

**TRIBUNALE DI AVEZZANO**

**Numero di ruolo generale: 611/2018**

**GOP: Dott.ssa Carla Di Stefano**



\*\*\*



Parte attrice: \*\*\*\*\*

Parte convenuta: \*\*\*\*\*

\*\*\*

CTU: Ing. Pasquale Palma, via N. Sauro 6, 67051, Avezzano

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## Sommario

1. Premessa .....	3
2. Svolgimento delle operazioni peritali .....	4
3. Esame della documentazione agli atti.....	4
4. Beni rientranti nella massa ereditaria .....	5
5. Provenienza dei beni rientranti nella massa ereditaria .....	6
6. Descrizione dei fabbricati oggetto di perizia .....	10
7. Conformita' edilizia ed urbanistica .....	13
8. Descrizione dei terreni oggetto di perizia .....	14
9. Stima dei fabbricati rientranti nella massa ereditaria .....	20
10. Stima dei terreni rientranti nella massa ereditaria.....	26
11. Tabella riassuntiva del valore dei fabbricati rientranti nella massa ereditaria.....	30
12. Tabella riassuntiva del valore dei terreni rientranti nella massa ereditaria.....	30
13. Criteri per la suddivisione della massa ereditaria .....	31
14. 1° progetto di divisione .....	33
15. 2° progetto di divisione .....	35
16. Risposta alle osservazioni di parte attrice .....	37
17. Risposta alle osservazioni di parte convenuta.....	39
18. Conclusioni .....	41



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Pasquale Palma, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di L'Aquila al n. 1490, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura riportata in epigrafe ed ha prestato il giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli durante l'udienza del 24 Settembre 2019.

Il giudice ha conferito al sottoscritto i seguenti **quesiti**:

*“ Esaminati gli atti, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici; espletata ogni opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici), il CTU:*

*1) descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione ed individui e valuti il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri di stima, dando conto della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;*

*2) accerti se gli immobili siano o meno comodamente divisibili, con riferimento alle caratteristiche strutturali e funzionali degli stessi;*

*3) rediga un progetto di divisione mediante materiale frazionamento o, in caso negativo della indagine sub 2, mediante stima del compendio immobiliare ai fini della sua vendita giudiziaria ovvero dell'assegnazione della quota di uno dei coeredi, salvo conguaglio in denaro.”*

Il giudice ha assegnato al sottoscritto il termine di giorni 90, dall'inizio delle operazioni peritali, per inviare alle parti la bozza di relazione di consulenza tecnica.

Ha assegnato alle parti termini di giorni 30 per eventuali osservazioni, ed ulteriori 30 giorni al CTU per il deposito dell'elaborato peritale, le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione sulle singole osservazioni sollevate da ciascuna parte, chiarendo, punto per punto, le ragioni del suo eventuale dissenso.

Ha autorizzato le parti alla nomina dei consulenti tecnici di parte sino alla data di inizio delle operazioni peritali ed ha posto a carico delle parti un acconto di euro 500,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data **05/11/2019**, si è dato **inizio** alle **operazioni peritali**, presso i beni oggetto di perizia siti nel Comune di Balsorano (AQ).

In data **14/11/2019**, si è provveduto al sopralluogo degli immobili siti nel Comune di Guidonia (RM).

I verbali relativi alle operazioni suddette sono riportati nell'**Allegato 1**.

Nel mentre, il sottoscritto ha provveduto a reperire tutta la documentazione ritenuta necessaria ai fini del completo adempimento dell'incarico e, considerate chiuse le operazioni peritali, ha proceduto alla stesura della presente relazione.

## 3. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Dall'esame della documentazione agli atti si evince quanto segue:

- 1) Il sig. \*\*\*\*\*, nato a Balsorano (AQ) il 28/08/1927 è deceduto in Canistro (AQ) il 27/09/2009.
- 2) Al momento della morte il sig. \*\*\*\*\* lasciava come eredi i signori:
  - \*\*\*\*\*, nata a Balsorano (AQ) il 16/07/1928, coniuge;
  - \*\*\*\*\*, nato a Balsorano (AQ) il 29/04/1952, figlio;
  - \*\*\*\*\*, nato a Balsorano (AQ) il 24/06/1956, figlio.

In seguito alla morte del sig. \*\*\*\*\*, la coniuge sig.ra \*\*\*\*\* ha effettuato rinuncia espressa all'eredità dello stesso, pertanto sono rimasti come eredi i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Successivamente, in data 26/12/2016, nel Comune di Sora (AQ), è deceduta anche la sig.ra \*\*\*\*\*, lasciando come eredi i figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Pertanto i beni rientranti nella massa ereditaria, derivanti dalle proprietà dei sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, sono da considerarsi nelle quote del 50% a ciascuno dei 2 figli.

#### 4. BENI RIENTRANTI NELLA MASSA EREDITARIA

##### COMUNE DI BALSORANO

##### Catasto Fabbricati

**Foglio 15 part. 606**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 268,56, piano T-1, piena proprietà

##### Catasto Terreni

**Foglio 20 part. 547**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 1010 m<sup>2</sup>, r.d. € 4,17, r.a. € 1,83, piena proprietà

**Foglio 20 part. 555**, seminativo, classe 3, superficie 710 m<sup>2</sup>, r.d. € 1,83, r.a. € 1,28, piena proprietà

**Foglio 25 part. 122**, seminativo, classe 3, superficie 380 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,98, r.a. € 0,69, piena proprietà

**Foglio 25 part. 120**, seminativo, classe 3, superficie 2130 m<sup>2</sup>, r.d. € 5,50, r.a. € 3,85, piena proprietà

**Foglio 32 part. 391**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1170 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,54, r.a. € 0,12, piena proprietà

**Foglio 32 part. 497**, seminativo, classe 4, superficie 250 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,45, r.a. € 0,39, piena proprietà

**Foglio 32 part. 819**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1120 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,52, r.a. € 0,12, piena proprietà

**Foglio 32 part. 820**, seminativo, classe 4, superficie 380 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,69, r.a. € 0,59, piena proprietà

**Foglio 32 part. 884**, bosco ceduo, classe 2, superficie 185 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,09, r.a. € 0,02, piena proprietà

**Foglio 36 part. 26**, seminativo, classe 3, superficie 1140 m<sup>2</sup>, r.d. € 2,94, r.a. € 2,06, piena proprietà

**Foglio 36 part. 291**, seminativo, classe 5, superficie 520 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,67, r.a. € 0,67, piena proprietà

**Foglio 21 part. 188**, uliveto, classe 1, superficie 130 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,50, r.a. € 0,20, in quota 1/7

**Foglio 20 part. 643**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 3790 m<sup>2</sup>, r.d. € 15,66; r.a. € 6,85, in quota pari ad 1/5

**Foglio 25 part. 26**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 1850 m<sup>2</sup>, r.d. € 7,64, r.a. € 3,34, in quota pari ad 1/5

**Foglio 25 part. 39**, seminativo, classe 2, superficie 3470 m<sup>2</sup>, r.d. € 12,54, r.a. € 7,17, in quota pari ad 1/5

## COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

### Catasto Fabbricati

**Foglio 18 part. 1322 sub 5**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 72 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 237,98, piano T, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 6**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 140,48, piano T, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 8**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 610,71, piano 2, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 9**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 59,91, piano S1, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 501**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 721,75, piano 1, piena proprietà

### Catasto Terreni

**Foglio 18 part. 530**, seminativo, classe 2, superficie 3 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,02, r.a. € 0,01, piena proprietà

**Foglio 4 part. 151**, uliveto, classe 3, superficie 4540 m<sup>2</sup>, r.d. € 11,72, r.a. € 3,52, piena proprietà

La **documentazione catastale** relativa ai beni suddetti è riportata nell'**Allegato 2**.

## 5. PROVENIENZA DEI BENI RIENTRANTI NELLA MASSA EREDITARIA

## COMUNE DI BALSORANO

### Catasto Fabbricati

**Foglio 15 part. 606**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 268,56, piano T-1, piena proprietà

*Tale bene risultava di proprietà del sig. \*\*\*\*\* a seguito di atto notarile di acquisto del terreno su cui è edificato il fabbricato, stipulato dal Notaio Roberto Labate in data 25 Agosto 1983, repertorio 18455 raccolta 4906, registrato a Sora il 13/9/1983, al n. 2333.*

### Catasto Terreni

**Foglio 20 part. 547**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 1010 m<sup>2</sup>, r.d. € 4,17, r.a. € 1,83, piena proprietà

**Foglio 20 part. 555**, seminativo, classe 3, superficie 710 m<sup>2</sup>, r.d. € 1,83, r.a. € 1,28, piena proprietà  
**Foglio 25 part. 122**, seminativo, classe 3, superficie 380 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,98, r.a. € 0,69, piena proprietà  
**Foglio 25 part. 120**, seminativo, classe 3, superficie 2130 m<sup>2</sup>, r.d. € 5,50, r.a. € 3,85, piena proprietà

*Dalle ricerche effettuate in Conservatoria dei registri immobiliari non sono emersi atti notarili che facciano riferimento ai beni precedenti, che comunque risultano intestati a \*\*\*\*\*fu \*\*\*\*\*, all'impianto meccanografico catastale, dal 30/04/1977.*

**Foglio 32 part. 391**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1170 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,54, r.a. € 0,12, piena proprietà

**Foglio 36 part. 291**, seminativo, classe 5, superficie 520 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,67, r.a. € 0,67, piena proprietà  
*Tali beni risultavano di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*, a seguito di atto di compravendita del 22/12/1957 n. 19010 del dott. Mario Monaco, notaio in Sora, ivi registrato il 5/1/1958 al n. 864.*

**Foglio 32 part. 497**, seminativo, classe 4, superficie 250 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,45, r.a. € 0,39, piena proprietà

**Foglio 32 part. 819**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1120 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,52, r.a. € 0,12, piena proprietà

**Foglio 32 part. 820**, seminativo, classe 4, superficie 380 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,69, r.a. € 0,59, piena proprietà

**Foglio 32 part. 884**, bosco ceduo, classe 2, superficie 185 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,09, r.a. € 0,02, piena proprietà

**Foglio 36 part. 26**, seminativo, classe 3, superficie 1140 m<sup>2</sup>, r.d. € 2,94, r.a. € 2,06, piena proprietà  
*Tali beni risultavano di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*, a seguito di atto di compravendita del 13/01/1967 n. 12551 del dott. Michele Verde, notaio in Sora, ivi registrato il 24/01/1967 al n. 106.*

**Foglio 21 part. 188**, uliveto, classe 1, superficie 130 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,50, r.a. € 0,20, in quota 1/7

*Tale bene risultava di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*, in quota pari a 1/7, a seguito di successione del padre sig. \*\*\*\*\*, apertasi il 1/12/1967, come da denuncia n. 82 vol. 305, registrata in Avezzano il 11/01/1968*

**Foglio 20 part. 643**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 3790 m<sup>2</sup>, r.d. € 15,66; r.a. € 6,85, in quota pari ad 1/5

**Foglio 25 part. 26**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 1850 m<sup>2</sup>, r.d. 7,64, r.a. € 3,34, in quota pari ad 1/5

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila, risulta che il sig. \*\*\*\*\* sia proprietario in quota pari ad 1/5 dei 2 terreni precedenti, a seguito di denuncia di successione (R.P. 2728 del 1974) del padre \*\*\*\*\* nato a Balsorano il 4/06/1886 e deceduto in Balsorano il 9/11/1973.



**Foglio 25 part. 39**, seminativo, classe 2, superficie 3470 m<sup>2</sup>, r.d. € 12,54, r.a. € 7,17, in quota pari ad 1/5

Tale terreno risulta oggi intestato alla sig.ra \*\*\*\*\* nata a Fontechiari il 23/09/1904, madre del sig. \*\*\*\*\* , deceduta.

Non è stata ritrovata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di L'Aquila copia della successione, ma si ritiene opportuno prendere in considerazione il bene in quota pari ad 1/5, tenendo conto che il sig. \*\*\*\*\* aveva quattro fratelli.



## **COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO**

### **Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 part. 1322 sub 5**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 72 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 237,98, piano T, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 6**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 140,48, piano T, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 8**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 610,71, piano 2, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 9**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 59,91, piano S1, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 501**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 721,75, piano 1, piena proprietà

Il lotto su cui sono edificate tali unità immobiliari risultava di proprietà del sig. \*\*\*\*\* a seguito di atto pubblico del 24/05/1969, rogante Notaio P. Cappello, stipulato in Roma, repertorio 4127, registrato a Roma Volume: 2494 n. 9338 del 10/06/1969.



### **Catasto Terreni**

**Foglio 18 part. 530**, seminativo, classe 2, superficie 3 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,02, r.a. € 0,01, piena proprietà





Tale bene risultava di proprietà del sig. \*\*\*\*\* a seguito di atto pubblico del 24/05/1969, rogante Notaio P. Cappello, stipulato in Roma, repertorio 4127, registrato a Roma Volume: 2494 n. 9338 del 10/06/1969.

**Foglio 4 part. 151**, uliveto, classe 3, superficie 4540 m<sup>2</sup>, r.d. € 11,72, r.a. € 3,52, piena proprietà Tale bene a seguito di atto pubblico del 11/06/1979, rogante Notaio Lorenzo Celli in Tivoli, stipulato in data 11 Giugno 1979, repertorio 52421, registrato il 28/06/1979, al n. 487079, veniva ceduto in usufrutto in parti uguali tra loro ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , mentre la nuda proprietà veniva ceduta in parti uguali a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

La documentazione di provenienza relativa ai beni suddetti è riportata nell'**Allegato 3**, contenente le **ispezioni ipotecarie**.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 6. DESCRIZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI PERIZIA

### **Comune di Balsorano - Catasto Fabbricati**

**Foglio 15 part. 606**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 268,56, piano T-1, piena proprietà

Trattasi di un fabbricato su due livelli (piano terra e primo) realizzato su un lotto avente una superficie complessiva di 475 mq.

Il fabbricato è caratterizzato da struttura in cemento armato, con copertura a falde inclinate.

L'accesso al piano superiore è garantito attraverso una scala esterna.

Al piano terra è collocato un ampio locale ad uso cantina, che si presenta intonacato, ma non tinteggiato; al locale si accede tramite due aperture, entrambe di tipo scorrevole a 2 ante.

Il locale cantina è dotato di aerazione ed illuminazione naturale.

Al piano primo è collocato un appartamento ad uso residenziale, costituito da ingresso, cucina, bagno, soggiorno e 2 camere da letto.

Sono presenti 2 balconi che corrono lungo il perimetro esterno dell'appartamento.

Le finiture sono di discreta qualità, nell'appartamento i pavimenti sono in ceramica e sono presenti tutti gli impianti tecnologici.

La corte esterna del fabbricato si presenta in parte pavimentata ed in parte destinata a verde.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono sia nella parte esterna che in quella interna.

La planimetria dell'immobile si presenta sostanzialmente conforme a quella catastale, fatto salvo lo spostamento di circa 20 cm del tramezzo sul lato destro, appena si entra nell'appartamento al piano primo, in corrispondenza dell'ingresso, con la conseguenza che quest'ultimo si presenta più ampio.

L'**Allegato 4.a** contiene la **documentazione fotografica** relativa all'immobile

### **COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO - Catasto Fabbricati**

**Foglio 18 part. 1322 sub 5**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 72 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 237,98, piano T, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 6**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 140,48, piano T, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 8**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 610,71, piano 2, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 9**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 59,91, piano S1, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 501**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 721,75, piano 1, piena proprietà

Trattasi di un fabbricato su più livelli, ad uso residenziale con relativi accessori, in zona semicentrale del Comune di Guidonia Montecelio, inserito in un contesto di edifici residenziali di tipologia assimilabile, realizzati su due/tre piani fuori terra; la strada di accesso denominata "Via degli Aviatori" si presenta stretta e priva di parcheggi pubblici.

Nella zona sono presenti servizi sia pubblici sia privati, essendo ubicati in vicinanza gli istituti scolastici, la sede comunale, e la stazione ferroviaria "Roma - Pescara".

La struttura del fabbricato è in muratura di tufo, con fondazioni a sacco; l'esterno si presenta in discrete condizioni di conservazione, mentre all'interno lo stato di manutenzione si presenta buono.

La copertura del fabbricato è a lastrico solare impermeabilizzato con guaina e circondato da un muretto basso.

La superficie del lastrico solare è pari a 141,86 m<sup>2</sup>.

Lo **stato attuale del fabbricato** è riportato nell'**Allegato 5**.

Il fabbricato risulta così composto:

- **Piano seminterrato**

- **Locale ad uso cantina**, catastalmente distinto al Foglio 18 part. 1322 sub 9, attualmente allo stato grezzo, privo di opere di finitura.

Tale locale ha un'altezza interna di m 2,18 ed in alcune parti di m 1,60, con una superficie netta di mq 45,71.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare si presenta difforme rispetto a quello riportato nella planimetria catastale, perché è presente un ampliamento del locale cantina non riportato in catasto.

- **Piano terra**

- **Locale di sgombero**, catastalmente distinto al Foglio 18 part. 1322 sub 6, leggermente rialzato rispetto alla corte esterna, con altezza interna di 2,96 m ed una superficie netta di 41,14 mq, con annesso w.c. di 3,25 mq.

L'accesso al locale di sgombero al piano terra e al locale ad uso cantina al piano seminterrato, è garantito tramite un ingresso e una scala, individuati catastalmente come beni comuni non censibili, al Foglio 18 part. 1322 sub 2.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare si presenta leggermente difforme rispetto a quello riportato nella planimetria catastale, perché il locale di sgombero è stato suddiviso in due parti con la realizzazione di un tramezzo.

- **Autorimessa**, catastalmente distinta al Foglio 18 part. 1322 sub 5, attualmente allo stato grezzo, privo di opere di finitura.

Tale locale ha un'altezza interna di m 3,72 ed una superficie netta totale di 75,16 mq.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare si presenta conforme rispetto a quello riportato nella planimetria catastale.

- **Pertinenze esterne:** - ripostiglio di mq 2,50 - forno da giardino della sagoma di m 2,00 x m 1,76 - pozzo romano.

- **Corte esterna** in parte pavimentata ed in parte a verde della superficie netta di mq 333,51

- **Corte esterna** di proprietà, ma destinata a servitù di passaggio pedonale e carrabile per un lotto ed un fabbricato interclusi collocati nel retro dell'edificio, della superficie di mq 107,26, destinata nel piano particolareggiato zona C28, a viabilità pubblica e quindi soggetta ad esproprio.

Il ripostiglio e le due corti sono ricomprese all'interno del bene comune non censibile, indicato catastalmente al Foglio 18 part. 1322 sub 1.

Il forno ed il pozzo romano sono ricomprese all'interno del bene comune non censibile, indicato catastalmente al Foglio 18 part. 1322 sub 4.

L'accesso ai piani superiori è garantito dalla scala interna indicata catastalmente al Foglio 18 part. 1322 sub 3 (bene comune non censibile).

#### • **Piano primo**

- **Abitazione**, indicata catastalmente al Foglio 18 part. 1322 sub 501 (già sub 7), composta da soggiorno, cucina, 3 camere da letto, ingresso, disimpegno, 2 servizi igienici e 3 balconi; la superficie lorda è pari a 143,50 mq e la superficie dei balconi è pari a 30,54 mq.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare si presenta conforme rispetto a quello riportato nella planimetria catastale.

L'appartamento risulta attualmente abitato, è dotato di tutti gli impianti tecnologici e presenta finiture di buona qualità, con pavimenti in parte in marmo di carrara, in parte in ceramica, in parte in altra pietra. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La documentazione fotografica relativa è riportata nell'**Allegato 4.b** (foto 19-29).

#### • **Piano secondo**

- **Abitazione**, indicata catastalmente al Foglio 18 part. 1322 sub 8, composta da soggiorno, cucina, 2 camere da letto, ingresso, disimpegno, 2 servizi igienici, 2 balconi ed un terrazzo pavimentato; la superficie lorda è pari a 122,11 mq, la superficie complessiva dei balconi e del terrazzo è pari a mq 51,56.

Lo stato attuale dell'unità immobiliare si presenta leggermente difforme rispetto a quello riportato nella planimetria catastale per la realizzazione di un tramezzo, volto a creare un disimpegno nella zona notte.

L'appartamento risulta attualmente abitato, è dotato di tutti gli impianti tecnologici e presenta finiture di buona qualità, con pavimenti in varie tipologie di pietre e marmi. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La documentazione fotografica relativa è riportata nell'**Allegato 4.b** (foto 30-37).

## 7. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### COMUNE DI BALSORANO - Catasto Fabbricati

**Foglio 15 part. 606**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 268,56, piano T-1, piena proprietà

L'immobile è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia, per questo è stata presentata domanda di Concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge 724/94.

L'iter relativo a tale richiesta è ancora in corso, il Comune dovrebbe rilasciare a breve la relativa autorizzazione.

### COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO - Catasto Fabbricati

**Foglio 18 part. 1322 sub 5**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 72 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 237,98, piano T, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 6**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 140,48, piano T, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 8**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 610,71, piano 2, piena proprietà

**Foglio 18 part. 1322 sub 501**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 721,75, piano 1, piena proprietà

Il fabbricato in cui sono comprese le unità immobiliari suddette è stato edificato a seguito del rilascio della licenza edilizia n. 236 del 02/05/1968, in cui si prevedeva la realizzazione di un fabbricato sul 2 livelli (piano terra e primo).

Successivamente è stato rilasciato il permesso a costruire in sanatoria n. 56 del 09/02/1996, a seguito di richiesta di condono edilizio protocollo n. 6700 del 28/02/1995, per la realizzazione dell'abitazione al piano secondo.

Successivamente, è stato rilasciato il permesso a costruire in sanatoria n. 109 del 25/02/2009, a seguito di richiesta di condono edilizio n. 33159 del 06/05/2004, per la realizzazione di un ampliamento al piano primo.

Infine è stato rilasciato il permesso di costruire n. 8 del 20/01/2011 per modifiche al piano terra dell'immobile.

**Foglio 18 part. 1322 sub 9**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 59,91, piano S1, piena proprietà

Tale unità immobiliare non è riportata su alcuna delle autorizzazioni edilizie suddette, pertanto si presenta allo stato dei luoghi totalmente abusiva.

La **documentazione relativa alla conformità edilizia ed urbanistica relativa** ai beni suddetti è riportata nell'**Allegato 6**.

## 8. DESCRIZIONE DEI TERRENI OGGETTO DI PERIZIA

### TERRENI SITI NEL COMUNE DI BALSORANO

- **Foglio 20 part. 547**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 1010 m<sup>2</sup>, r.d. € 4,17, r.a. € 1,83, piena proprietà

Trattasi di un terreno di forma pressoché rettangolare situato in località Colle Ferrazzo, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 1.010 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo arboreo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali; su tale tipologia di terreno esistono viti o alberi allineati o sparsi.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 4 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio bassa tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 20 part. 555**, seminativo, classe 3, superficie 710 m<sup>2</sup>, r.d. € 1,83, r.a. € 1,28, piena proprietà

Trattasi di un terreno di forma pressoché rettangolare in località Colle Ferrazzo, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 710 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è*

*avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 3 che indica che il terreno ha una capacità produttiva intermedia tra quelle presenti nel territorio del Comune.



- **Foglio 25 part. 122**, seminativo, classe 3, superficie 380 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,98, r.a. € 0,69, piena proprietà

Trattasi di un terreno di forma trapezoidale in località Fornache, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 380 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 3 che indica che il terreno ha una capacità produttiva intermedia tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 25 part. 120**, seminativo, classe 3, superficie 2130 m<sup>2</sup>, r.d. € 5,50, r.a. € 3,85, piena proprietà

Trattasi di un terreno di grandi dimensioni in località Fornache adiacente alla particella 122, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 2.130 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 3 che indica che il terreno ha una capacità produttiva intermedia tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 32 part. 391**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1170 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,54, r.a. € 0,12, piena proprietà

Trattasi di un terreno collocato in località Fonte Cianfarani, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 1.170 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come bosco ceduo: *trattasi di terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.*



A tale qualità di coltura è associata la classe 2 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio alta tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 32 part. 497**, seminativo, classe 4, superficie 250 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,45, r.a. € 0,39, piena proprietà

Trattasi di un terreno di forma rettangolare in località Case Alfonsi, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 250 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicinata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 4 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio bassa tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 32 part. 819**, bosco ceduo, classe 2, superficie 1120 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,52, r.a. € 0,12, piena proprietà

Trattasi di un terreno di forma non regolare in località Case Alfonsi, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 1120 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come bosco ceduo: *trattasi di terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 2 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio alta tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 32 part. 820**, seminativo, classe 4, superficie 380 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,69, r.a. € 0,59, piena proprietà

Trattasi di un terreno di forma non regolare in località Case Alfonsi, adiacente al lotto precedente, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 380 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicinata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 4 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio bassa tra quelle presenti nel territorio del Comune.



- **Foglio 32 part. 884**, bosco ceduo, classe 2, superficie 185 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,09, r.a. € 0,02, piena proprietà

Trattasi di un terreno di forma pressoché triangolare in località Case Alfonsi, adiacente alle particelle 819 e 820, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 380 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come bosco ceduo: *trattasi di terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 2 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio alta tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 36 part. 26**, seminativo, classe 3, superficie 1140 m<sup>2</sup>, r.d. € 2,94, r.a. € 2,06, piena proprietà

Trattasi di un terreno di forma pressoché trapezoidale in località Petterine, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 1140 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 3 che indica che il terreno ha una capacità produttiva intermedia tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 36 part. 291**, seminativo, classe 5, superficie 520 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,67, r.a. € 0,67, piena proprietà

Trattasi di un terreno collocato in località Casino Sorciano, in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 520 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 5 che indica che il terreno ha una capacità produttiva bassa tra quelle presenti nel territorio del Comune.

- **Foglio 21 part. 188**, uliveto, classe 1, superficie 130 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,50, r.a. € 0,20, in quota 1/7

Trattasi di un terreno di forma pressoché trapezoidale in località Fonticelle, rientrante in zona agricola di salvaguardia ambientale, della superficie di 130 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come uliveto: *trattasi di terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 1 che indica che il terreno ha la capacità produttiva migliore tra quelle presenti nel territorio del Comune.

**Foglio 20 part. 643**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 3790 m<sup>2</sup>, r.d. € 15,66; r.a. € 6,85, in quota pari ad 1/5

Trattasi di un terreno sito in località Fornache, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 3.790 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo arboreo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali; su tale tipologia di terreno esistono viti o alberi allineati o sparsi.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 4 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio bassa tra quelle presenti nel territorio del Comune.

**Foglio 25 part. 26**, seminativo arboreo, classe 4, superficie 1850 m<sup>2</sup>, r.d. € 7,64, r.a. € 3,34, in quota pari ad 1/5

Trattasi di un terreno sito in località Fornache, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 1.850 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo arboreo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali; su tale tipologia di terreno esistono viti o alberi allineati o sparsi.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 4 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio bassa tra quelle presenti nel territorio del Comune.

**Foglio 25 part. 39**, seminativo, classe 2, superficie 3470 m<sup>2</sup>, r.d. € 12,54, r.a. € 7,17, in quota pari ad 1/5

Trattasi di un terreno in località Fornache, rientrante in zona agricola del Piano regolatore vigente, della superficie di 3.740 m<sup>2</sup>.

Il terreno è catastalmente identificato come terreno seminativo: *trattasi di terreno lavorato con l'aratro o con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è*

avvicinata, o suscettibile di esserlo, a cereali od anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.

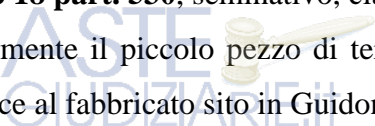
A tale qualità di coltura è associata la classe 2 che indica che il terreno ha una capacità produttiva medio alta tra quelle presenti nel territorio del Comune.

La documentazione fotografica di tali terreni è riportata nell'Allegato 4.a (foto n° 19-22).



### **TERRENI SITI NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO**

**Foglio 18 part. 530**, seminativo, classe 2, superficie 3 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,02, r.a. € 0,01, piena proprietà  
Attualmente il piccolo pezzo di terreno è parte della strada denominata "Via degli Aviatori" che conduce al fabbricato sito in Guidonia Montecelio.



**Foglio 4 part. 151**, uliveto, classe 3, superficie 4.540 m<sup>2</sup>, r.d. € 11,72, r.a. € 3,52, piena proprietà  
Il terreno è catastalmente identificato come uliveto: *trattasi di terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.*

A tale qualità di coltura è associata la classe 3 che indica che il terreno ha una capacità produttiva intermedia tra quelle presenti nel territorio del Comune.

La documentazione fotografica di tali terreni è riportata nell'Allegato 4.b (foto n° 37-39).



## 9. STIMA DEI FABBRICATI RIENTRANTI NELLA MASSA EREDITARIA

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base:

- delle caratteristiche degli immobili, quali in particolare: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che facilità di raggiungimento della stessa, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, stato di manutenzione e conservazione, livello delle finiture, eventuali difformità edilizie sanabili e non;
- delle condizioni del mercato e della situazione della domanda e dell'offerta.

Alla stima del valore di mercato del bene si perviene attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

In particolare si fa riferimento come valori minimi e massimi entro cui mantenere la stima a quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riportati nell'**Allegato 6**.

I valori ottenuti sono stati poi verificati mediante indagini presso operatori del settore ubicati anche nei luoghi di interesse.

### **Comune di Balsorano - Catasto Fabbricati**

- **Foglio 15 part. 606**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale € 268,56, piano T-1, piena proprietà

I dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliari (1° semestre anno 2019) indicano per il Comune di Balsorano, nella zona considerata, un valore di mercato per le abitazioni di tipo economico da un minimo di €/m<sup>2</sup> 550,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 820,00.

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata secondo i criteri dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, viene determinata considerando i seguenti criteri di ponderazione:

Abitazione - coefficiente 1,00

Balcone - 0,30 per i primi 25 mq e 0,10 per l'eccedenza

Cantina - 0,25

Corte esclusiva - 0,10 fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale e 0,02 per l'eccedenza.

I risultati sono mostrati nella tabella seguente;

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	106,00 mq	1,00	106,00 mq	1
Cantina	106,00 mq	0,25	26,50 mq	T
Centrale termica	2,00 mq	0,25	0,50 mq	T
Balconi	25,00 mq	0,30	7,50 mq	1
Balconi	4,00 mq	0,10	0,40 mq	1
Corte esclusiva	106,00 mq	0,10	10,60 mq	T
Corte esclusiva	225,00 mq	0,02	4,50 mq	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>156,00 mq</b>	

Considerate le caratteristiche dell'immobile in esame, si ritiene corretto prendere come riferimento un valore intermedio tra quelli sopra determinati, pari a 700,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto il più probabile valore di mercato per il fabbricato risulta pari a:

$$V_m = 156,00 \text{ m}^2 \times 700 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 109.200,00$$

Considerato che:

- l'iter per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria del fabbricato è ancora in corso di svolgimento;

- lo stato di fatto dell'appartamento al piano superiore presenta una leggera difformità rispetto alla planimetria catastale;

si ritiene opportuno effettuare delle detrazioni sul valore del bene.

Alla luce di quanto sopra, **il valore finale del bene viene stimato in € 105.000,00**

### **COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO - Catasto Fabbricati**

I dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare (1° semestre anno 2019) indicano per il Comune di Guidonia Montecelio, nella zona considerata, un valore di mercato per le abitazioni di tipo civile da un minimo di €/m<sup>2</sup> 1.250,00 ad un massimo di €/m<sup>2</sup> 1.800,00.

Considerato che la licenza edilizia del fabbricato è del 1968, si può ipotizzare una fine lavori dello stesso intorno al 1970, pertanto il fabbricato ha un'età stimata in anni 50.

Prendendo come valore di riferimento per la stima quello massimo, tra i previsti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a questo va applicato un coefficiente che tiene conto di età, qualità e stato di manutenzione fissato pari a 0,65.

Quindi come valore unitario di stima si otterrebbe:  $\text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.800,00} \times 0,65 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.170,00}$ .

Considerato che tale valore è inferiore a quello minimo indicato dall'O.M.I. si ritiene opportuno prendere come riferimento quest'ultimo, pari a  $\text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.250,00}$ .

- **Foglio 18 part. 1322 sub 8**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 610,71, piano 2, piena proprietà.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, viene determinata considerando i seguenti criteri di ponderazione:

Abitazione - coefficiente 1,00

Balcone e terrazzi - 0,30 per i primi 25 mq e 0,10 per l'eccedenza

Corte esclusiva - 0,10 fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale e 0,02 per l'eccedenza.

La tabella seguente mostra i risultati:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione	122,11 mq	1,00	122,11 mq	2
Terrazzo e balconi	25,00 mq	0,30	7,50 mq	2
Eccedenza terrazzo e balconi	26,56 mq	0,10	2,66 mq	2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>132,27 mq</b>	

Pertanto il più probabile valore di mercato per il sub 8 risulta pari a:

$$V_{\text{msub8}} = 132,27 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €}/\text{m}^2 = \text{€ } 165.337,50$$

- **Foglio 18 part. 1322 sub 501**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita catastale € 721,75, piano 1, piena proprietà.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, calcolata secondo i criteri dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, viene determinata considerando i seguenti criteri di ponderazione:

Abitazione - coefficiente 1,00

Balcone e terrazzi - 0,30 per i primi 25 mq e 0,10 per l'eccedenza

Corte esclusiva - 0,10 fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale e 0,02 per l'eccedenza.

I risultati sono riportati nella tabella seguente:

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Abitazione		143,50 mq	1,00	143,50 mq	1
Balconi		25,00 mq	0,30	7,50 mq	1
Eccedenza balconi		5,54 mq	0,10	0,55 mq	1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151,55 mq</b>	

Pertanto il più probabile valore di mercato per il sub 501 risulta pari a:

$$V_{\text{sub501}} = 151,55 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 189.437,50$$

- **Foglio 18 part. 1322 sub 5**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 72 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 237,98, piano T, piena proprietà.

La superficie utile dell'autorimessa risulta pari a 71,52 mq; come coefficiente di ponderazione per ragguagliarla a quella della residenza si utilizza il coefficiente 0,50.

I valori risultanti sono riportati nella tabella seguente:

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Autorimessa A		31,98 mq	0,50	15,99 mq	T
Autorimessa B		39,54 mq	0,50	19,77 mq	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>35,76 mq</b>	

Pertanto il più probabile valore di mercato per il sub 5 risulta pari alla somma di:

$$V_{\text{autorimessa A}} = 15,99 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 19.987,50$$

$$V_{\text{autorimessa B}} = 19,77 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 24.712,50$$

$$V_{\text{tot}} = \text{€ } 19.987,50 + \text{€ } 24.712,50 = \text{€ } 44.700,00$$

- **Foglio 18 part. 1322 sub 6**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 40 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 140,48, piano T, piena proprietà.

La superficie utile del locale di sgombero risulta pari a 44,39 mq; come coefficiente di ponderazione per ragguagliarla a quella della residenza utilizziamo il coefficiente 0,35.

Pertanto:

Destinazione		Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Locale di sgombero A		24,77 mq	0,35	8,67 mq	T
Locale di sgombero B		19,62 mq	0,35	6,87 mq	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,54 mq</b>	

Considerato che sull'ultima autorizzazione edilizia esistente non compare il W.C., sul valore dell'unità immobiliare verrà applicato un coefficiente moltiplicativo in diminuzione pari a 0,90:

Pertanto il più probabile valore di mercato per il sub 6 risulta pari alla somma di:

$$V_{\text{locale di sgombero A}} = 0,90 \times 8,67 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 9.753,75$$

$$V_{\text{locale di sgombero B}} = 0,90 \times 6,87 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 7.728,75.$$



In base a quanto sopra, il valore totale del sub 6 risulta pari a:

$$V_{\text{msub6}} = \text{€ } 9.753,75 + \text{€ } 7.728,75 = \text{€ } 17.482,50$$

- **Foglio 18 part. 1322 sub 9**, sezione urbana MON, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 59,91, piano S1, piena proprietà.

La superficie della cantina risulta pari a 45,71 mq; come coefficiente di ponderazione per ragguagliarla a quella della residenza viene utilizzato il coefficiente 0,20, considerate le altezze limitate del locale.

Sulla base di quanto sopra, la tabella seguente mostra i valori ponderati:

Destinazione		Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Cantina A		29,98 mq	0,20	5,99 mq	S1
Cantina B		15,73 mq	0,20	3,15 mq	S1
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,14 mq</b>	

Considerato che tale unità immobiliare è priva di titolo abilitativo, il suo valore viene dimezzato, per tenere conto del carattere abusivo della stessa.

Pertanto il più probabile valore di mercato per il sub 9 risulta pari alla somma di:

$$V_{\text{cantina A}} = 0,50 \times 5,99 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.743,75$$

$$V_{\text{cantina B}} = 0,50 \times 3,15 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.968,75$$

e il valore totale del sub 9 risulta pari a:

$$V_{\text{msub9}} = \text{€ } 3.743,75 + \text{€ } 1.968,75 = \text{€ } 5.712,50$$

#### - **Lastrico solare**

La superficie del lastrico solare risulta pari a 141,86 m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale viene determinata applicando il seguente coefficiente di ponderazione: 0,30 per i primi 25 mq e 0,10 per l'eccedenza

Pertanto:

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Lastrico solare		25,00 mq	0,30	7,50 mq	copertura
Eccedenza lastrico solare		116,86 mq	0,10	11,68 mq	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,18 mq</b>	



Il più probabile valore di mercato per il lastrico solare risulta pari a:

$$V_{\text{mlastrico}} = 19,18 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 23.975,00$$

**- Corte esclusiva non destinata a servitù di passaggio**

La superficie della corte esterna risulta pari a 333,51 m<sup>2</sup>.

La superficie commerciale viene determinata applicando il coefficiente di ponderazione 0,10.

Pertanto:

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Corte esclusiva		325,30 mq	0,10	32,53 mq	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,53 mq</b>	

Il più probabile valore di mercato per la corte risulta pari a:

$$V_{\text{mcorte}} = 32,53 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 40.662,50$$

**- Corte esterna destinata a servitù di passaggio**

La superficie della corte esterna destinata a servitù di passaggio e soggetta a vincolo di esproprio risulta pari a 107,26 m<sup>2</sup>.

Considerato un valore di esproprio pari a 30 €/m<sup>2</sup>, il più probabile valore di mercato per la corte risulta pari a:

$$V_{\text{mcorteespr.}} = 107,26 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 3.217,80$$

**- Ripostiglio**

La superficie del locale di sgombero risulta pari a 2,50 mq; come coefficiente di ponderazione per ragguagliarla a quella della residenza utilizziamo il coefficiente 0,35. Pertanto:

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Ripostiglio		2,50 mq	0,35	0,87 mq	T
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>0,87 mq</b>	

Il più probabile valore di mercato per il sub 6 risulta pari a:

$$V_{\text{msub6}} = 0,87 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.087,50$$

**- Forno da giardino**

Il forno da giardino può essere valutato, a corpo, con un valore di mercato pari ad € 1.000,00

**- Pozzo romano**

Il pozzo romano ha una profondità tra i 10 e gli 11 m, con un diametro di 1 m.

Il valore del pozzo può essere stimato, a corpo, pari ad € 2.000,00.

**10.STIMA DEI TERRENI RIENTRANTI NELLA MASSA EREDITARIA**

Come riferimento per la stima dei terreni sono stati utilizzati i valori agricoli medi stabiliti per ciascuna regione agraria e per ciascuna tipologia di terreno.

Per i terreni nel Comune di Balsorano, si è preso come riferimento il BURA n. 17 del 5 febbraio 2016, in particolare i valori previsti per la regione agraria n. 10.

Per i terreni nel Comune di Guidonia Montecelio si sono presi come riferimento i valori reperiti sul sito dell'Agenzia delle Entrate, relativi all'anno 2017, per la regione agraria n. 6.

Tali riferimenti sono riportati nell'**Allegato 7**.

**COMUNE DI BALSORANO**

**- Foglio 20 part. 547, seminativo arboreo**, classe 4, superficie 1010 m<sup>2</sup>, r.d. € 4,17, r.a. € 1,83, piena proprietà

Sul terreno in esame grava una servitù di metanodotto a favore di Società Gasdotti Italia s.p.a. istituita con atto notarile pubblico del 22/05/2009, numero di repertorio 2902/1342, R.G. 9399, R.P. 6625, rogante Notaio Almerindo Vitullo in Celano.

Considerate le caratteristiche del terreno, come evidenziate in questa sede, si ritiene che il fondo patisca una diminuzione di valore, in virtù dell'apposizione di tale servitù stimabile nell'ordine del 5%.

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA risulta, pertanto, pari a:

$$V_{547} = 0,95 \times 1010 \text{ m}^2 \times 0,585 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 561,30$$

**- Foglio 20 part. 555, seminativo**, classe 3, superficie 710 m<sup>2</sup>, r.d. € 1,83, r.a. € 1,28, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA risulta pari a:

$$V_{555} = 710 \text{ m}^2 \times 0,349 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 247,79$$

- **Foglio 25 part. 122, seminativo**, classe 3, superficie 380 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,98, r.a. € 0,69, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA risulta pari a:

$$V_{122} = 380 \text{ m}^2 \times 0,349 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 132,62$$

- **Foglio 25 part. 120, seminativo**, classe 3, superficie 2130 m<sup>2</sup>, r.d. € 5,50, r.a. € 3,85, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{120} = 2130 \text{ m}^2 \times 0,349 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 743,37$$

- **Foglio 32 part. 391, bosco ceduo**, classe 2, superficie 1170 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,54, r.a. € 0,12, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{391} = 1170 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 140,40$$

- **Foglio 32 part. 497, seminativo**, classe 4, superficie 250 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,45, r.a. € 0,39, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{497} = 250 \text{ m}^2 \times 0,349 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 87,25$$

- **Foglio 32 part. 819, bosco ceduo**, classe 2, superficie 1120 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,52, r.a. € 0,12, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{819} = 1120 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 134,40$$

- **Foglio 32 part. 820, seminativo**, classe 4, superficie 380 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,69, r.a. € 0,59, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{820} = 380 \text{ m}^2 \times 0,349 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 132,62$$

- **Foglio 32 part. 884, bosco ceduo**, classe 2, superficie 185 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,09, r.a. € 0,02, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{819} = 185 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 22,20$$

- **Foglio 36 part. 26, seminativo**, classe 3, superficie 1140 m<sup>2</sup>, r.d. € 2,94, r.a. € 2,06, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{26} = 1.140 \text{ m}^2 \times 0,349 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 397,86$$

- **Foglio 36 part. 291, seminativo**, classe 5, superficie 520 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,67, r.a. € 0,67, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{291} = 520 \text{ m}^2 \times 0,349 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 181,48$$

- **Foglio 21 part. 188, uliveto**, classe 1, superficie 130 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,50, r.a. € 0,20, in quota 1/7

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{291} = 130 \text{ m}^2 \times 1,41 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 183,30$$

Di questi entra nella massa ereditaria la quota di 1/7 pari a: € 26,18

- **Foglio 20 part. 643, seminativo arboreo**, classe 4, superficie 3790 m<sup>2</sup>, r.d. € 15,66; r.a. € 6,85, in quota pari ad 1/5

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA risulta, pertanto, pari a:

$$V_{643} = 3790 \text{ m}^2 \times 0,585 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.217,15$$

Di questi entra nella massa ereditaria la quota di 1/5 pari a: € 443,43

- **Foglio 25 part. 26, seminativo arboreo**, classe 4, superficie 1850 m<sup>2</sup>, r.d. 7,64, r.a. € 3,34, in quota pari ad 1/5

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA risulta, pertanto, pari a:

$$V_{26} = 1.850 \text{ m}^2 \times 0,585 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.082,25$$

Di questi entra nella massa ereditaria la quota di 1/5 pari a: € 216,45



- **Foglio 25 part. 39**, seminativo, classe 2, superficie 3470 m<sup>2</sup>, r.d. € 12,54, r.a. € 7,17, in quota pari ad 1/5

Sul terreno in esame grava una servitù di metanodotto a favore di Società Gasdotti Italia s.p.a. istituita con atto notarile pubblico del 22/05/2009, numero di repertorio 2902/1342, R.G. 9399, R.P. 6625, rogato Notaio Almerindo Vitullo in Celano.

Considerate le caratteristiche del terreno, come evidenziate in questa sede, si ritiene che il fondo patisca una diminuzione di valore, in virtù dell'apposizione di tale servitù stimabile nell'ordine del 5%.

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato sul BURA, risulta pari a:

$$V_{39} = 0,95 \times 3.470 \text{ m}^2 \times 0,349 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.150,48$$

Di questi entra nella massa ereditaria la quota di 1/5 pari a: € 230,10

### COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO

- **Foglio 18 part. 530**, seminativo, classe 2, superficie 3 m<sup>2</sup>, r.d. € 0,02, r.a. € 0,01, piena proprietà

Considerato che questo piccolo pezzo di terreno è parte della strada denominata "Via degli Aviatori" che conduce al fabbricato sito in Guidonia Montecelio, viste anche le dimensioni dello stesso, il suo valore viene considerato pari a zero.

- **Foglio 4 part. 151**, uliveto, classe 3, superficie 4.540 m<sup>2</sup>, r.d. € 11,72, r.a. € 3,52, piena proprietà

Il valore del terreno, prendendo come riferimento il corrispondente valore agricolo medio riportato in allegato, risulta pari a:

$$V_{151} = 4.540 \text{ m}^2 \times 3,726 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 16.916,04$$



## 11. TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEI FABBRICATI RIENTRANTI NELLA MASSA EREDITARIA

Comune	Dati identificativi fabbricato	Quota rientrante nella massa ereditaria	Valore del bene rientrante nella massa ereditaria
Balsorano	Foglio 15 part. 606	1/1	€ 105.000,00
Guidonia Montecelio	Foglio 18 part. 1322 sub 5	1/1	€ 44.700,00
Guidonia Montecelio	Foglio 18 part. 1322 sub 6	1/1	€ 17.482,50
Guidonia Montecelio	Foglio 18 part. 1322 sub 8	1/1	€ 165.337,50
Guidonia Montecelio	Foglio 18 part. 1322 sub 9	1/1	€ 5.712,50
Guidonia Montecelio	Foglio 18 part. 1322 sub 501	1/1	€ 189.437,50
Guidonia Montecelio	Lastrico solare	1/1	€ 23.975,00
Guidonia Montecelio	Corte esclusiva non destinata a servitù di passaggio	1/1	€ 40.662,50
Guidonia Montecelio	Corte esterna destinata a servitù di passaggio	1/1	€ 3.217,80
Guidonia Montecelio	Ripostiglio	1/1	€ 1.087,50
Guidonia Montecelio	Forno da giardino	1/1	€ 1.000,00
Guidonia Montecelio	Pozzo romano	1/1	2.000,00
<b>Valore complessivo dei fabbricati con relativi accessori</b>			<b>€ 599.612,80</b>

## 12. TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEI TERRENI RIENTRANTI NELLA MASSA EREDITARIA

Comune	Dati identificativi terreno	Quota rientrante nella massa ereditaria	Valore del bene rientrante nella massa ereditaria
Balsorano	Foglio 20 part. 547	1/1	€ 561,30
Balsorano	Foglio 20 part. 555	1/1	€ 247,79
Balsorano	Foglio 25 part. 122	1/1	€ 132,62
Balsorano	Foglio 25 part. 120	1/1	€ 743,37
Balsorano	Foglio 32 part. 391	1/1	€ 140,40
Balsorano	Foglio 32 part. 497	1/1	€ 87,25
Balsorano	Foglio 32 part. 819	1/1	€ 134,40
Balsorano	Foglio 32 part. 820	1/1	€ 132,62
Balsorano	Foglio 32 part. 884	1/1	€ 22,20
Balsorano	Foglio 36 part. 26	1/1	€ 397,86
Balsorano	Foglio 36 part. 291	1/1	€ 181,48
Balsorano	Foglio 21 part. 188	1/7	€ 26,18
Balsorano	Foglio 20 part. 643	1/5	€ 443,43
Balsorano	Foglio 25 part. 26	1/5	€ 216,45
Balsorano	Foglio 25 part. 39	1/5	€ 230,10
Guidonia Montecelio	Foglio 18 part. 530	1/1	€ 0,00
Guidonia Montecelio	Foglio 4 part. 151	1/1	€ 16.916,04
<b>Valore complessivo dei terreni</b>			<b>€ 20.613,49</b>

### 13. CRITERI PER LA SUDDIVISIONE DELLA MASSA EREDITARIA

Il **valore complessivo** dei beni stimati si ottiene sommando il valore dei fabbricati e quello dei terreni, pertanto:

$$V_{\text{tot}} = € 599.612,80 + € 20.613,49 = € 620.226,29$$



Una volta individuato l'ammontare complessivo di tali beni, il sottoscritto, viste le caratteristiche degli immobili stimati, ha ritenuto opportuno individuare i seguenti criteri per la suddivisione della massa ereditaria:



1) Il fabbricato sito nel Comune di Balsorano, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulta non comodamente divisibile; peraltro anche durante i sopralluoghi effettuati entrambe le parti hanno manifestato la volontà che tale bene venga messo in vendita.

Quindi per questo immobile si propone la vendita ex art. 720 del Codice civile.

Il ricavato della vendita potrà essere diviso in parti uguali tra \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

2) Il fabbricato sito nel Comune di Guidonia Montecelio risulta divisibile in due lotti e quindi si procederà in tal senso nella definizione delle quote.

Verranno elaborati due progetti di divisione: nel primo la porzione di corte soggetta a servitù di passaggio pedonale e carrabile verrà assegnata ad una delle due parti, mentre nel secondo verrà mantenuta indivisa.



3) Per quanto riguarda il lastrico solare dell'immobile sito nel Comune di Guidonia Montecelio, si ritiene opportuno fare le seguenti considerazioni.

Il lastrico solare può essere definito come quella superficie piana che, posta alla parte superiore di un edificio, svolge essenzialmente la funzione di copertura. Nel caso in cui sia circondato da ringhiere per consentire l'affaccio, questo prende il nome di terrazza. Il lastrico solare può essere di proprietà comune ad uso esclusivo, di proprietà esclusiva oppure di proprietà ed uso comune. Ciò che contraddistingue la terrazza dal lastrico solare è principalmente la funzione di affaccio.

La giurisprudenza è concorde nell'affermare che "*mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza a livello è invece costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e*

soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno" (Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1986, n. 2924).

Nel caso in esame la copertura piana del fabbricato non è collegata direttamente a nessuno dei 2 appartamenti, è ricoperta da guaina impermeabilizzante, e circondata da un muretto basso che non consente l'affaccio in condizioni di sicurezza.

Alla luce di quanto sopra, trattasi di lastrico solare che, nel caso in esame, assolve essenzialmente le funzioni di copertura del fabbricato e pertanto si ritiene debba restare di proprietà ed uso comune tra le parti.

4) La scala di collegamento tra i vari piani del fabbricato in Guidonia Montecelio, indicata catastalmente al Foglio 18 part. 1322 sub 3, deve restare di proprietà comune ad entrambe le parti.

Considerato quanto sopra, visto l'importo stimato per il fabbricato sito nel Comune di Balsorano, pari ad € 105.000,00, la massa ereditaria cui si fa riferimento per la formazione delle quote risulta pari a:

**Massa ereditaria oggetto di divisione in quote = € 620.226,29 - € 105.000,00 = € 515.226,29**

**Quota 1/2 = € 257.613,14**

Si veda l'allegato 8 contenente le planimetrie di suddivisione del fabbricato sito nel Comune di Guidonia Montecelio, come riferimento per le ipotesi di divisione riportate di seguito.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 14. 1° PROGETTO DI DIVISIONE

**Quota A - \*\*\*\*\***
**Beni nel Comune di Guidonia Montecelio**

- Appartamento al piano secondo indicato in catasto al Foglio 18 part. 1322 sub 8, per un valore di € 165.337,50.
- Porzione della cantina al piano seminterrato, indicato come "Cantina A" (compreso disimpegno di accesso) per un valore di € 3.743,75.
- Locale di sgombero al piano terra, indicato in planimetria come "Locale di sgombero A" (compreso W.C. e disimpegno di accesso), per un valore di € 9.753,75.
- Autorimessa al piano terra, indicata in planimetria come "Autorimessa A", per un valore di € 19.987,50.
- Forno da giardino € 1.000,00.
- Pozzo romano € 2.000,00.
- Ripostiglio € 1.087,50.
- Corte esclusiva A di mq 157,83, come indicata in planimetria, per un valore di € 19.728,75
- Lastrico solare comune, come indicato in planimetria, per un valore pro quota di € 11.987,50
- Passaggio comune in comproprietà di mq 8,49, come indicato in planimetria per un valore pro quota di € 530,62
- Terreno sito nel Comune di Guidonia Montecelio, indicato in catasto al Foglio 4 part. 151, per un valore di € 16.916,04.
- Terreno sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in quota pari ad 1/2, indicato in catasto al Foglio 18 part. 530, del valore di € 0,00

**Beni nel Comune di Balsorano**

Foglio 20 part. 547	1/1	€ 561,30
Foglio 20 part. 555	1/1	€ 247,79
Foglio 25 part. 122	1/1	€ 132,62
Foglio 25 part. 120	1/1	€ 743,37
Foglio 32 part. 391	1/1	€ 140,40
Foglio 32 part. 497	1/1	€ 87,25
Foglio 32 part. 819	1/1	€ 134,40
Foglio 32 part. 820	1/1	€ 132,62
Foglio 32 part. 884	1/1	€ 22,20
Foglio 36 part. 26	1/1	€ 397,86
Foglio 36 part. 291	1/1	€ 181,48

Foglio 21 part. 188	1/7	€ 26,18
Foglio 20 part. 643	1/5	€ 443,43
Foglio 25 part. 26	1/5	€ 216,45
Foglio 25 part. 39	1/5	€ 230,10
<b>Valore complessivo</b>		<b>€ 3.697,45</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Valore complessivo Quota \*\*\*\*\*= € 255.770,36.**

**Quota B - \*\*\*\*\***

**Beni nel Comune di Guidonia Montecelio**

- Appartamento al piano primo indicato in catasto al Foglio 18 part. 1322 sub 501, per un valore di € 189.437,50

- Porzione della cantina al piano seminterrato, indicata in planimetria come "Cantina B" per un valore di € 1.968,75.

Tale cantina andrà collegata con una scala prefabbricata al corrispondente locale di sgombero al piano superiore, operando un'apertura nel solaio, nel rispetto della normativa sismica vigente.

- Locale di sgombero al piano terra, indicato in planimetria come "Locale di sgombero B", per un valore di € 7.728,75.

Per tale locale andrà creato un accesso dalla corte esterna, nella parte posteriore, trasformando la finestra esistente in porta finestra e realizzando una scala di accesso per superare il dislivello tra il piano di calpestio del locale e il piano del terreno

- Autorimessa al piano terra, indicata in planimetria come "Autorimessa B", per un valore di € 24.712,50.

- Corte esclusiva B di mq 158,98, come indicata in planimetria, per un valore di € 19.872,50

- Lastrico solare comune, come indicato in planimetria, per un valore pro quota di € 11.987,50

- Passaggio comune in comproprietà di mq 8,49, come indicato in planimetria per un valore pro quota di € 530,62

- Terreno sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in quota pari ad 1/2, indicato in catasto al Foglio 18 part. 530, del valore di € 0,00

- Corte destinata a servitù di passaggio, per una superficie di mq 107,26, del valore di € 3.217,80

**Valore complessivo Quota \*\*\*\*\*= € 259.455,92**

**Il sig. \*\*\*\*\* dovrà ricevere una somma a conguaglio dal sig. \*\*\*\*\* pari a:**

**Conguaglio = (€ 259.455,92 - € 255.770,36) /2= € 1.842,7**

## 15. 2° PROGETTO DI DIVISIONE

### Quota A - \*\*\*\*\*



#### **Beni nel Comune di Guidonia Montecelio**

- Appartamento al piano secondo indicato in catasto al Foglio 18 part. 1322 sub 8, per un valore di € 165.337,50.
- Porzione della cantina al piano seminterrato, indicata in planimetria come "Cantina A" (compreso disimpegno di accesso) per un valore di € 3.743,75.
- Locale di sgombero al piano terra, indicato in planimetria come "Locale di sgombero A" (compreso W.C. e disimpegno di accesso), per un valore di € 9.753,75.
- Autorimessa al piano terra, indicata in planimetria come "Autorimessa A", per un valore di € 19.987,50.
- Forno da giardino € 1.000,00.
- Pozzo romano € 2.000,00.
- Ripostiglio € 1.087,50.
- Corte esclusiva A di mq 157,83, come indicata in planimetria, per un valore di € 19.728,75
- Lastrico solare comune, come indicato in planimetria, per un valore pro quota di € 11.987,50
- Passaggio comune in comproprietà di mq 8,49, come indicato in planimetria per un valore pro quota di € 530,62
- Corte destinata a servitù di passaggio, per una superficie di mq 107,26, in quota pari ad 1/2 del valore di € 1.608,90
- Terreno sito nel Comune di Guidonia Montecelio, indicato in catasto al Foglio 4 part. 151, per un valore di € 16.916,04.
- Terreno sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in quota pari ad 1/2, indicato in catasto al Foglio 18 part. 530, del valore di € 0,00



**Beni nel Comune di Balsorano**

Foglio 20 part. 547	1/1	€ 561,30
Foglio 20 part. 555	1/1	€ 247,79
Foglio 25 part. 122	1/1	€ 132,62
Foglio 25 part. 120	1/1	€ 743,37
Foglio 32 part. 391	1/1	€ 140,40
Foglio 32 part. 497	1/1	€ 87,25
Foglio 32 part. 819	1/1	€ 134,40
Foglio 32 part. 820	1/1	€ 132,62
Foglio 32 part. 884	1/1	€ 22,20
Foglio 36 part. 26	1/1	€ 397,86
Foglio 36 part. 291	1/1	€ 181,48
Foglio 21 part. 188	1/7	€ 26,18
Foglio 20 part. 643	1/5	€ 443,43
Foglio 25 part. 26	1/5	€ 216,45
Foglio 25 part. 39	1/5	€ 230,10
<b>Valore complessivo</b>		<b>€ 3.697,45</b>

**Valore complessivo Quota \*\*\*\*\* = € 257.379,26.**

**Quota B - \*\*\*\*\***

**Beni nel Comune di Guidonia Montecelio**

- Appartamento al piano primo indicato in catasto al Foglio 18 part. 1322 sub 501, per un valore di € 189.437,50

- Porzione della cantina al piano seminterrato, indicata in planimetria come "Cantina B" per un valore di € 1.968,75.

- Locale di sgombero al piano terra, indicato in planimetria come "Locale di sgombero B", per un valore di € 7.728,75.

Per tale locale andrà creato un accesso dalla corte esterna, nella parte posteriore, trasformando la finestra esistente in porta finestra e realizzando una scala di accesso per superare il dislivello tra il piano di calpestio del locale e il piano del terreno

- Autorimessa al piano terra, indicata in planimetria come "Autorimessa B", per un valore di € 24.712,50.

- Corte esclusiva B di mq 158,98, come indicata in planimetria, per un valore di € 19.872,50

- Lastrico solare comune, come indicato in planimetria, per un valore pro quota di € 11.987,50

- Passaggio comune in comproprietà di mq 8,49, come indicato in planimetria per un valore pro quota di € 530,62
- Terreno sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in quota pari ad 1/2, indicato in catasto al Foglio 18 part. 530, del valore di € 0,00
- Corte destinata a servitù di passaggio, per una superficie di mq 107,26, in quota pari ad 1/2 del valore di € 1.608,90

**Valore complessivo Quota \*\*\*\*\*= € 257.847,02**

**Il sig. \*\*\*\*\* dovrà ricevere una somma a conguaglio dal sig. \*\*\*\*\* pari a:**

**Conguaglio = (€ 257.847,02 - € 257.379,26) /2= € 233,90**

Considerato che, nel progetto di divisione in esame, il conguaglio sarebbe pari a € 250,00, valore irrisorio rispetto all'intera massa ereditaria e, visto il carattere peculiare della stima, nell'ottica di favorire un accordo tra le parti, si ritiene che, nel caso in esame, le quote possano essere considerate equivalenti e, pertanto il conguaglio possa essere considerato nullo.

## 16. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE ATTRICE

A seguito di invio della perizia alle parti, come da incarico dal Giudice, il sottoscritto ha ricevuto delle osservazioni dal perito di parte attrice \*\*\*\*\* , in data 24/02/2020.

Il testo di tali osservazioni viene riportato nell'**Allegato 9** e, di seguito, si riportano le considerazioni in risposta alle stesse.

### **Risposta all'Osservazione A - Procedura di stima**

Il CTP lamenta un'imperfezione circa le misure considerate per la valutazione del **pozzo romano**, indicando che ciò abbia comportato un'erronea stima dello stesso.

Il sottoscritto aveva infatti effettuato le seguenti considerazioni.

*Il pozzo romano ha una profondità di circa 11 m, con un diametro di 1 m, oltre ad un deposito profondo ulteriori 20 metri, con un diametro di 30 cm.*

*Per la parte di pozzo più larga si può considerare un valore di realizzazione a metro lineare pari ad € 100,00, per un totale di € 1.100,00.*

Per la parte di pozzo più stretta si può considerare un valore di realizzazione a metro lineare pari ad € 60,00, per un totale di € 1.200,00.

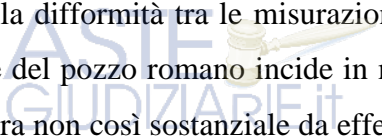
Ulteriori € 700,00 possono essere messi in conto per le opere di finitura.

Il valore di mercato stimato per il pozzo risulta pari ad € 3.000,00.



Le misure prese come riferimento per la stima erano quelle riportate nella perizia di parte, contenuta in atti, a cura \*\*\*\*\*, che attesta la presenza di un deposito profondo ulteriori 20 metri per una larghezza di 30 cm oltre al pozzo principale, circostanza questa contestata dall'Ing. \*\*\*\*\*.

Vista la difformità tra le misurazioni prese da parte attrice e parte convenuta e, considerato che il valore del pozzo romano incide in maniera non rilevante sul complesso della stima e comunque in maniera non così sostanziale da effettuare nuove misurazioni con ulteriore impegno di denaro per le parti, il sottoscritto ha ritenuto di accogliere parzialmente l'osservazione di parte attrice, stimando, a corpo, il valore del pozzo romano in € 2.000,00, invece dei 3.000,00 inizialmente considerati. (si veda in proposito pag. 25).



#### **Risposta all'Osservazione B - Criteri di suddivisione**

La diversa valutazione del pozzo romano ha naturalmente portato alla modifica della massa ereditaria, come inizialmente stimata, e, di conseguenza, delle quote ereditarie.

I valori aggiornati sono quelli riportati nel testo della perizia.



Per quanto riguarda le ulteriori considerazioni del consulente tecnico di parte, il sottoscritto ha ritenuto di confermare le conclusioni raggiunte nella presente relazione, in particolare riguardo al fatto che si ritiene opportuno mandare in vendita il solo fabbricato sito nel Comune di Balsorano, perché non facilmente divisibile e per la manifesta volontà di entrambe le parti in questo senso, ma non i terreni rientranti nella massa ereditaria, che possono essere assegnati facilmente pro quota. Infatti la vendita di tali terreni, a parere del sottoscritto, potrebbe risultare lunga e difficoltosa, rallentando notevolmente la conclusione della controversia.

Per quanto riguarda invece la corte soggetta a servitù di passaggio carrabile e pedonale, si ribadisce il fatto che il sottoscritto CTU ha provveduto a stendere due progetti di divisione: nel primo la corte viene assegnata ad una delle parti come richiesto da parte convenuta, mentre nel secondo viene mantenuta indivisa come richiesto da parte attrice; ciò al fine di consentire al Giudice di scegliere il progetto divisionale che ritenga più opportuno.



## 17. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

A seguito di invio della perizia alle parti, come da incarico dal Giudice, il sottoscritto ha ricevuto in data 26/02/2020 delle osservazioni dal perito di parte convenuta Geom. \*\*\*\*\*, accompagnate con lettera dallo studio legale \*\*\*\*\*.

Il testo di tali osservazioni viene riportato nell'**Allegato 10** e, di seguito, si riportano le considerazioni in risposta alle stesse.

### **Risposta all'Osservazione 1 riportata nella lettera di accompagnamento (e ribadita nell'osservazione 4 della CTP)**

Come già ribadito in precedenza, il sottoscritto CTU ha provveduto a stendere due progetti di divisione, nel primo la corte soggetta a servitù di passaggio carrabile e pedonale viene assegnata ad una delle parti come richiesto da parte convenuta, mentre nel secondo viene mantenuta indivisa come richiesto da parte attrice; ciò al fine di consentire che il Giudice possa scegliere il progetto divisionale che ritenga più opportuno.

### **Risposta all'Osservazione 2 riportata nella lettera di accompagnamento (e ribadita nell'osservazione 3 della CTP)**

Per quanto riguarda l'osservazione di cui al punto 2, il sottoscritto CTU ribadisce che le spese necessarie per il materiale frazionamento dell'immobile (sia di progettazione, sia catastali, sia edilizie) vadano equamente divise tra le parti indipendentemente dai conguagli derivanti dal progetto di divisione.

Ritiene infatti, pur apprezzando il lavoro di stima effettuato dal Geom. \*\*\*\*\* nella relazione di consulenza tecnica di parte, che la valutazione di tali spese non rientri nei quesiti posti dal Giudice e che la loro quantificazione vada fatta solo sulla base dei costi che verranno effettivamente sostenuti. A suffragio di ciò, pur prendendo atto della potenziale litigiosità delle parti, evidenzia come le spese indicate dal geom. \*\*\*\*\* non siano le sole a dover essere affrontate, e ripartite fra le parti, per la divisione degli immobili, infatti, come detto sopra, vi saranno necessariamente altre spese edilizie e amministrative da sostenere. Alla luce di ciò, le spese evidenziate nell'osservazione del CTP possono confluire nel totale dei costi da sostenere in seguito alla divisione ed essere così ripartite fra le parti.

**Risposta all'osservazione 1 riportata nella CTP del Geom. \*\*\*\*\***

Per quanto riguarda la prima osservazione fatta dal Geom. \*\*\*\*\*, il sottoscritto CTU ha provveduto alla modifica della relazione a pag. 31, eliminando la citazione "*peraltro l'accesso della stessa avviene da una botola dal vano scala comune*", perché non esiste allo stato dei fatti una botola vera e propria di accesso ma è stato riferito dell'esistenza di una apertura del solaio della copertura che però attualmente risulta ostruita a seguito di lavori svolti sull'edificio (copertura con la guaina, intonaco del solaio della scala). In occasione del sopralluogo è stata evidenziata la volontà delle parti (e di fatto la necessità) di realizzare un accesso sicuro al lastrico solare dal vano scala comune, ma questo esula, a parere del sottoscritto, dai quesiti assegnati dal Giudice e quindi dalla attività peritale svolta. Il CTU non ha potuto che registrare questa esigenza, ma saranno le parti a dover decidere la modalità realizzativa e a ripartire fra loro in parti uguali le spese sostenute.

**Risposta all'osservazione 2 riportata nella CTP del Geom. \*\*\*\*\***

Per quanto riguarda l'osservazione di cui al punto 2, il CTU ha provveduto ad accoglierla, in quanto corretta, procedendo alla correzione della stima del terreno agricolo "uliveto" in Guidonia Montecelio, modificando di conseguenza la massa ereditaria e le relative quote.

**Risposta all'osservazione 5 riportata nella CTP del Geom. \*\*\*\*\***

Per quanto riguarda l'osservazione di cui al punto 5, il CTU ha provveduto ad accoglierla, inserendo il tema della suddivisione di eventuali diritti edificatori residui nell'ambito delle conclusioni della presente relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 18. CONCLUSIONI

Alla luce delle considerazioni precedenti, in risposta ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto Ing. Pasquale Palma ha provveduto a descrivere, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione ed ha valutato il valore attuale di mercato degli stessi, esponendo analiticamente i criteri di stima, dando conto della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie;

Alla luce di quanto emerso dagli studi effettuati, ha provveduto alla stesura di due progetti divisionali:

- il primo prevede che vengano versate delle somme a conguaglio dal Sig. \*\*\*\*\*al Sig. \*\*\*\*\*;
- il secondo prevede una divisione paritaria tra le parti, con conguaglio pari a zero.

Entrambi i progetti di divisione prevedono dei lavori sull'edificio sito nel Comune di Guidonia Montecelio che consentano ad entrambe le parti un normale utilizzo dei beni di proprietà, in particolare:

- 1) Andrà chiusa la porta di collegamento tra la cantina A e la cantina B al piano seminterrato;
- 2) La cantina B andrà collegata con una scala prefabbricata al corrispondente locale di sgombero al piano superiore, operando un'apertura nel solaio, nel rispetto della normativa sismica vigente.
- 3) Andrà chiusa la porta di collegamento tra il locale di sgombero A e il locale di sgombero B al piano terra;
- 4) L'autorimessa esistente andrà suddivisa in due parti tramite la realizzazione di un tramezzo in corrispondenza della separazione tra i due locali.
- 5) Il passaggio in comune tra le due corti esclusive A e B, andrà separato dalle corti tramite una recinzione analoga a quella esistente.
- 6) Le corti esclusive A e B andranno separate tra di loro tramite una recinzione analoga a quella esistente.

Sarà inoltre necessario, una volta eseguiti tali lavori (nel rispetto delle vigenti normative urbanistiche e sismiche), procedere con il frazionamento catastale delle unità immobiliari, in modo che ognuna delle parti possa avere una corrispondenza tra i beni individuati e i relativi identificativi catastali.

Alla luce di quanto sopra, è parere dello scrivente che le spese necessarie per il materiale frazionamento dell'immobile (sia di progettazione, sia catastali, sia edilizie) vadano equamente divise tra le parti.

Eventuali diritti edificatori che permanessero sulle particelle 1322 e 530 del Foglio 18 sezione MON del Comune di Guidonia andranno divisi in parti uguali.

Infine, considerate le caratteristiche strutturali e funzionali dell'edificio sito nel Comune di Balsorano (AQ), indicato in catasto al Foglio 15 part. 606, si propone la vendita dello stesso e la divisione del ricavato in parti uguali tra il sig. \*\*\*\*\*e il sig. \*\*\*\*\*.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti qualora necessari.

Allega nel contempo, la documentazione così indicata:

**All. 1 Verbali delle operazioni peritali**

**All. 2 Documentazione catastale**

**All. 3 Ispezioni ipotecarie**

**All. 4.a Documentazione fotografica Balsorano**

**All. 4.b Documentazione fotografica Guidonia Montecelio**

**All. 5 Stato attuale del fabbricato in Guidonia Montecelio**

**All. 6 Documentazione relativa alla conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati**

**All. 7 Riferimenti utilizzati per la stima degli immobili**

**All. 8 Ipotesi di divisione fabbricato sito nel Comune di Guidonia Montecelio**

**All. 9 Osservazioni di parte attrice**

**All. 10 Osservazioni di parte convenuta**

Con osservanza.

Avezzano, 10/03/2020

ASTE GIUDIZIARIE.it  
Il CTU  
Ing. Pasquale Palma

ASTE GIUDIZIARIE.it



*Pasquale Palma*