



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE VIII



G.I. Dr.ssa Andreina GAGLIARDI



CAUSA CIVILE R.G. **39942/2021**
PROMOSSA DA



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ing. Filippo LOPRESTI



1. PREMESSA

Con ordinanza emessa in data **22.06.2022**, l'Ill.ma Giudice Istruttore **Dr.ssa Andreina GRIMALDI** nominava il sottoscritto Ing. Filippo LOPRESTI, con studio in Roma, Via Annibale de Gasparis 84, regolarmente iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA con il n° 10801, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, invitandolo (in quanto presente in aula) a prestare il giuramento nell'udienza istruttoria del **22.06.2022** ore 11:00. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e, nel contempo, prendeva nozione del mandato a lui affidato e quindi dei relativi **quesiti** che testualmente recitano:

1. *il consulente descriva i residui beni immobili oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione, come analiticamente descritti in atto introduttivo, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche;*
2. *accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi; accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*
3. *determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo;*
4. *dica se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso;*
5. *in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti, valutando la possibilità di formare quote omogenee; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro;*

2. SOPRALLUOGO

Il C.T.U. dava comunicazione alle Parti in causa che avrebbe dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno **14.12.2023** alle ore **09:00** presso uno dei luoghi di causa siti in Roma, alla *Via Nomentana*, civico numero **205**, piano stradale. In quella sede, sono comparsi i Signori:

Nessuno è comparso per le Parti Convenute.

In questa sede, lo scrivente, dopo aver dato lettura ai presenti dei quesiti posti dal G.I., ha preso visione dei luoghi di causa visionando gli immobili di Via Nomentana **205-213** e **219** ed eseguendo il riscontro planimetrico degli stessi e traendo, infine, la documentazione fotografica che viene allegata alla presente relazione.

3. DATI IPOCATASTALI

Dalle visure esperite presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, sono stati individuati i dati ipocatastali dei beni oggetto di accertamento.

1. **Locale commerciale su due livelli** sito in agro del COMUNE DI ROMA, alla *Via Nomentana*, civico numero **219**, piano **stradale** e **piano primo sottostrada**, censito al N.C.E.U. di Roma al **Foglio 575**, particella **128**, sub **5**, categoria **C/1**, **RC € 4.196,73**. L'immobile confina con il locale di Via Nomentana 217, con la Via Nomentana, con la proprietà^{***} e con il cortile del fabbricato di Via Nomentana 205-213.
2. **Locale ad uso deposito** sito in agro del COMUNE DI ROMA, piano **terra** sito all'interno del cortile del fabbricato di *Via Nomentana*, civici numeri **205-213**, censito al N.C.E.U. di Roma al **Foglio 575**, particella **123**, categoria **C/2**, **RC € 304,09**. L'immobile confina per un lato con la proprietà^{***} e per i restanti tre lati con il cortile del fabbricato di Via Nomentana 205-213.
3. **Locale commerciale** sito in agro del COMUNE DI ROMA, alla *Via Appio Claudio*, civico numero **302/b**, piano **stradale**, censito al N.C.E.U. di Roma al **Foglio 965**, particella **161**, sub **9**, categoria **C/1**, **RC € 918,00**. L'immobile confina con l'androne del fabbricato di Via Appio Claudio 304, con la Via Appio Claudio e con il locale di Via Appio Claudio 302/a.
4. **Porzione di villino bifamiliare** su due piani sita in agro del COMUNE DI ARDEA (RM), località *Lido dei Pini*, alla *Via dei Gigli*, civico numero **8**, catastalmente censita al N.C.E.U.



di Roma al **Foglio 56** particella **549**, sub **1** (corte adibita a giardino), sub **2** (abitazione - categoria **A/7 - R.C. € 866,36**) e sub **3** (box auto - categoria **C/6 - R.C. € 104,58**). Il terreno sul quale sorge la porzione immobiliare era distinto al C.T. al Foglio 56, particella 549. Il bene confina con la Via del Gigli e con le proprietà ***

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

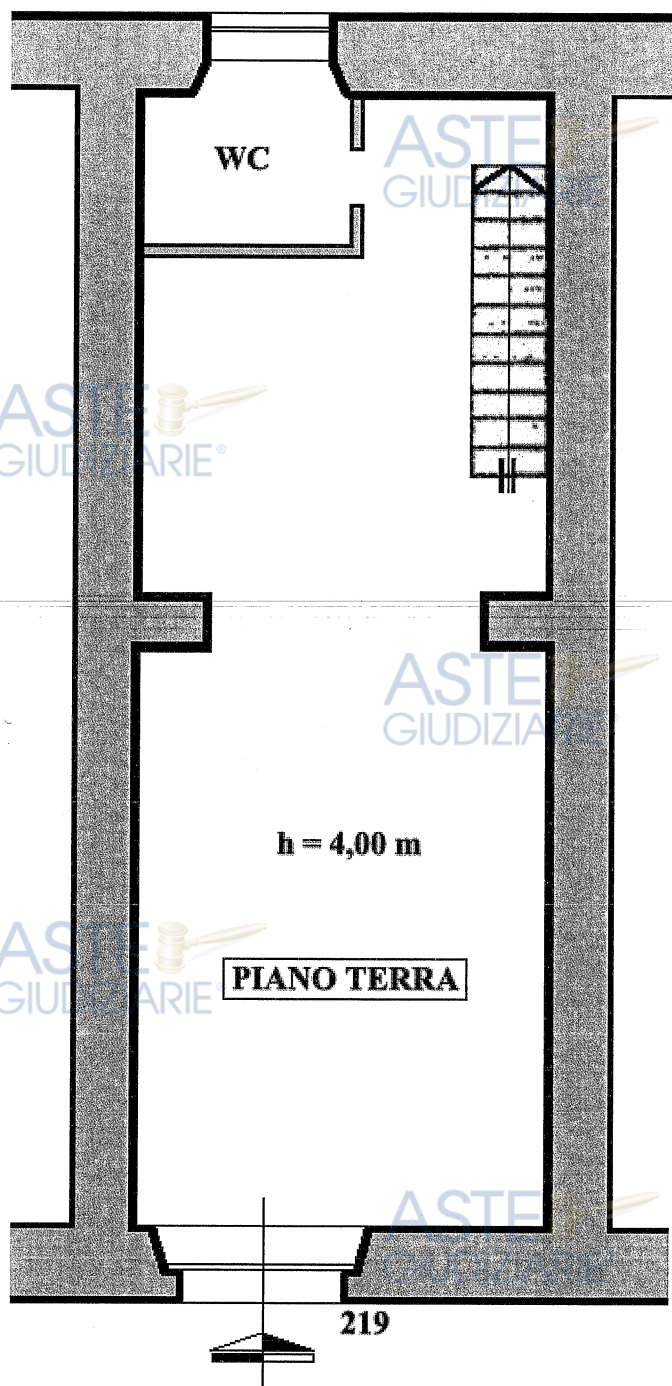
Con riferimento all'Atto di citazione, si premette che **non è stato possibile da parte del C.T.U. individuare il cespite indicato nel predetto atto come "tomba in Comune di Roma, Cimitero del Verano n° 71, m² 40"**. In *primis* perché i dati forniti erano oggettivamente insufficienti per individuare l'ubicazione di questa tomba tra le centinaia di migliaia presenti nel Cimitero Monumentale del Verano e, *in secundis*, per il fatto che la tomba *de qua* è soggetta (in quanto tale) al rilascio della Concessione da parte del Comune e nell'Atto di citazione non risultano le date della richiesta e, conseguentemente, della fine della Concessione medesima.

4.1. Locale commerciale su due livelli sito in ROMA, alla *Via Nomentana, 219*

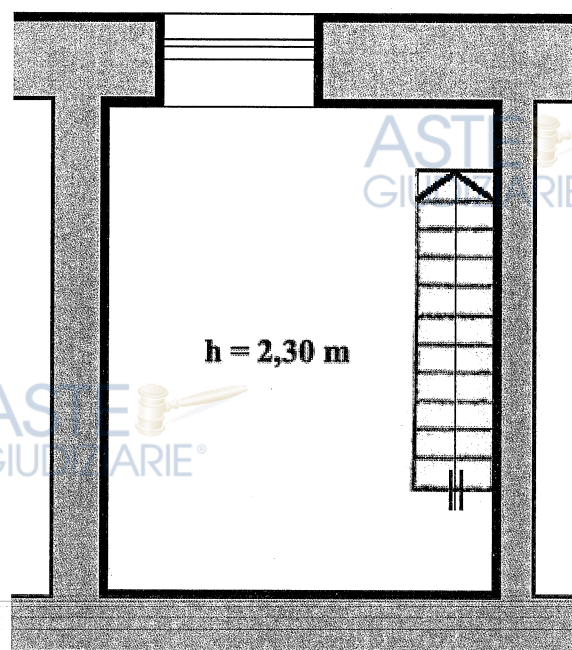
Si articola su due livelli: il primo è al piano stradale e consta di due vani (h = 4,00 m) con un piccolo servizio sito nella parte retrostante e prospiciente il cortile condominiale di Via Nomentana 205-213. Il secondo livello (h=2,30 m) è sito al piano cantinato e si raggiunge tramite una rampa di scala. L'immobile confina con il locale di Via Nomentana 217, con la Via Nomentana, con la proprietà *** e con il cortile del fabbricato di Via Nomentana 205-213. Alla data dell'accesso il locale era adibito a lavanderia e stireria.



CORTILE CONDOMINIALE



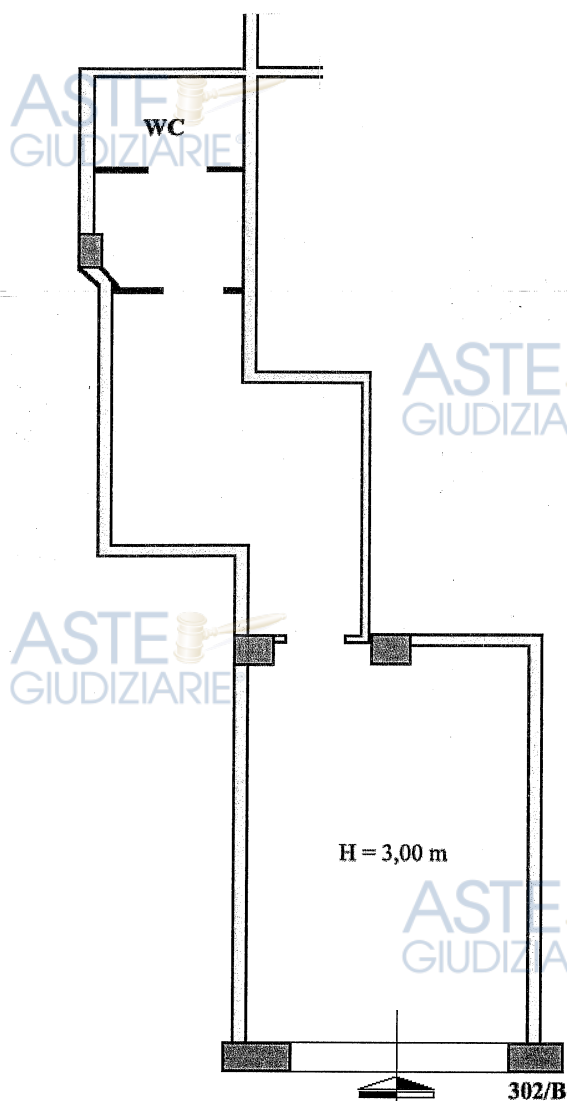
VIA NONENTANA



PIANO CANTINATO

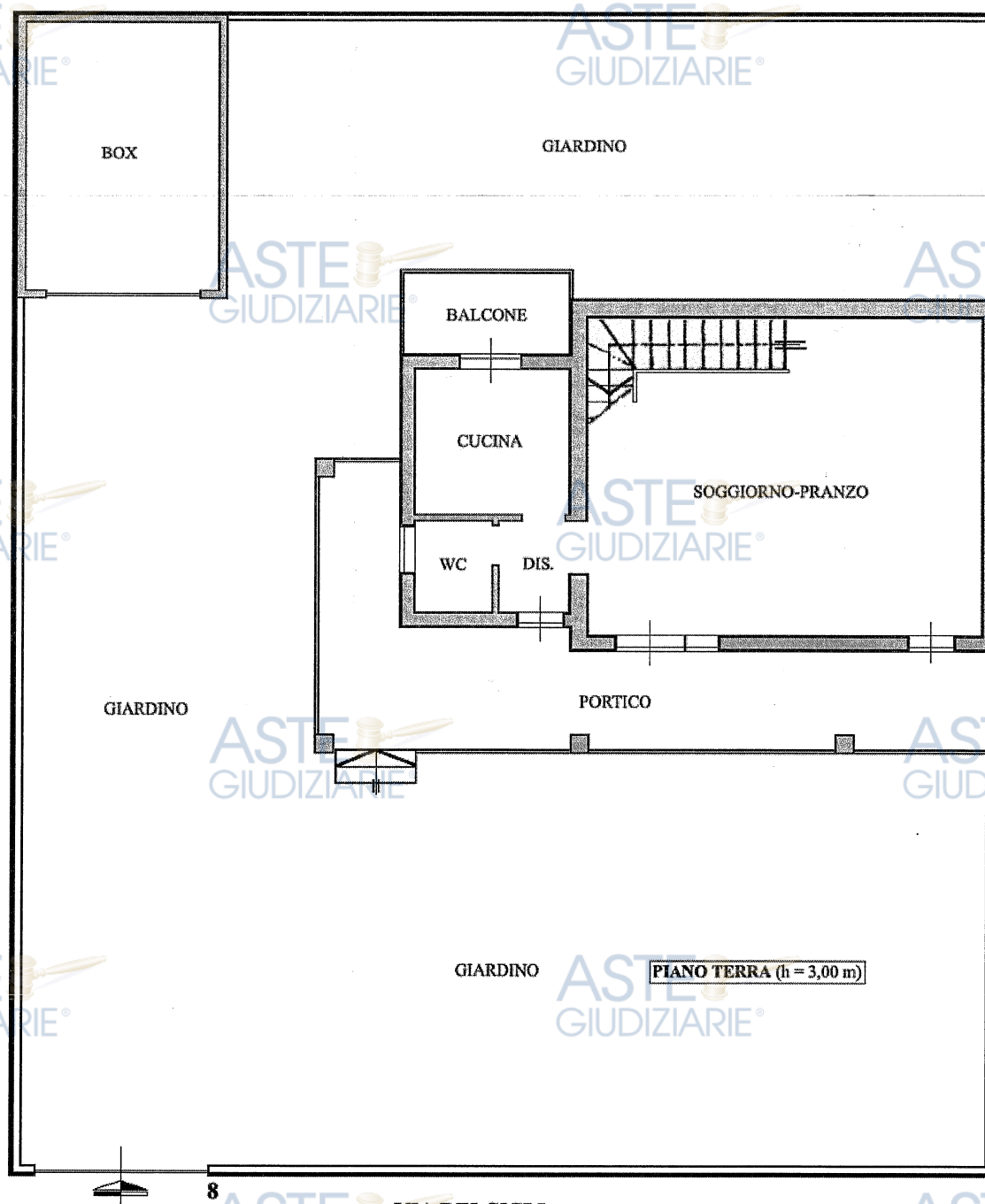
4.3. Locale commerciale sito in ROMA, alla *Via Appio Claudio*, civico numero **302/b**

L'immobile è sito al piano stradale, ha una pianta alquanto articolata ($h=3,00$ m) e consta di tre vani più un piccolo WC. per complessivi $40,80$ [m²] circa effettivi. L'immobile confina con l'androne del fabbricato di Via Appio Claudio 304, con la Via Appio Claudio e con il locale di Via Appio Claudio 302/a. Alla data dell'accesso, non è stato possibile accedere all'interno del locale. Quest'ultimo è stato adibito negli anni precedenti a barbiere.



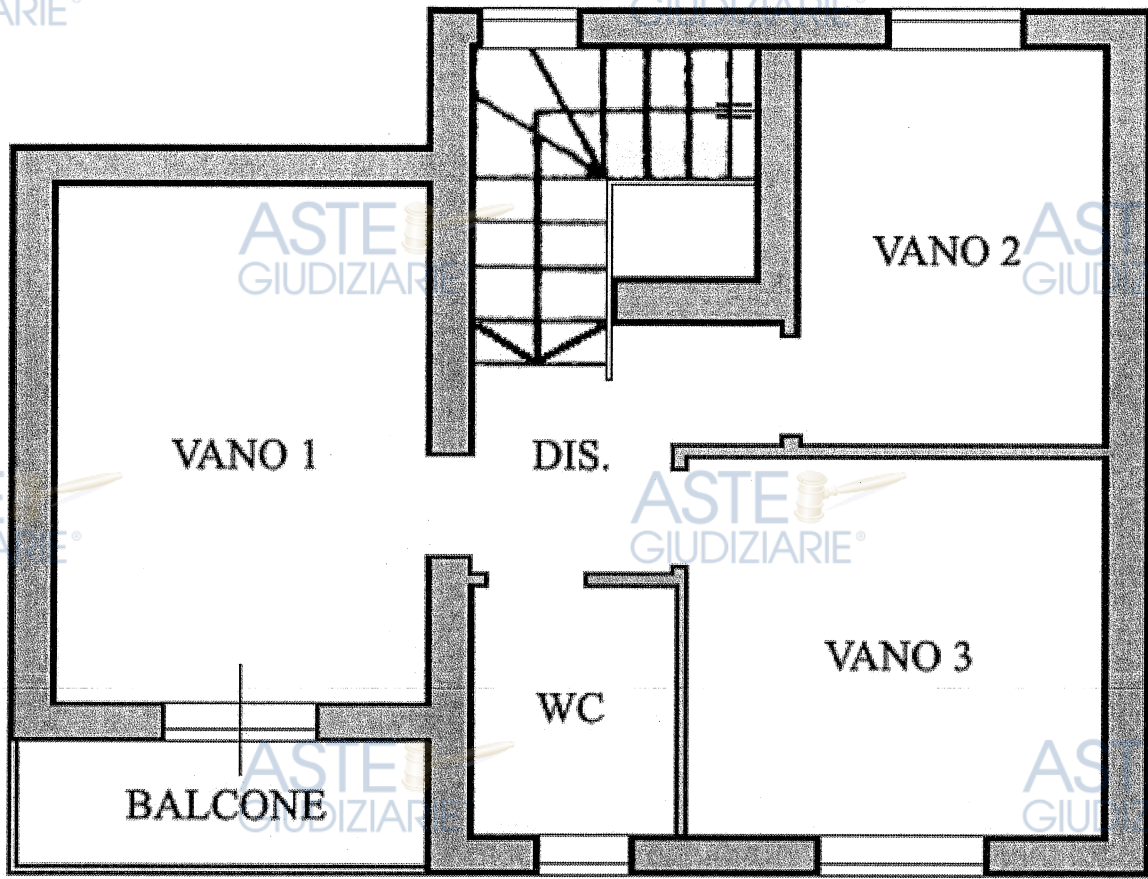
4.4. Porzione di villino bifamiliare su due piani sita in COMUNE DI ARDEA (RM), località *Lido dei Pini*, alla *Via dei Gigli*, civico numero **8**

La porzione del villino bifamiliare si compone di due livelli: al piano rialzato si trovano un portico per due lati, un soggiorno pranzo, un disimpegno, un vano cucina con balcone e un WC. Il piano primo (a cui si accede tramite una scala interna) consta di un vano matrimoniale con balcone, due vani, un disimpegno ed un WC. La corte esterna al fabbricato è adibita a giardino per tre lati e presenza un box coperto per complessivi 20,00 [m²] circa effettivi. Il bene confina con la Via del Gigli e con le proprietà ***



VIA DEI GIGLI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella Causa Civile R.G. 39942/2021 - Pagina 7



VIA DEI GIGLI 8 PRIMO PIANO (h = 3,00 m)

Alla data dell'accesso, non è stato possibile accedere all'interno del manufatto. Le foto seguenti sono state tratte esclusivamente attraverso il cancello carrabile del civico n° 8.



ING CA 3 Serial: 6381af89010ac43ed142bf303bab68993

Firmato Da: LOPR





(fonte Google Maps)

Il villino è stato saltuariamente abitato dalla contumace Signora ***

5. LEGITTIMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Gli immobili siti in Roma alla *Via Nomentana* rispettivamente ai civici n° 219 e 205-213 sono stati chiaramente edificati in epoca umbertina (fine '800). Hanno, quindi, *de facto* la legittimità urbanistica e non hanno subito negli anni alcuna variazione planimetrica né interna né esterna.

Il locale commerciale sito in Roma alla *Via Appio Claudio* al civico n° 302/b risulta essere stato edificato dalla *** Trattandosi di edificio realizzato prima del 1° Settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della Legge 765/1967), l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

In ordine alla porzione di villino bifamiliare sita a Marina di Ardea alla *Via dei Gigli* al civico n° 8, è stato unicamente possibile accertare che tale immobile fa parte del



Consorzio volontario *Lido dei Pini Lupetta* costituitosi formalmente in data **28.6.1956** nella Casa Comunale di Pomezia¹ con atto notarile Repertorio n° 65428 e Raccolta n° 13443.

6. VALORE DELL'IMMOBILE, CRITERIO E METODO DI STIMA

6.1. CRITERI DI CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI VIRTUALI DEL BENE IMMOBILE

Preliminarmente, si fa rilevare come nel calcolo della superficie commerciale siano stati introdotti dei COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE desunti dal noto testo della Prof.ssa R.G. BALZANI (TABELLE DEI VALORI MILLESIMALI - Buffetti Editore 1988) e comparati con quelli adottati dal MINISTERO DEI LL.PP. (utilizzati anche per calcolo delle carature millesimali).

Tali coefficienti tendono ad identificare ed a valutare gli spazi in relazione alla misura della loro utilità e funzionamento. Con l'adozione di tali coefficienti, si tende ad individuare nel modo più accurato e specifico possibile la reale consistenza dei singoli vani; per evitare, ad esempio, che per un'unità immobiliare qualsiasi, un vano alto solo ml. 2,00 oppure un vano privo di finestre, vengano equiparati a vani muniti di finestre ed alti ml. 3,00. Ai vani ed agli spazi esistenti nelle unità immobiliari oggetto di stima sono stati, pertanto, assegnati i **coefficienti** appresso riportati.

Vani naturalmente areati ed illuminati	1,00
Disimpegni	1,00
Balconi e/o terrazze a a livello	0,25
Cantine e/o soffitte	0,30
Box al piano terra/interrato	0,40
Murature e pertinenze	1,00
Vani naturalmente areati ed illuminati	1,00
Esercizio commerciale (C/1)	da calcolare caso per caso
Deposito al piano terra (C/2)	$0.60 \div 0.85$
Deposito al piano interrato (C/2)	$0.50 \div 0.85$

¹ passato nel 1970 dal Comune di POMEZIA al Comune di ARDEA all'epoca costituitosi.



Applicando tali coefficienti, sono state desunte le superfici commerciali appresso riportate nel seguente quadro sinottico:

CALCOLO SUPERFICI

CESPITE	AREA	COEFF.	TOTALE
---------	------	--------	--------

VIA NOMENTANA 219 - Roma (Foglio 575, part. 128, sub 5, C/1)			
Piano stradale	48,00	1,25	60,00
Piano cantinato	19,80	0,85	16,83
		m ²	76,83

VIA NOMENTANA 205-213 - Roma (Foglio 575, particella 123, C/6)			
Piano terra all'interno di cortile condominiale	29,70	0,50	14,85
		m ²	14,85

VIALE APPIO CLAUDIO 302/B - Roma (Foglio 965, part. 161, sub 9, C/1)			
Piano stradale	40,80	1,25	51,00
		m ²	51,00

MARINA DI ARDEA (Roma) (Foglio 56, part. 549, sub 1 terreno, sub 2 abitazione, sub 3 box, A/7)			
PIANO RIALZATO			
Soggiorno	45,75	1,00	45,75
Disimpegno	2,80	1,00	2,80
Cucina	9,00	1,00	9,00
Bagno	3,40	1,00	3,40
Portico	27,45	0,25	6,86
Balcone	7,50	0,25	1,88
Box	20,00	0,40	8,00
Corte di terreno	228,10	0,15	34,22
PIANO PRIMO			
Vano scale+2 vani + WC	30,50	1,00	30,50
Camera matrimoniale	21,60	1,00	21,60
Balcone	2,70	0,25	0,68
		m ²	164,68

6.2. CRITERIO E METODO DI STIMA

È necessario preliminarmente rilevare che un'analisi di questo tipo, pur nelle oggettive limitazioni dell'Estimo Urbano e Rurale, deve tener presente la congiuntura economica e



sociale, onde poter formulare ogni previsione sulla base di una visione generale del settore. Nella pratica corrente, diversi sono i metodi o criteri di stima atti a prevedere il più probabile valore venale; cioè quel valore che verrebbe attribuito all'unità immobiliare qualora oggi la si mettesse in vendita.

Il valore venale è, quindi, un criterio o aspetto economico, che, al pari degli altri, risponde ad un giudizio d'equivalenza tra il bene in esame ed una quantità di moneta. Deve essere considerato, pertanto, quel valore (definito, appunto, come il più probabile valore di mercato) che il bene assume nel mercato medesimo. Il procedimento di stima seguito è quello sintetico comparativo per valori tipici, ottenuto esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato immobiliare. Tale stima si configura come un procedimento sintetico che perviene al valore richiesto attraverso la parziale ricostruzione del valore medesimo, avvicinandosi, pertanto, ai procedimenti analitici. Essa può, pertanto ed a pieno titolo, collocarsi tra i due. Potendosi ad ognuna di tali caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi delle diverse incidenze sulla base delle indicazioni fornite dal mercato. Le caratteristiche di cui si è tenuto conto in questo procedimento sono le seguenti:

1 - CARATTERISTICHE POSIZIONALI ESTRINSECHE (K_1): attraverso queste si determina il diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche; queste a loro volta, possono distinguersi tra infrastrutturali (Es. facile accessibilità al centro o al posto di lavoro) ed ambientali (Es. salubrità della zona, basso indice di fabbricazione, vicinanza dai mercati, presenza di strade di grande comunicazione, facilità di immissione nella rete viaria, etc.). Le oscillazioni delle diverse incidenze sul prezzo di mercato possono, con buona approssimazione, variare dal 35% al 10%, con un conseguente scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali del 25% del prezzo.

2 - CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE (K_2): sono la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, i caratteri podologici (giacitura, disponibilità irrigue, ...), che conferiscono una qualificazione ed un conseguente maggior apprezzamento; anche in questo caso, lo scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche posizionali intrinseche può essere indicato nel 25% del prezzo di mercato.

3 - CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE (K₃): rappresentano il costo necessario (aumentato dell'utile conseguibile dall'imprenditore) per conferire all'unità immobiliare il migliore grado di finimento; si può attribuire uno scarto massimo del 20% del prezzo di mercato corrispondente al prezzo ottimale.

4 - CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (K₄): sono il regime di esenzione fiscale, gli sfitti, l'inesegibilità, le situazioni connesse al regime vincolistico dei fitti, gli oneri di manutenzione straordinaria, per i quali l'influenza massima, non supera di norma, il 10% del prezzo di mercato.

Tale indagine è basata, inoltre, sulle valutazioni di mercato che, benché sufficientemente e largamente attendibili, tengono conto anche della non sempre costante omogeneità dei mercati stessi. Le indagini di mercato per gli immobili siti in Roma e in Ardea sono state condotte con l'ausilio delle QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE nonché di pubblicazioni specializzate che riguardano l'analisi di mercato (redatte dalle più accreditate agenzie immobiliari) e con la diretta conoscenza della zona urbana. Sono state, all'uopo, riportate in allegato alcune delle proposte di vendita afferenti immobili simili ricadenti nella via oggetto d'accertamento.

È necessario ricordare, tuttavia, come i dati base delle quotazioni del predetto Listino e delle altre pubblicazioni delle Agenzie immobiliari, facciano riferimento a beni ordinari e commerciali che, in genere, determinano domanda ed offerta in normali condizioni di mercato (ad esempio: "il prezzo è riferito ad un appartamento tipo, posto ad un piano intermedio con superficie coperta di m² 100"). Il C.T.U. con la visione e rilievo delle singole unità immobiliari nonché l'accurato controllo delle superfici e/o volumi commerciali ha identificato (inserendo i coefficienti di funzionalità alle superfici e volumi) lo stato reale dell'immobile considerando le reali condizioni manutentive e di finitura.

La ricerca si è concretizzata nella definizione di una piccola banca dati, limitata alle compravendite di beni simili individuati nella medesima zona od in zone analoghe per caratteristiche urbane (o rurali) **aggiornate al Dicembre 2023**. La sintesi delle ricerche esperite è stata riportata nel seguente quadro sinottico:

RIEPILOGO INDAGINI DI MERCATO (VENDITA)

SUPERFICIE	PREZZO	€/m²
------------	--------	------

VIA NOMENTANA-VIALE REGINA MARGHERITA (COMMERCIALE)			
QUOTAZIONE OMI (Min.-Max 2°/2023)	3.500,00	5.100,00	
Via Messina	26,00	170.000,00	6.538,46
Via Reggio Emilia	65,00	240.000,00	3.692,31
Via Nomentana	320,00	1.050.000,00	3.281,25
Viale Regina Margherita	210,00	820.000,00	3.904,76
Via Nomentana ang. Viale R. Margherita	171,00	990.000,00	5.789,47
Via Nomentana adiac. Viale R. Margherita	60,00	249.000,00	4.150,00
Adiacente Piazza Regina Margherita	600,00	1.650.000,00	2.750,00
MEDIA			4.300,89

VIALE APPIO CLAUDIO-VIALE GIULIO AGRICOLA (COMMERCIALE)			
QUOTAZIONE OMI (Min.-Max 2°/2023)	1.850,00	2.550,00	
Viale Appio Claudio 216	75,00	149.000,00	1.986,67
Viale Giulio Agricola	55,00	105.000,00	1.909,09
Via Quinto Sertorio	45,00	135.000,00	3.000,00
Viale Giulio Agricola	40,00	140.000,00	3.500,00
Via Numidio Quadrato	45,00	100.000,00	2.222,22
Viale Anicio Gallo	80,00	140.000,00	1.750,00
Via Quinto Pedio	35,00	90.000,00	2.571,43
Via Fabio Ruliano	50,00	139.000,00	2.780,00
Via Licinio Stolone	42,00	119.000,00	2.833,33
Adiacente Via Tuscolana	40,00	79.000,00	1.975,00
Via Elvidio Prisco-Largo G. Capitolino	40,00	95.000,00	2.375,00
Via Marco Valerio Corvo	120,00	139.999,00	1.166,66
MEDIA			2.339,12

MARINA DI ARDEA Via dei Gigli (Ville e villini RESIDENZIALE)			
QUOTAZIONE OMI (Min.-Max 2°/2023)	1.200,00	1.700,00	
Via dei Gigli 2-10	205,00	275.000,00	1.341,46
Via dei Gigli 2	70,00	159.000,00	2.271,43
Via dei Gigli	71,00	185.000,00	2.605,63
Via dei Gigli	140,00	189.000,00	1.350,00
Via dei Gigli 67	100,00	179.000,00	1.790,00
Via dei Gigli 45	110,00	195.000,00	1.772,73
MEDIA			1.855,21



6.3. STIMA DEI BENI

Esaurita la fase preliminare che ha consentito di conoscere il valore di mercato dei beni immobili nelle condizioni di ordinarietà, sono stati stabiliti i criteri di aggiornamento e di adeguamento di tale valore ordinario al fine di ottenere un giudizio di stima oggettivo. È stata appositamente realizzata una scala di coefficienti determinati sulla base delle caratteristiche (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) possedute dagli immobili in parola.

Applicando il procedimento sintetico per valori tipici viene assegnato, per ogni caratteristica suesposta, un coefficiente correttivo K_i che tenga conto (in più o in meno) dello scarto massimo e minimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche stesse. Ne risultano i seguenti valori unitari per ciascuno dei beni oggetto di accertamento:

$$V_m = V_{\max} S_i K_i$$

Assegnando, per ogni caratteristica su esposta, un coefficiente correttivo K_i che tenga conto in più o in meno dello scarto massimo tra le migliori e le peggiori caratteristiche stesse, sono stati desunti i valori unitari per tutti gl'immobili oggetto di stima. Moltiplicando tali valori unitari ottenuti per le aree delle superfici commerciali si desumono i richiesti **valori di stima riferiti all'attualità** dei beni oggetto d'accertamento.

CALCOLO SUPERFICI VIRTUALI E STIMA

CESPITE	AREA	K_1	K_2	K_3	K_4	K_{TOT}	AREA VIRTUALE	€/m ²	ARROT.	TOTALE
VIA NOMENTANA 219 - Roma (Foglio 575, part. 128, sub 5, C/1)	76,83	1,10	0,95	1,05	1,00	1,0973	84,30	4.300,00	2,62	362.500,00
VIA NOMENTANA 205-213 - Roma (Foglio 575, particella 123, C/6)	14,85	1,00	0,85	0,80	1,00	0,6800	10,10	2.300,00	74,60	23.300,00
VIALE APPIO CLAUDIO 302/B - Roma (Foglio 965, part. 161, sub 9, C/1)	51,00	1,10	0,95	1,00	1,00	1,0450	53,30	2.350,00	-43,25	125.200,00
MARINA DI ARDEA (Roma) (Foglio 56, part. 549, sub 1 terreno, sub 2 abitazione, sub 3 box, A/7)	164,68	1,10	1,05	0,80	0,90	0,8316	136,95	1.855,21	-63,08	254.000,00

€ **765.000,00**

È bene precisare che tale prezzo unitario si configura come il prezzo (iniziale) della domanda con il quale il venditore “*esordisce*” con i potenziali acquirenti. È notorio, infatti, come tale prezzo subisca successivamente nel corso delle trattative una diminuzione che è



funzione sia dell'attuale contingenza economica (ristagno dell'economia, crisi di liquidità, forte crisi del mercato immobiliare, etc.) sia - anche - della particolare tipologia dell'immobile richiesto.

7. RISPOSTA AI QUESITI

A conclusione dell'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti dall'Ill.ma G.I. DR.SSA ANDREINA GAGLIARDI, analizzata la documentazione in atti e quella acquisita nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto rileva quanto segue.

QUESITO 1 - *il consulente descriva i residui beni immobili oggetto di comunione inter partes e della domanda di divisione, come analiticamente descritti in atto introduttivo, indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche.*

RISPOSTA - La descrizione dei beni oggetto della domanda (con indicazione dei dati ipocatastali e dei confini), unitamente alla redazione di uno schizzo planimetrico ed alle riproduzioni fotografiche) sono state analiticamente svolte ai precedenti § 3 e 4.

QUESITO 2 - *Accerti la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi; accerti, tramite visura, l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda.*

RISPOSTA - È stata accertata la conformità catastale degli immobili e la regolarità edilizio/urbanistica degli stessi.
riscontrate ulteriori forr

QUESITO 3 - *Accerti il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti i beni siano gravati da cause legittime di prelazione o di godimento, la relativa diminuzione del valore del (o dei) bene medesimo.*

RISPOSTA - Il valore all'attualità del compendio immobiliare oggetto di accertamento è stato analiticamente determinato nella misura di complessivi € 765.000,00 (diconsi Euro settencentosessantacinquemila/00)

QUESITO 4 - *se i beni oggetto di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la*





determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il tutto e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

QUESITO 5 - *in caso di risposta affermativa e solo nel caso di piena regolarità catastale, edilizia ed urbanistica dei cespiti in disamina, predisponga un progetto di divisione in proporzione all'entità delle singole quote dei condividenti; in caso di pluralità di beni valuti la possibilità di formare quote omogenee evitando - salva diversa espressa richiesta dei condividenti - la divisione in natura di ogni singolo bene; stabilisca gli eventuali conguagli in denaro.*

RISPOSTA - Gli immobili *de quibus*, per la loro peculiarità, non risultano né divisibili né frazionabili in ragione delle norme urbanistiche vigenti e della loro funzionalità.

