08/01/2024 trascritto l'11/03/2024 ai nn.ri RP 2995 RG 3568 di formalità, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO rep.1238.

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA

Ubicato all'interno del centro storico di Vetralla, l'immobile rappresenta una costruzione *ante* 1 settembre 1967.

Nel 2006, in seguito alla presentazione della DIA n. 1559 vengono realizzate le seguenti opere:

- un balcone con affaccio in Piazza del Paradiso di lunghezza m.2,50 e larghezza variabile, nell'estremità m.0,30 e nella parte centrale m. 0,40, con ringhiera in ferro battuto;
- l'apertura di una finestra murata in epoca successiva alla costruzione del fabbricato con affaccio in Via A. Scriattoli;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- rifacimento dei mattonati, intonaci e tinteggiature.

Nel 2009 in seguito alla presentazione della DIA 2266 (All.11) vengono realizzati:

- una pensilina sovrastante il balcone,
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Successivamente non risultano presentate richieste o rilasciati titoli autorizzativi.

Si dà atto che, in data 15 ottobre 2024 la scrivente ha inoltrato all'ufficio tecnico del Comune di Vetralla la **richiesta di accesso agli atti eventualmente depositati dal 2018 ad oggi**, in quanto già in possesso delle pratiche precedenti allegare alla perizia di stima dell'Esecuzione Immobiliare n.

299/18, ricerca che, come da attestazione dello stesso ufficio tecnico (All.12), **ha dato esito negativo.**

Dalla verifica della corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi verificata con sopralluogo del 16/07/2024 effettuato insieme al custode dott.ssa Giovanna Conticiani, **non si riscontrano difformità.**

Immobile privo di certificato di agibilità.

VERIFICA ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO:

Il bene oggetto della presente relazione non è gravato da uso civico, come dichiarato dall'Ufficio del Patrimonio del Comune di Vetralla e come si evince dagli atti di provenienza.

VERIFICA LOCAZIONI e ONERI CONDOMINIALI

Il bene è attualmente locato a terzi con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01/10/2023 e registrato il 29/10/2023 presso l'Agenzia delle entrate di Viterbo al n. 8331 serie T (All.15), per la durata di anni quattro (termine 30/09/2027), al canone annuale di euro 4.800,00 corrispondente a euro 400,00 mensili. **Il valore locativo stabilito tra le parti si ritiene congruo.**

Per la natura del bene non sussistono oneri condominiali.

QUESITO 2: determinare il valore economico

IMMOBILE IN VETRALLA

Per conoscere il valore economico dell'immobile si è tenuto conto dell'attuale valore di mercato determinato mediante stima sintetico/comparativa nella zona omogenea di riferimento con immobili simili o con assimilabili caratteristiche edilizie. Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto anche della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, nella Fascia B1/centrale/centro storico, dati relativi al 2° semestre 2024, della banca dati della Camera di Commercio di Viterbo e delle offerte delle agenzie immobiliari.

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato in data 16/07/2024 a Vetralla (VT), Via Andrea Sciattoli n.20, immobile censito al **foglio 22 (ex Foglio 1), particella 606, subalterno 4** e ulteriormente verificate nella planimetria catastale. **Detto immobile appartiene in piena proprietà ai signori [REDACTED] ciascuno per un mezzo e congiuntamente per l'intero.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta abitazione

Piano terra

Ingresso	mq.	5,78
Camera	mq.	9,98

Bagno 1	mq.	1,38
Soggiorno	mq.	19,89
Cucina	mq.	16,20
Antibagno	mq.	1,22
Bagno 2	mq.	<u>3,13</u>
Sommano	mq.	57,58

Superficie accessoriBalcone mq. **1,30****Superficie lorda abitazione:** mq. **70,10****Superficie lorda accessori:** mq. **1,30**Sommano mq. **71,40**

Detta superficie deve essere opportunamente raggugliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente ragguglio %	di	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugliata
Abitazione	1		57,58	70,10	70,10
Balcone	0,35		1,30	1,30	0,46
TOTALE			58,88	71,40	70,56

Pertanto la superficie lorda raggugliata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 70,56 che si arrotonda a mq. 71,00.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE in VETRALLA**STIMA DELL'APPARTAMENTO CON INGRESSO INDIPENDENTE**

Detto valore medio unitario risulta essere di euro 700,00/mq

Pertanto euro 700,00 x mq. 71,00 = euro 49.700,00

Che si arrotondano a **euro 50.000,00**

Alla luce di quanto sopra determinato si evince che:

**il valore dell'appartamento sito in Vetralla è pari a
euro 50.000,00
(diconsi euro cinquantamila/00)**

QUESITO 3: determinare le 2 quote da formare

Alla luce di quanto sopra, di seguito si determinano le quote da attribuire a ciascun proprietario degli immobili stimati.

Valore dell'immobile di Nepi = € 90.000,00

Valore dell'immobile di Vetralla = € 50.000,00

I beni sono di proprietà di [REDACTED] per i diritti di 1/2 e di [REDACTED] per i diritti di 1/2, pertanto:

€ 90.000,00 + € 50.000,00 = € 140.000,00

€ 140.000,00 : 2 = € 70.000,00



La quota da attribuirsi a [REDACTED] è pari a € 70.000,00 (euro settantamila).

La quota da attribuirsi a [REDACTED] è pari a € 70.000,00 (euro settantamila).

Si ribadisce, come già anticipato in premessa, che [REDACTED] è deceduto in data 1 aprile 2023, pertanto la quota a lui spettante dovrà essere divisa tra gli eredi del *de cuius*.

Viterbo, 24 febbraio 2024



Il CTU
Arch. Patrizia Loiali

