

Studio Tecnico Dr. Agr. Flavio Massari
C.T.U. del Tribunale Ordinario di Roma per le materie:
Edilizia – Divisioni ereditarie; Espropriazione ed Estimo.
Agraria – Estimo agrario, civile e catastale; Stima aziende agricole.



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA



SEZIONE 8^A CIVILE

GIUDICE ISTRUTTORE DR. MARIO CODERONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G. 34962/2019



Stima e divisione patrimonio immobiliare

in Potenza, Trivigno (PZ) e Roma



Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dr. Agr. Flavio Massari)



Via della Maratona, 13 Roma 00135 1379 cell. 339.7523970
e-mail agrimas@virgilio.it - PEC f.massari@epap.conafpec.it
P.IVA 10218810587 C.F. MSSFLV58E14A6620

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

A) Premessa	pag. 3
B) ubicazione, descrizione, confini e catasto	pag. 8
C) conformità catastale	pag. 21
D) destinazione urbanistica	pag. 23
E) conformità urbanistico-edilizia	pag. 24
F) vincoli	pag. 32
G) divisibilità in natura dei beni immobili	pag. 32
H) stima valore di mercato attuale beni immobili	pag. 33
I) canoni di locazione percepiti da alcuni eredi	pag. 50
L) progetto di divisione	pag. 53
M) precisazioni su ulteriore immobile in Roma	pag. 58
N) modalità invio bozza relazione alle parti	pag. 62
O) rilievi delle parti e risposte del CTU	pag. 62
P) conclusioni	pag. 72
verbali di perizia	
rilievo fotografico immobili in Potenza e Trivigno	
rilievo fotografico immobili in Roma	
elenco allegati	
allegati	

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE VIII

Causa: -----

R.G.: 34962/2019

G.I.: Dr. Mario Coderoni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A) PREMESSA

Lo scrivente Dr. Agr. Flavio Massari, con studio in Roma, Via della Maratona n. 13, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Roma con il n. 1084, già docente di Estimo civile, rurale e catastale, nominato dal G.I. Dr. Mario Coderoni consulente tecnico d'ufficio per la causa di cui in epigrafe in data 17.6.2022, veniva convocato per il giorno 21.10.2022. Nel corso di tale udienza lo scrivente CTU si dichiarava disposto ad accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Il Giudice ha assegnato i quesiti, di cui all'ordinanza 12.5.2021, che recitano: *"Il CTU, letti gli atti di causa ed effettuati, ove necessari, gli opportuni sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, se nominati:*

- 1) *Descriva i beni immobili in comunione tra le parti; proceda alla loro individuazione, descrivendone l'ubicazione, i confini, i dati catastali ed acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;*

- 2) *accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti; in caso di presenza di irregolarità o difformità urbanistiche, indichi se le stesse siano sanabili o condonabili, individuando i costi da sostenere per gli oneri di sanatoria/condono e/o per l'esecuzione di lavori di ripristino, demolizione o regolarizzazione;*
- 3) *dica se l'asse ereditario sia comodamente divisibile in natura, e, nel caso di necessità di divisione in natura di singoli beni immobili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in distinte unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei coeredi; in tal caso, dica quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi;*
- 4) *accerti il valore di mercato dei beni all'attualità;*
- 5) *verifichi e quantifichi – sulla base della documentazione in atti e di quella ulteriormente acquisita dalle parti nel corso della consulenza, in relazione all'eventuale prosecuzione dei rapporti di locazione e relativa percezione dei canoni – i canoni di locazione eventualmente percepiti da alcuni dei condividenti, dalla data di apertura della successione fino alla redazione della bozza;*
- 6) *predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro, tenendo anche conto dei canoni percepiti dagli immobili”;*

Il Giudice Istruttore:

- assegnava termine al C.T.U. di 150 gg dall'inizio operazioni peritali per la trasmissione della bozza alle parti (sino al 6.4.2023), termine alle parti

- di giorni 30 per eventuali osservazioni da far pervenire al C.T.U. e termine al C.T.U. di giorni 30 per il deposito della relazione conclusiva;
- assegnava alle parti termine per la nomina dei CTP fino al giorno antecedente la data d'inizio delle operazioni peritali, con nota da depositare, in via telematica, al fascicolo d'ufficio;
 - liquidava in favore del C.T.U. acconto sul compenso di euro 2.000,00 oltre oneri di legge che poneva provvisoriamente a carico di tutte le parti costituite, in solido tra loro;
 - dava atto che il consulente tecnico dichiarava che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 7 novembre 2022, alle ore 15.30, presso l'immobile da valutare di Roma, in Via Michele Amari n. 65/67;
 - autorizzava il CTU ad avvalersi di mezzo proprio, di ausiliari, ad accedere presso istituti pubblici o privati al fine di acquisire, anche in originale ove non acquisibile in copia, documentazione utile all'espletamento dell'incarico;
 - disponeva che il CTU dia conto della presenza dei CTP alle operazioni peritali avendo cura di redigere apposito verbale nel quale raccogliere le domande e le eccezioni di natura tecnica che dovranno essere esplicitate dai CTP prima di dare inizio alle indagini peritali;
 - autorizzava il CTU al ritiro dei fascicoli delle parti ed all'accesso al fascicolo telematico;
 - rinviava all'udienza del 20.6.2023, ore 11.30 per esame della CTU.

Le operazioni peritali, come indicato nel verbale di giuramento, sono iniziate il 7 novembre 2022, alle ore 15.30, presso l'immobile da valutare di

Roma, in Via Michele Amari n. 65/67 (cfr. verbale di sopralluogo).

Risultano nominati i seguenti consulenti tecnici di parte:

- Dr. Agr. Carlo Palone - CTP attrice (cfr. nomina in atti);
- Arch. Marcello Masini - CTP convenuta *** (cfr. nomina in atti).

Nel primo sopralluogo sono state eseguite le seguenti operazioni:

- 1) individuazione degli immobili in Roma oggetto di causa (n. 2 appartamenti con cantine e un posto auto scoperto) e loro confini;
- 2) rilievo fotografico;
- 3) verifica stato dei luoghi e corrispondenza con le planimetrie catastali;
- 4) rilievo metrico delle superfici con fettuccia metrica estensibile e rilevatore di distanza digitale laser;
- 5) analisi della documentazione catastale e degli atti di provenienza.

Le operazioni peritali sono riprese in data 1.12.2022 alle ore 9.30 con il sopralluogo agli immobili in causa posti in Comune di Potenza, Viale G. Marconi civ. 167/175 e concluse con il sopralluogo, stessa data, all'immobile in Trivigno (PZ). A tali operazioni hanno partecipato l'amministratore dei beni immobili gli Eredi ed i due CTP nominati Dr. Agr. Carlo Palone e Arch. Marcello Masini.

Nel secondo sopralluogo sono state eseguite, per gli immobili in causa (n. 3 appartamenti, con relative soffitte di pertinenza, in Potenza ed un locale ex stalla ora utilizzabile a magazzino in Trivigno), le medesime operazioni tecniche descritte per il primo sopralluogo.

Sono state inoltre effettuate indagini presso l'Agenzia delle Entrate Servizi catastali (ex Agenzia del Territorio - Catasto), l'Agenzia delle Entrate

Servizio per la Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria RR. II.), l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Potenza, l'Archivio di Stato di Potenza, il Comune di Trivigno, il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma e l'Ufficio Archivio Progetti Edilizi di Roma Capitale.

Dalla citazione, dalla domanda giudiziaria e dalla certificazione notarile in atti, si rileva che **gli immobili oggetto della domanda di divisione sono costituiti da:**

- appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 167, P1, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 12 – non più da dividere perché venduto dagli eredi in data 27.7.2017;
- appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 167, P1 int. 3, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 14;
- appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 167, P2 int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17;
- appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 175, P2 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 34;
- locale in Trivigno (PZ), Via Michele Bianchi n. 19, PT, foglio 4, p.lla 495, sub 1;
- posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31;
- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 3;
- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5.

B) UBICAZIONE, DESCRIZIONE, CONFINI E CATASTO

(Descriva i beni immobili in comunione tra le parti; proceda alla loro individuazione, descrivendone l'ubicazione, i confini, i dati catastali ed acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata)



IMMOBILI IN POTENZA

B1 UBICAZIONE IMMOBILI IN POTENZA

Gli appartamenti in esame sono posti in Comune di Potenza, in zona centrale, con accesso dal Viale G. Marconi che rappresenta l'arteria principale, in salita, di accesso al centro storico dallo svincolo Potenza Centro della E847 "Basentana" dopo il viadotto dell'Industria.

Nella zona sono presenti tutti i servizi pubblici essenziali e, nelle immediate vicinanze, sono posti lo Stadio del calcio A. Viviani, l'Istituto scolastico Comprensivo Torraca Bonaventura, il Pontificio Seminario Regionale ed il Tribunale di Potenza. Di fronte al fabbricato è situata la stazione a valle "Viale Marconi" del sistema di scale mobili ed ascensori che consente ai pedoni di arrivare, in soli dieci minuti, nel centro storico con la piazza principale - Piazza del Popolo.

B2 DESCRIZIONE IMMOBILI IN POTENZA

Il fabbricato in cui sono posti gli appartamenti in causa di Potenza, con relative soffitte di pertinenza, è un fabbricato civile ad alta densità abitativa, di tipo economico, realizzato nel 1965 in struttura di telaio di c.a., elevato su 7 piani f.t., un piano sottotetto e un piano interrato, con PT e PS1 a negozi e piani da 1 a 6 ad abitazioni, piano sottotetto a soffitte e abitazioni, accessibile dai civ. 167 e 175 (cfr. foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 30 e 31).

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: struttura in telaio di c.a., copertura a falde, tamponature in laterizio a cassa vuota, rivestimento parte in intonaco tinteggiato al civile e parte in mattonelle di ceramica, androne, pianerottoli e vano scale pavimentati in marmo, impianto di ascensore ed impianti di riscaldamento autonomo per ciascun appartamento.

Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono ordinarie per il luogo.

APPARTAMENTO P1 INT. 3 (F. 48 P.LLA 930 SUB 14)

L'appartamento in esame, posto al P1 (P2 f.t.) della scala con accesso dal civ. 167, contraddistinto con il n. 3, è composto da ingresso, tre camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio (con porzione di 2,00 mq in più rispetto alla planimetria catastale), n. 3 balconi e soffitta di pertinenza al piano sottotetto.

L'immobile presenta due affacci su retro e due orientamenti: nord-est cucina e sud-est gli altri vani.

Le principali caratteristiche delle finiture interne sono le seguenti: altezza interna vani 2,95 m., pavimentazione nelle camere disimpegni e cucina in marmettoni dell'epoca e di gres in bagno, pareti intonacate e tinteggiate al civile, portoncino d'ingresso blindato, porte in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in pvc, bagno ristrutturato di recente, impianto elettrico dell'epoca con quadro e frutti di circa 20 anni, impianto di riscaldamento autonomo a gas con termosifoni in ghisa dell'epoca (alcuni sostituiti con termosifoni recenti in alluminio) e caldaia su balcone cucina di

circa 10 anni. I balconi sono n. 3 di complessivi 12,80 mq (cfr. foto da 7 a 17).

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili anche se, ad eccezione del bagno, gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La soffitta di pertinenza (cfr. foto n. 28 e 29), di 6,00 mq lordi (4,00 m x 1,50 m), non contraddistinta da alcuna numerazione su planimetria catastale e sul posto, non locata insieme all'appartamento (di cui è pertinenza), non visionata al suo interno in quanto non individuabile rispetto alle altre soffitte (ma identica a tutte le altre), è ubicata al piano 7 sottotetto ed accessibile dal corridoio delle soffitte; come tutte le altre soffitte, si presenta con porta di accesso in legno, altezza da 2,00 m a 0,20 m, utilizzabile di fatto solo nella parte con altezza superiore a 1,00 m – pari a circa 2,50 mq.

Per l'esatta identificazione sul posto della soffitta è stato espressamente interessato l'Amministratore del Condominio, il quale provvederà al censimento delle soffitte (tutte uguali fra loro e tutte prive di numero identificativo) e all'avviso ai condomini in assemblea - prevista per il giorno 6.3.2023 (cfr. alleg. n. 26 e-mail dell'Amministratore Beni Ereditari ----- al CTU).

APPARTAMENTO P2 INT. 6 (F. 48 P.LLA 930 SUB 17)

L'appartamento in esame, posto al P2 (P3 f.t.) della scala con accesso dal civ. 167, contraddistinto con il n. 6, è composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio (con porzione di 1,00 mq in più rispetto alla planimetria catastale), n. 3 balconi e soffitta di pertinenza al piano sottotetto.

L'immobile presenta due affacci su retro e due orientamenti: nord-est cucina e sud-est gli altri vani.

Le principali caratteristiche delle finiture interne sono le seguenti: altezza interna dei vani 2,95 m., pavimentazione nelle camere disimpegno e cucina in marmettoni dell'epoca e di ceramica in bagno, pareti intonacate e tinteggiate al civile che necessitano di nuova tinteggiatura, portoncino d'ingresso in legno dell'epoca, porte in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in pvc o legno, bagno dell'epoca, impianto elettrico dell'epoca con assenza del quadro, impianto di riscaldamento autonomo a gas con termosifoni in ghisa dell'epoca ma assenza della caldaia (che era in cucina ed è stata rimossa lasciando solo la predisposizione). I balconi sono n. 3, di complessivi 10,60 mq (cfr. foto da 18 a 27).

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili se fosse ritinteggiato completamente, installati caldaia a gas e quadro elettrico, sistemati alcuni serramenti esterni - anche se gli impianti e le rifiniture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La soffitta di pertinenza (cfr. foto n. 28 e 29), di 6,00 mq lordi (4,00 m x 1,50 m), non contraddistinta da alcuna numerazione su planimetria catastale e sul posto, non locata come non locato l'appartamento (di cui è pertinenza), non visionata al suo interno in quanto non individuabile rispetto alle altre soffitte (ma identica a tutte le altre), è ubicata al piano 7 sottotetto ed accessibile dal corridoio delle soffitte; come tutte le altre soffitte, si presenta con porta di accesso in legno, altezza da 2,00 m a 0,20 m, utilizzabile di fatto solo nella parte con altezza superiore a 1,00 m – pari a circa 2,50 mq.

Per l'esatta identificazione sul posto della soffitta è stato espressamente interessato l'Amministratore del Condominio, il quale provvederà al censimento delle soffitte (tutte uguali fra loro e tutte prive di numero identificativo) e all'avviso ai condomini in assemblea - prevista per il giorno 6.3.2023 (cfr. alleg. n. 26 e-mail dell'Amministratore Beni Ereditari -----
----- al CTU).

APPARTAMENTO P2 INT. 2 (F. 48 P.LLA 930 SUB 34)

L'appartamento in esame, posto al P1 (P2 f.t.) della scala con accesso dal civ. 175, contraddistinto con il n. 2, è composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, n. 1 balcone e soffitta di pertinenza al piano sottotetto.

L'immobile presenta un affaccio su retro e orientamento a sud-ovest.

Le principali caratteristiche delle finiture interne sono le seguenti: altezza interna dei vani 2,95 m., pavimentazione nelle camere disimpegni e cucina in marmettoni dell'epoca e di ceramica in bagno, pareti intonacate e tinteggiate al civile, portoncino d'ingresso in legno, porte in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in pvc, bagno dell'epoca, impianto elettrico dell'epoca, impianto di riscaldamento autonomo a gas con termosifoni in ghisa dell'epoca e caldaia su balcone cucina di circa 10 anni.

Il balcone è di complessivi 3,60 mq (cfr. foto da 32 a 39).

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili anche se gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La soffitta di pertinenza (cfr. foto n. 40 e 41), di 8,40 mq lordi (4,20 m x 2,00 m), non contraddistinta da alcuna numerazione su planimetria catastale e sul posto, locata insieme all'appartamento (di cui è pertinenza), visionata al suo interno in quanto individuabile rispetto alle altre soffitte (ma identica

a tutte le altre), è ubicata al piano 7 sottotetto ed accessibile dal corridoio delle soffitte; come tutte le altre soffitte, si presenta con porta di accesso in legno, altezza da 2,80 m a 0,50 m, dotata di finestrella, utilizzabile di fatto in gran parte.

B3 CONFINI IMMOBILI IN POTENZA

I confini degli immobili in Comune di Potenza sopradescritti sono di seguito indicati:

- l'appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 167, P1-7, int. 3, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 14, con soffitta, confina con tromba scale, cortile, Viale G. Marconi, salvo altri;
- l'appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 167, P2-7, int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17, con soffitta, confina con tromba scale, *** o aventi causa, *** o aventi causa, cortile, salvo altri;
- l'appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 175, P2 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 34, con soffitta, confina con tromba scale, stradella,----- o aventi causa, salvo altri.

B4 CATASTO IMMOBILI IN POTENZA

Gli immobili in causa in Potenza sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Potenza come segue:

- foglio 48, p.lla 930, sub 14, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 335,70 euro, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 167, Piano 1 (l'appartamento civ. 167, P1, int. 3);

- foglio 48, p.lla 930, sub 17, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 237,57 euro, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 167, Piano 7 (l'appartamento civ. 167, P2, int. 6);
- foglio 48, p.lla 930, sub 34, categoria A/4, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 278,89 euro, indirizzo Viale Guglielmo Marconi n. 175 (l'appartamento civ. 175, P2, int. 2).

L'intestazione di tali beni è: ----- per 6/60, _-----
----- per 6/60, -----per 2/30, -----per 2/30,-----
-----per 2/30, -----per 3/30,----- per 3/30, -----
per 3/30, ----- per 3/30 e ----- per 6/30.

Si allegano ai nn. 4, 5 e 6 rispettivamente le visure catastali storiche, l'estratto del foglio di mappa e le planimetrie catastali.

IMMOBILE IN TRIVIGNO

B5 UBICAZIONE IMMOBILE IN TRIVIGNO

L'immobile in esame è posto nel Centro Storico del Comune di Trivigno (PZ), paese sito a sud est della città di Potenza, da cui dista circa 20 Km.

Il paese di Trivigno, posto a 725 m s.l.m., classe sismica media (zona 2), zona climatica E (2101-3000 gradi/giorno - fredda), confina con i comuni di Albano della Lucania, Anzi, Brindisi di Montagna e Castelmezzano.

La popolazione negli ultimi 60 anni è fortemente diminuita passando da 1632 abitanti nell'anno 1961 a 868 nel'anno 1991, 714 nell'anno 2011 e 584 attualmente.

Trivigno è collegato a Potenza mediante la strada E847 – tratto SS407 “Basentana” e con ferrovia Stazione di Trivigno linea Battipaglia-Potenza-Metaponto, limitata ai soli treni regionali.

Il paese è dotato di scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado (scuola media); per le scuole superiori si deve andare a Laurenziana (Liceo scientifico), Tricarico (Liceo scientifico e Liceo Scienze umane) oppure Potenza (Liceo classico, Liceo Scientifico e Liceo Linguistico).

B6 DESCRIZIONE IMMOBILE IN TRIVIGNO

Il locale in causa è posto al PT di un fabbricato disposto su PT depositi (ex stalle), P1 abitazione e P2 abitazione, in muratura portante di pietrame e copertura a falde in legno e manto in tegole, di tipologia popolare. Il tratto di strada in esame è definibile come un vicolo con gradoni, di larghezza insufficiente per essere percorso da un'autovettura, neanche del tipo utilitaria; il locale in esame, di categoria catastale C/6 (stalle ed autorimesse), è di fatto quindi utilizzabile solo come locale magazzino, peraltro con trasporto a mano di quanto depositato.

L'immobile si presenta di forma rettangolare (5,57 m x 4,12 m calpestabili, oltre risega nel terrapieno di 4 mq), superficie netta pari a 27,00 mq e superficie lorda di 29,00 mq, con altezza interna di 2,66 m, provvisto di un'apertura di 1,10 m e finestra con grata di 0,60 m. Il locale si presenta non pavimentato, non intonacato, realizzato direttamente nella roccia, privo di impianti e con serramenti in legno vetusti (cfr. foto n. 42, 43 e 44).

B7 CONFINI IMMOBILE IN TRIVIGNO

L'immobile confina con Via Marsala (ex Via Michele Bianchi), interrato su due lati e proprietà -----o aventi causa, salvo altri.

B8 CATASTO IMMOBILE IN TRIVIGNO

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trivigno (PZ) al foglio 4, p.lla 425, sub 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 38,42 euro, indirizzo Via Principe Umberto Primo n. 19, Piano T.

L'intestazione di tali beni è:-----per 6/60, -----
----- 6/60, -----per 2/30, -----per 2/30, -----
----- per 2/30, ----- per 3/30,----- per 3/30, --
----- per 3/30, ----- per 3/30 e-----
- per 6/30.

Si allegano ai nn. 6, 7 e 8 rispettivamente la planimetria catastale, la visura catastale storica e l'estratto del foglio di mappa.

IMMOBILI IN ROMA

B9 UBICAZIONE IMMOBILI IN ROMA

Il fabbricato civile in Roma, Via Michele Amari n. 65/67, dove sono posti gli immobili in esame, è sito in zona semicentrale del quadrante sud di Roma – quartiere IX Appio Latino – delimitato a Nord da Via Acaia e Via Cilicia, a est dalla S.S. Appia Nuova, a sud da Via dell'Almone e ad ovest dal Parco dell'Appia Antica ed oltre dalla Via Appia Antica.

La zona è particolarmente ricercata per la sua tranquillità, l'ottima dotazione di verde, costituito dal vasto Parco dell'Appia Antica e dalla Villa Lazzaroni, la vicinanza delle fermate linea Metro A Ponte Lungo (600 m) e Furio Camillo (800 m) e della Stazione Ferroviaria Roma Tuscolana (1.000 m). Nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti tutti i servizi pubblici e privati quali: negozi, uffici, supermercati, chiesa, ufficio postale, linea di autobus con fermata a pochi metri, ecc.

In particolare, Via Michele Amari è una tranquilla strada a senso unico con tessuto edilizio costituito da fabbricati di varie epoche, che partono dal 1920 ed arrivano al 1970, a media densità abitativa, di tipo medio, elevati prevalentemente su 4-5 piani.

B10 DESCRIZIONE IMMOBILI IN ROMA

Il fabbricato in cui sono posti gli appartamenti in causa di Roma, con relative pertinenze, è un fabbricato civile a media densità abitativa, di tipo medio, realizzato nel 1972 in struttura di c.a., elevato su 5 piani f.t. e un piano interrato, con PT a negozi ed abitazione e piani da 1 a 4 ad abitazioni (una per piano), accessibile dal civ. 65, con corte scoperta accessibile dal civ. 67 carrabile adibita a posti auto (n. 4) scoperti e giardino.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: struttura reticolo di c.a., copertura in c.a. a falde con manto in tegole, tamponature in laterizio a cassa vuota, rivestimento a cortina di mattoni, androne, pianerottoli e vano scale pavimentati in marmo, impianto di ascensore, impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas e termosifoni dotati di sistema di contabilizzazione del calore, finestre in legno douglas con avvolgibili in plastica. Le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono buone (cfr. foto da n. 1 a7).

POSTO AUTO SCOPERTO (F. 901 P.LLA 117 SUB 31)

Il posto auto scoperto, distinto con n. 4, è accessibile dal civico 67 a mezzo cancello carrabile in ferro dotato di apertura a comando elettronico. Il posto auto in esame è il secondo che si incontra entrando e risulta di superficie pari a 13 mq, con lato minore di 2,70 m (cfr. foto n. 4, 5 e 6).

APPARTAMENTO P1 INT. 2 (F. 901 P.LLA 117 SUB 3)

L'appartamento in esame, posto al P1 (P2 f.t.), contraddistinto con il n. 2, è composto da ingresso, soggiorno doppio (ora diviso in due ambienti), tre camere, cucina, due bagni, disimpegno, n. 3 balconi e cantina di pertinenza al PS1 (cfr. foto da n. 8 a 25).

L'immobile occupa l'intero piano primo e presenta affaccio su strada e su corti condominiali lungo i due lati lunghi e triplo orientamento con parte a giorno lato nord e parte a notte lati est ed ovest.

Le principali caratteristiche delle finiture interne sono le seguenti: altezza interna dei vani 3,05 m., pavimentazione parte in marmo (ingresso, salone) e parte in ceramica (camere, cucina e bagni), pareti intonacate e tinteggiate al civile, portoncino d'ingresso blindato con antistante grata in ferro, porte in legno tamburato, finestre in legno douglas con avvolgibili in plastica e grate in ferro, impianto elettrico recente, impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ferro e contabilizzazione del calore sui radiatori. I balconi sono n. 2, simmetrici verso lato retro, di 8,70 mq lordi ciascuno e balcone lato strada e parti laterali di 36,70 mq lordi, per totali balconi 54,10 mq lordi. Attualmente l'immobile è locato.

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili anche se, ad eccezione dell'impianto elettrico e di un bagno recenti, gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La cantina di pertinenza, di 5,00 mq (1,40 m x 3,50 m), contraddistinta con n. 2, è posta al PS1, presenta porta di accesso in ferro e pavimentazione in marmette di graniglia (cfr. foto n. 24 e 25).

APPARTAMENTO P3 INT. 4 (F. 901 P.LLA 117 SUB 5)

L'appartamento in esame, posto al P3 (P4 f.t.), contraddistinto con il n. 4, è composto da ingresso, soggiorno doppio, tre camere, cucina, due bagni, disimpegno, n. 4 balconi e cantina di pertinenza al PS1 (cfr. foto da n. 26 a 40).

L'immobile occupa l'intero piano terzo e presenta affaccio su strada e su corti condominiali lungo i due lati lunghi e triplo orientamento con parte a giorno lato nord e parte a notte lati est ed ovest.

Le principali caratteristiche delle finiture interne sono le seguenti: altezza interna dei vani 3,05 m., pavimentazione parte in marmo (ingresso, salone) e parte in ceramica (camere, cucina e bagni), pareti intonacate e tinteggiate al civile, portoncino d'ingresso blindato con antistante grata in ferro, porte in legno tamburato, finestre in legno douglas con avvolgibili in plastica, impianti elettrico ed idrico dell'epoca, impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni in ferro e contabilizzazione del calore sui radiatori, n. 3 condizionatori (di circa 10 anni) split-system.

I balconi sono n. 4, per totali 44,80 mq lordi.

Nel complesso l'appartamento si presenta in condizioni abitabili anche se gli impianti e le finiture sono dell'epoca di costruzione del fabbricato.

La cantina di pertinenza, di 5,60 mq (1,40 m x 4,00 m), contraddistinta con n. 4, è posta al PS1, presenta porta di accesso in ferro e pavimentazione in marmette di graniglia (cfr. foto n. 40).

B11 CONFINI IMMOBILI IN ROMA

I confini degli immobili sopra descritti in Comune di Roma sono di seguito indicati:

- il posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31, confina con posto auto n. 5, area di manovra, posto auto n. 3 e giardino condominiale;
- l'appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 3, confina con Via Michele Amari, vano scala e distacchi condominiali su tre lati;
- l'appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5, confina con Via Michele Amari, vano scala e distacchi condominiali su tre lati.

B12 CATASTO IMMOBILI IN ROMA

Gli immobili in causa in Roma sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:

- foglio 901, p.lla 117, sub 31, zc 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 57,07 euro, indirizzo Via Michele Amari n. 67, interno 4 Piano T (il posto auto n. 4);
- foglio 901, p.lla 117, sub 3, zc 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 1.879,90 euro, indirizzo Via Michele Amari n. 65-67, interno 2 Piano S1-1 (l'appartamento int. 2);
- foglio 901, p.lla 117, sub 5, zc 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 1.879,90 euro, indirizzo Via Michele Amari n. 65-67, interno 4 Piano S1-3 (l'appartamento int. 2).

L'intestazione di tali beni è:

L'intestazione di tali beni è:-----per 6/60, -----

----- 6/60, -----per 2/30, -----per 2/30, -----

----- per 2/30, ----- per 3/30,----- per 3/30, --

----- per 3/30, ----- per 3/30 e-----

- per 6/30.

Si allegano ai nn. 9, 10 e 11 rispettivamente le visure catastali storiche, l'estratto del foglio di mappa e le planimetrie catastali.

C) CONFORMITÀ CATASTALE

IMMOBILI IN POTENZA

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali degli immobili in Potenza:

1. la planimetria dell'appartamento civ. 167, int. 3, posto al P1, identificato al foglio 48, p.lla 930, sub 14, è difforme rispetto allo stato dei luoghi per: a) differente posizione della porta di accesso, dal disimpegno, alla camera adiacente il bagno (camera posta al centro tra le altre due camere); b) differente posizione della porta finestra della medesima camera (posizionata centrata rispetto alla parete e non ad un lato della stessa); c) presenza di ulteriore superficie del ripostiglio, di circa 2,00 mq, ricavata dall'appartamento adiacente;
2. la planimetria dell'appartamento civ. 167, int. 6, posto al P2, identificato al foglio 48, p.lla 930, sub 17, è difforme rispetto allo stato dei luoghi per: a) differente posizione della porta finestra della camera posta tra bagno e ripostiglio (posizionata verso il lato destro e non sinistro alla parete); b) presenza di ulteriore superficie del ripostiglio, di circa 1,00 mq, ricavata dall'appartamento adiacente;
3. errata indicazione toponomastica nella visura catastale dell'immobile di cui al punto 2 con indicazione del piano 7 al posto del piano 2;
4. la planimetria dell'appartamento civ. 175, int.2, posto al P2, identificato al foglio 48, p.lla 930, sub 34, è difforme rispetto allo stato dei luoghi

per differente posizione della porta di accesso, dal disimpegno, alla camera posta tra bagno e cucina;

5. errata indicazione toponomastica nella visura catastale dell'appartamento di cui al punto 4 con indicazione del piano 7 al posto del piano 2.

Per tutte e tre le unità immobiliari urbane sopra indicate si deve provvedere alla regolarizzazione catastale – previa regolarizzazione edilizia – mediante presentazione di nuova planimetria con variazione catastale con Mod. DOCFA (che comprende anche la correzione toponomastica), del costo di 600,00 euro per ciascun appartamento, comprensivo di spese professionali e diritti catastali. Tali spese saranno considerate nelle spese di regolarizzazione edilizia (accertamento di compatibilità) in quanto il professionista che presenta la pratica di sanatoria deve, contestualmente, regolarizzare la planimetria depositata in Catasto.

IMMOBILE IN TRIVIGNO

Non sono state rilevate difformità catastali nella planimetria, mentre risulta errato l'indirizzo della visura catastale che non è Via Principe Umberto Primo, n. 19, PT, ma Via Marsala, n. 19 PT. Per tale difformità di tipo toponomastico è sufficiente segnalare in Catasto l'errore per ottenere la correzione dello stesso mediante richiesta al contact center.

IMMOBILI IN ROMA

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali degli immobili in Roma:

- 1) la planimetria dell'appartamento int. 2, posto al P1, identificato al foglio 901, p.lla 117, sub 3, è difforme rispetto allo stato dei luoghi per: a)

differente distribuzione degli spazi interni; b) alcune finestre in realtà sono portafinestre;

- 2) la planimetria dell'appartamento int. 4, posto al P3, identificato al foglio 901, p.lla 117, sub 5, è difforme rispetto allo stato dei luoghi per: a) differente distribuzione degli spazi interni; b) assenza di una delle tre finestre lato nord del salone; c) assenza della portafinestra dell'ingresso (trasformata in armadio a muro); d) diverso sviluppo del balcone lato nord che risulta diviso in due balconi con uno sviluppo inferiore rispetto a quello della planimetria catastale depositata; e) alcune finestre in realtà sono portafinestre;

Per entrambe le unità immobiliari urbane sopra indicate si deve provvedere alla regolarizzazione catastale – previa regolarizzazione edilizia – mediante presentazione di nuova planimetria con variazione catastale con Mod. DOCFA, del costo di 600,00 euro per ciascun appartamento, comprensivo di spese professionali e diritti catastali. Tali spese saranno considerate nelle spese di regolarizzazione edilizia (accertamento di compatibilità) in quanto il professionista che presenta la pratica di sanatoria deve, contestualmente, regolarizzare la planimetria depositata in catasto.

D) DESTINAZIONE URBANISTICA

IMMOBILI IN POTENZA

Il fabbricato ricade all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Potenza, approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 31.3.2009, in zona Ambito Urbano, Suoli urbanizzati, Tessuti prevalentemente residenziali ad impianto unitario uniforme. In tale zona sono consentiti interventi edilizi di MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria), RC

(Risanamento Conservativo) di cui all'art. 21.1 delle NTA del Piano Urbanistico e RE1, RE2 (Ristrutturazione Edilizia), DR1 e DR2 (Demolizione e Ricostruzione) art. 30.3 delle NTA del Piano Urbanistico.

IMMOBILE IN TRIVIGNO

L'immobile ricade all'interno del piano di recupero del Centro Storico.

IMMOBILI IN ROMA

In base alla visura urbanistica al Comune di Roma - Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, gli immobili in esame risultano ricadere nel Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12.2.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario, adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 7.6.2016, relativa al Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole" e "Rete ecologica" del PRG '08), come segue:

- 1) Sistemi e regole: Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3.
- 2) Rete ecologica: nessuna prescrizione;
- 3) Carta per la Qualità: nessuna prescrizione.

E) CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

(accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti; in caso di presenza di irregolarità o difformità urbanistiche, indichi se le stesse siano sanabili o condonabili, individuando i costi da sostenere per gli oneri di sanatoria/condono e/o per l'esecuzione di lavori di ripristino, demolizione o regolarizzazione)

Sono state condotte indagini presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Potenza allo scopo di acquisire copia della licenza edilizia del fabbricato e del relativo progetto edilizio approvato. A tal fine, è stata inoltrata dal sottoscritto PEC al Comune di Potenza, in data 10.11.2022, con richiesta di accesso agli atti – documentazione edilizia “Palazzo Miraglia” (cfr. alleg. n. 12). Il Comune ha risposto con PEC 22.11.2022 con allegata autorizzazione di abitabilità del fabbricato prot. 41346 del 12.10.1965 e riferimento ad autorizzazioni comunali concesse il 26.6.1963, 3.4.1964, 29.9.1964 e 20.4.1965, ai Sig.ri ----- per la costruzione di un fabbricato in Viale Marconi, di 146 vani utili ed accessori, oltre a 10 locali. Il Comune ha risposto, per telefono, che non conservano (e quindi non possono risalire) a documentazione edilizia precedente l'anno 1968 – come nel caso in esame – in quanto l'inizio delle registrazioni delle autorizzazioni comunali presso il Comune di Potenza risale al 1968 (non prima), con l'approvazione del primo regolamento comunale. L'accatastamento delle abitazioni in esame è avvenuto l'11.7.1966 e quindi è palese che la costruzione risaliva a quella data – precedente l'anno 1968. Il Comune ha anche suggerito allo scrivente di estendere l'accertamento all'Archivio di Stato di Potenza – ufficio che conserva i vecchi atti della Prefettura, come le autorizzazioni strutturali per il cemento armato.

Da accesso agli atti dell'Archivio di Stato di Potenza (cfr. alleg. n. 13) è stato individuato il fascicolo *Prefettura, Cemento armato, b 34 fascicolo 1877* che è la licenza d'uso per le strutture in cemento armato della costruzione emessa dal Prefetto di Potenza in data 9.10.1965. Negli allegati a tale licenza prefettizia è riportato: *fabbricato per civili abitazioni, con*

superficie coperta di circa 730 mq, piani 8 compreso piano terra e piano cantinato, con due corpi di fabbrica, ispezionato tre volte con completamento di tutte le strutture al 21.12.1964. Non vi sono quindi elaborati grafici e pertanto unico riscontro può essere fatto sulla base delle planimetrie catastali depositate l'11.7.1966 - in coincidenza con il termine dei lavori edilizi di costruzione dell'edificio.

Dall'Ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Potenza è stata acquisita anche la SCIA prot. 046697 del 8.9.2011 (cfr. alleg. n. 14) relativa a lavori di manutenzione straordinaria della copertura dell'edificio, con allegato elaborato grafico costituito da: pianta sedime del fabbricato, pianta copertura, pianta prospetto su Viale Marconi e pianta sezione verticale.

Le difformità urbanistico-edilizie rilevate, rispetto alle planimetrie catastali depositate contestualmente alla fine lavori di costruzione (in data 11.7.1966), tutte regolarizzabili urbanisticamente, sono le seguenti.

Appartamento civ. 167, P1, int. 3 (foglio 48 p.lla 930, sub 14)

Difformità rispetto allo stato dei luoghi per: a) differente posizione della porta di accesso, dal disimpegno, alla camera adiacente il bagno (camera posta al centro tra le altre due camere); b) differente posizione della porta finestra della medesima camera (posizionata centrata rispetto alla parete e non ad un lato della stessa); c) presenza di ulteriore superficie del ripostiglio, di circa 2,00 mq, ricavata dall'appartamento adiacente.

Per tali irregolarità urbanistico-edilizie si deve presentare al SUD (Sportello Unico digitale Edilizia) del Comune di Potenza pratica edilizia SCIA per accertamento conformità, del costo di 2.600,00 euro comprensivo di oneri professionali (SCIA a sanatoria e variazione catastale con DOCFA),

diritti comunali (richiesti dal Comune di Potenza 516,00 euro oblazione, 50,00 euro diritti segreteria e 115,00 euro diritti tecnici) e diritti catastali (100,00 euro per due planimetrie a causa dello scorporo automatico della soffitta dall'appartamento nelle nuove variazioni catastali).

Appartamento civ. 167, P2, int. 6 (foglio 48 p.lla 930, sub 17)

Differmità rispetto allo stato dei luoghi per: a) differente posizione della porta finestra della camera posta tra bagno e ripostiglio (posizionata verso il lato destro e non sinistro alla parete); b) presenza di ulteriore superficie del ripostiglio, di circa 1,00 mq, ricavata dall'appartamento adiacente.

Per tali irregolarità urbanistico-edilizie si deve presentare al SUD E (Sportello Unico digitale Edilizia) del Comune di Potenza pratica edilizia SCIA per accertamento conformità, del costo di 2.600,00 euro comprensivo di oneri professionali (SCIA a sanatoria e variazione catastale con DOCFA), diritti comunali (richiesti dal Comune di Potenza 516,00 euro oblazione, 50,00 euro diritti segreteria e 115,00 euro diritti tecnici) e diritti catastali (100,00 euro per due planimetrie a causa dello scorporo automatico della soffitta dall'appartamento nelle nuove variazioni catastali).

Appartamento civ. 175, P2, int. 2 (foglio 48 p.lla 930, sub 34)

Differmità rispetto allo stato dei luoghi per: differente posizione della porta di accesso, dal disimpegno, alla camera posta tra bagno e cucina.

Per tale irregolarità urbanistico-edilizia si deve presentare al SUD E (Sportello Unico digitale Edilizia) del Comune di Potenza pratica edilizia CILA in sanatoria, del costo di 2.600,00 euro comprensivo di oneri professionali (CILA a sanatoria e variazione catastale con DOCFA), diritti comunali (richiesti dal Comune di Potenza 1.000,00 euro sanzione e nessun

altro oneri da pagare con risorsa n. 3040 di c/c) e diritti catastali (100,00 euro per due planimetrie a causa dello scorporo automatico della soffitta dall'appartamento nelle nuove variazioni catastali).

IMMOBILE IN TRIVIGNO

L'immobile, al momento del sopralluogo, era nello stato di fatto identico a quello rappresentato nella planimetria catastale depositata nell'anno 1940 – planimetria che costituisce preesistenza edilizia dello stesso. Non sono state rilevate pertanto difformità urbanistico-edilizie per tale locale.

IMMOBILI IN ROMA

In base ad accertamento eseguito presso il Comune di Roma, è risultato che il fabbricato in Roma, Via Michele Amari, civ. 65 e 67, dove sono posti gli immobili in causa, è stato edificato con licenza edilizia n. 589 (progetto n. 19326/1968), rilasciata dal Comune di Roma in data 8.4.1971, variante n. 46334 del 1971 e variante n. 23761 del 1974 (progetto n. 42614/72), per progetti presentati dalla ***

In data 10.11.2022, lo scrivente CTU ha presentato al Comune di Roma – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia – Ufficio Archivio - domanda di accesso informale ai documenti amministrativi (legge n. 241/90 e sue succ. mod. e int.) prot. n. 190715 al fine di prendere visione, in qualità di CTU, della licenza edilizia n. 589/1971 e varianti, comprensiva degli allegati (progetto edilizio, domande, ecc.). In data 12.1.2023 è stato eseguito accesso all'Ufficio Archivio Dipartimentale sopra citato, visionato ed estratto copia del fascicolo edilizio

prot. 23761/1974, con relativo progetto approvato n. 42614/1972 in variante al progetto n. 19326/1968 (cfr. alleg. n. 15).

Nel fascicolo edilizio è presente un atto d'obbligo (cfr. alleg. n. 16) a rogito notaio Colozza, rep. n. 74364 del 3.2.1976, trascritto al n. 4495 del 10.2.1976, a favore del Comune di Roma e contro la ***
(società costruttrice del fabbricato).

Nell'atto d'obbligo è riportato: "... la ***
proprietaria del terreno sito in Roma ... , al fine di ottenere dal Comune di Roma la licenza per la costruzione di un edificio sul terreno stesso, per sé e suoi aventi causa, si è obbligata irrevocabilmente e definitivamente verso il Comune di Roma a ... punto b) a sistemare e mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno cm 60, così come riportato in tinta perimetrale verde nella planimetria allegata sotto "B" al predetto rogito del notaio Colozza. ... Le obbligazioni anzidette, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare del Comune di Roma".

Con Circolare di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, n. 150437 del 19.9.2018 (cfr. alleg. n. 17), avente ad oggetto "Semplificazione adempimenti amministrativi. Atti d'obbligo non più necessari" è stabilito che: ... *"l'assentibilità di un intervento edilizio è legata alla conformità dello stesso rispetto alle normative edilizie/urbanistiche di riferimento e quindi al relativo titolo abilitativo e non anche all'eventuale Atto d'Obbligo".*

Dal confronto fra il progetto edilizio n. 42614/1972, presentato dalla società costruttrice (Soc. *** approvato dal Comune di Roma in data 29.7.1975 (cfr. alleg. n. 15), e lo stato di fatto attuale degli immobili, risultano le difformità urbanistiche di seguito descritte analiticamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appartamento civ. 65, P1, int. 2 (foglio 901 p.lla 117, sub 3)

Difformità rispetto allo stato dei luoghi per differente distribuzione degli spazi interni e presenza di n. 4 portafinestre (finestre con ante che partono da terra) al posto di finestre a “bandiera” (un’anta a portafinestra parte da terra ed altra anta a finestra parte a circa 1 m di altezza) rappresentate graficamente nel progetto approvato.

Per tali irregolarità urbanistico-edilizie si deve presentare al SUET (Sportello Unico Edilizia Telematico) del Comune di Roma pratica edilizia SCIA a sanatoria – accertamento di conformità – tenendo conto delle modifiche introdotte dalla LR 1/2020 in merito al regime sanzionatorio, del costo di 5.300,00 euro, comprensivo di oneri professionali (SCIA a sanatoria e variazione catastale con DOCFA), diritti comunali (501,24 euro istruttoria e 1.920,00 euro sanzione – calcolata su costo costruzione n. 4 portafinestre 8.000,00 euro, contributo sul costo di costruzione 8% pari a 640,00 euro e triplo del contributo sul costo di costruzione 1.920,00 euro e sanzione 1.000,00 euro per diversa distribuzione interna) e diritti catastali (100,00 euro per due planimetrie a causa dello scorporo automatico della cantina dall’appartamento nelle nuove variazioni catastali).

Appartamento civ. 65, P3, int. 4 (foglio 901 p.lla 117, sub 5)

Difformità rispetto allo stato dei luoghi per differente distribuzione degli spazi interni e presenza di n. 3 portafinestre (finestre che partono da terra) al posto di finestre a “bandiera” (una porzione parte da terra ed altra parte a circa 1 m di altezza) rappresentate graficamente nel progetto approvato.

Per tali irregolarità urbanistico-edilizie si deve presentare al SUET (Sportello Unico Edilizia Telematico) del Comune di Roma pratica edilizia SCIA a sanatoria – accertamento di conformità – tenendo conto delle modifiche introdotte dalla LR 1/2020 in merito al regime sanzionatorio, del costo di 4.800,00 euro comprensivo di oneri professionali (SCIA a sanatoria e variazione catastale con DOCFA), diritti comunali (501,24 euro istruttoria e 1.440,00 euro sanzione – calcolata su costo costruzione 3 partafinestre 6.000,00 euro, contributo sul costo di costruzione 8% pari a 480,00 euro e triplo del contributo sul costo di costruzione 1.440,00 euro e sanzione 1.000,00 euro per diversa distribuzione interna) e diritti catastali (100,00 euro per due planimetrie a causa dello scorporo automatico della cantina dall’appartamento nelle nuove variazioni catastali).

Posto auto scoperto civ. 67, PT, n. 4 (foglio 901 p.lla 117, sub 31

Difformità rispetto allo stato dei luoghi in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio mediante accatastamento di un parcheggio privato a raso su area cortilizia già edificata.

Per tale irregolarità urbanistico-edilizia (vedi anche Circolare di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, n. 150437 del 19.9.2018 in merito al superamento dei vincoli di cui all’atto d’obbligo) si deve presentare al SUET (Sportello Unico Edilizia Telematico) del Comune di Roma – Municipio VII - pratica edilizia SCIA a

sanatoria ordinaria – accertamento di conformità – del costo di 3.000,00 euro comprensivo di oneri professionali (SCIA a sanatoria e variazione catastale con DOCFA), diritti comunali (501,24 euro istruttoria e 1.000,00 euro sanzione), nessuna necessità di modifica catastale.

A tale costo si deve aggiungere la spesa, quantificata in 1.300,00 euro, per rimozione della pavimentazione impermeabile (piastrelle di gres) del posto auto scoperto e la sua sostituzione con pavimentazione drenante (es. cubetti e masselli drenanti a fughe, calcestruzzi drenanti, ecc.) in modo da rispettare la normativa comunale sulla permeabilità dei suoli dei parcheggi.

Il totale costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del posto auto scoperto in esame risulta quindi pari a 4.300,00 euro (3.000,00 euro pratica SCIA sanatoria e 1.300,00 euro lavori edilizi).

F) VINCOLI

Negli atti di provenienza, nelle trascrizioni in Conservatoria RR II di cui alla relazione notarile in atti e, per gli immobili in Roma, alla visura urbanistica Carta per la Qualità, non vi sono riferimenti a vincoli gravanti sui beni immobili in esame oltre all'atto d'obbligo nei confronti del Comune di Roma citato nel precedente capitolo "E" ed allegato al n. 16 con le note di cui all'alleg. n. 17.

G) DIVISIBILITÀ ASSE EREDITARIO IN NATURA

(dica se l'asse ereditario sia comodamente divisibile in natura, e, nel caso di necessità di divisione in natura di singoli beni immobili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in distinte unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei coeredi; in tal caso, dica quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi)

In asse ereditario indiviso vi sono n. 5 appartamenti, oltre ad un posto auto scoperto ed un locale ex stalla (ora utilizzabile a magazzino) di scarso valore, di cui due appartamenti in Comune di Roma di valore pari a circa 500.000,00 euro ognuno e tre appartamenti in Comune di Potenza del valore di circa 80.000,00 euro ognuno. La divisione in natura dei beni immobili in n. 5 quote, pari alle n. 5 stirpi corrispondenti ai n. 5 figli della de cuius – alcuni di questi figli sono in seguito a loro volta deceduti – è possibile, anche se prevede la costituzione di elevati conguagli in denaro.

Il Signor Giudice potrà decidere se, dal punto di vista legale, si possa, con tali conguagli elevati, procedere comunque con la divisione in natura dei beni proposta dallo scrivente CTU, oppure debba essere effettuata la vendita giudiziaria degli immobili e successiva suddivisione del ricavato fra gli eredi, pro quota.

H) VALORE DI MERCATO ATTUALE IMMOBILI

(accerti il valore di mercato dei beni all'attualità)

H1 SCELTA DEL METODO DI STIMA

Essendo scopo della stima l'individuazione del più probabile prezzo che si verificherebbe se gli immobili civili (appartamenti con cantine o soffitte, posto auto scoperto e locale) in esame fossero posti in vendita, il criterio di stima da adottare è necessariamente il valore di mercato.

Per il metodo di stima è da escludere che si possa utilizzare il metodo analitico in quanto attualmente la situazione del mercato immobiliare degli immobili civili e rurali è tale che non sempre si verifica la corrispondenza tra capitalizzazione dei redditi netti che può fornire il bene e valore di mercato.



Si è pertanto adottato il metodo comparativo che si basa sul confronto diretto fra il bene da stimare ed i beni simili che recentemente sono stati venduti; per rendere confrontabili gli immobili si fa riferimento ai prezzi a mq (il parametro mq è – per classi di ampiezza - direttamente proporzionale al prezzo) e successivamente si moltiplica il prezzo medio unitario rilevato per la consistenza in mq del bene da stimare.

Al valore trovato si apportano delle correzioni in aumento o in diminuzione nel caso si riscontri la presenza di particolari *comodi positivi* o *negativi* - differenze dell'immobile da stimare, rispetto ai beni simili presi a confronto, dovute a caratteristiche intrinseche non modificabili (es. livello del piano, orientamento, affaccio, luminosità, rumorosità, presenza di servizi e mezzi di trasporto, ecc.).

Tali correzioni sono effettuate dai periti in modo empirico aumentando o diminuendo in percentuale il valore ordinario.

Allo stesso modo si effettuano *aggiunte* e *detrazioni* al valore ordinario nel caso si rilevi uno stato momentaneo e modificabile degli immobili nel momento in cui viene effettuata la stima, che li differenzino dai beni simili presi a confronto (es. per condizioni di manutenzione inferiori o superiori alla normalità, assenza di alcune finiture o di impianti diffusi in zona per la tipologia immobiliare considerata o presenza di finiture o di impianti in misura superiore alla media della zona, ristrutturazione, contratti di locazione, ecc.). Queste differenze sono individuabili singolarmente e sono calcolabili in moneta con sufficiente precisione.

H2 SUPERFICIE COMMERCIALE



In base agli atti di provenienza, alla documentazione catastale ed alla misurazione di tutti gli ambienti eseguita sul posto, si è determinata la consistenza degli immobili in causa come segue.

La superficie commerciale dei fabbricati civili e delle loro pertinenze viene calcolata con i criteri identificati:

- dalla Norma UNI 10750:2005, come adottata dalla Borsa Immobiliare e dagli istituti di credito per la concessione dei mutui ipotecari e raccomandata dagli attuali testi di Estimo civile;
- nelle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Manuale dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

La citata norma UNI 10750:2005 (aggiornata da altra norma ma valida ancora per la parte relativa al calcolo della consistenza) definisce la superficie commerciale – anche denominata Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) – come segue:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- e) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- f) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;
- g) 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Il criterio di calcolo della superficie commerciale adottato dall'Agenzia delle Entrate, illustrato dettagliatamente nelle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - redatto dall'Agenzia del Territorio, conferma le indicazioni della norma UNI citata. In merito alla superficie delle parti scoperte, a pag. 7 della pubblicazione Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili a destinazione residenziale e, in particolare, per unità immobiliari parte di un edificio, la superficie scoperta dei balconi, terrazzi e similari, viene computata nella superficie commerciale complessiva, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, come segue:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli appartamenti in Potenza e in Roma è stata calcolata considerando, oltre alla superficie netta interna calpestabile, anche il 100% della superficie dei muri esterni, il 50% della superficie dei muri posti a confine con altre proprietà, il 30% della superficie dei balconi fino a 25 mq e il 10% della rimanente superficie dei balconi (oltre i 25 mq). Per le

cantine e le soffitte si è considerata la superficie lorda a cui è stato applicato un coefficiente di adeguamento destinazione del 25%. La superficie commerciale del posto auto scoperto di Roma è stato calcolato applicando un coefficiente di adeguamento destinazione del 35% (sarebbe stato calcolato con coefficiente 50% se posto auto coperto e 60% se box auto).

La superficie commerciale del locale ex stalla in Comune di Trivigno è stata calcolata applicando un coefficiente destinazione 25%.

Le superfici commerciali dei singoli immobili in causa sono pertanto le seguenti:

- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P1, int. 3, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 14, superficie commerciale **115 mq** (di cui 109,80 mq superficie appartamento, 3,83 mq superficie balconi valutati con coeff. 0,30 e 1,50 mq soffitta valutata con coeff. 0,25);
- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P2 int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17, **superficie commerciale 87 mq** (di cui 82,70 mq superficie appartamento, 3,18 mq superficie balconi valutati con coeff. 0,30 e 1,50 mq soffitta valutata con coeff. 0,25);
- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 175, P2 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 34, **superficie commerciale 67 mq** (di cui 63,60 mq superficie appartamento, 1,08 mq superficie balconi valutati con coeff. 0,30 e 2,10 mq soffitta valutata con coeff. 0,25);
- locale in Trivigno, Via Michele Bianchi, 19 PT, foglio 4, p.lla 495 sub 1, **superficie commerciale 5 mq** (i 22 mq lordi del locale sono stati valutati con coeff. 0,25);

- posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31, **superficie commerciale 4,50 mq** (i 13 mq lordi del posto auto scoperto sono stati valutati con coeff. 0,35);
- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 3, **superficie commerciale 142 mq** (di cui 130,70 mq superficie appartamento, 7,50 mq superficie dei primi 25 mq balconi valutati con coeff. 0,30, 2,90 mq superficie degli ulteriori 29 mq balconi valutati con coeff. 0,10 e 1,15 mq cantina valutata con coeff. 0,25);
- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5, **superficie commerciale 138 mq** (di cui 126,70 mq superficie appartamento, 7,50 mq superficie dei primi 25 mq balconi valutati con coeff. 0,30, 1,98 mq superficie degli ulteriori 19,80 mq balconi valutati con coeff. 0,10 e 1,50 mq cantina valutata con coeff. 0,25).

H3 INDAGINE MERCANTILE E STIMA

IMMOBILI IN POTENZA

INDAGINE MERCANTILE

Si sono effettuate indagini mercantili attraverso l'intervista ad agenzie immobiliari, il rilevamento di "prezzi veri" ottenuti in compravendite dell'epoca e l'analisi delle seguenti pubblicazioni:

- 1) Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche dati delle quotazioni immobiliari - realizzato dall'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2022 – Potenza, fascia/zona Centrale (Via Mazzini, Via

Vaccaro, Via della Pineta, Via degli oleandri, Viale Dante, Via N. Sauro, Viale Marconi, C.so Garibaldi) Codice zona B1, microzona 2, tipologia prevalente abitazioni civili, stato normale, abitazioni di tipo economico da 710,00 a 940,00 euro/mq con media 825,00 euro/mq e abitazioni civili da 1.050,00 a 1.400,00 euro/mq con media 1.225,00 euro/mq (cfr. alleg. n. 27);

- 2) analisi di mercato attuale eseguita dal sottoscritto rilevata su n. 15 atti di compravendita da settembre 2021 a settembre 2022 (distanza massima 200 m), prezzi medi rilevati per abitazioni economiche (tipologia A/3) di tipo medio, condizioni normali, di 820,00 euro comm. e per abitazioni civili (tipologia A/2) di 1.030,00 euro/mq comm.

Nota sulla metodologia seguita per ricavare il prezzo unitario dell'analisi di mercato.

Si è proceduto con la Consultazione valori immobiliari dichiarati al sito dell'Agenzia delle Entrate con l'indicazione della strada dove è posto il fabbricato con gli immobili in causa; l'indagine è stata ristretta ad un raggio di 200 metri dall'immobile in causa, al periodo da settembre 2021 a settembre 2022, a immobili residenziali il risultato ha portato alla visione di 15 atti di compravendita con 24 immobili; sono stati esclusi gli immobili di categoria differente da A/2 abitazioni civili e A/3, sono rimasti quindi n. 13 atti con immobili categoria A/2 abitazioni civili e A/3 (come gli appartamenti di cui è causa ad eccezione del sub 34 che è di cat. A/4 ma del tutto analogo agli altri A/3 del fabbricato). Si sono sommati i prezzi dichiarati e, al prezzo complessivo si è scorporato il prezzo di pertinenze come cantine e soffitte (le cantine e soffitte sono state valutate con coefficiente di adeguamento 0,25 (25%) al prezzo medio degli appartamenti - fissato a 1.000,00 euro/mq). Si è diviso tale sommatoria dei prezzi per la sommatoria dei mq lordi commerciali di queste abitazioni

categoria A/2 e A/3 e si è ottenuto il prezzo medio unitario delle abitazioni civili ed economiche della zona, riferito al mq lordo commerciale, pari a 819,93 euro/mq comm., arrotondato in 820,00 euro/mq, per le abitazioni A/3 e a 1.030,81 euro/mq comm., arrotondato in 1.030,00 euro/mq comm. per le abitazioni A/2.

I risultati dell'indagine mercantile sui valori di mercato attuali degli immobili a destinazione residenziale, di tipologia abitazioni economiche (A/3), in Potenza, zona centrale (non Centro Storico), Viale Marconi-Stadio, sono riassunti nella seguente tabella:

TAB. A INDAGINE MERCANT. ABITAZ. POTENZA ZONA IN ESAME

FONTE	VAL.	VAL.	VAL.
	MINIMO	MAX	MEDIO
Osservatorio immob. Agenzia Entrate	710,00,00	940,00	825,00
Indagine di mercato su n. 15 rogiti			820,00
MEDIA TOTALE €/mq			822,50

Il valore di mercato medio attuale rilevato nella zona per abitazioni economiche (A/3), in condizioni normali, è pari a 822,50 euro/mq, arrotondabile in 820,00 euro/mq.

STIMA APPARTAMENTO POTENZA F. 48, P.LLA 930, SUB. 14

(Viale Marconi n. 167, P1 int. 3)

Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per abitazioni economiche (A/3) di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, è pari a 820,00 euro/mq.

Rispetto ai beni simili si devono considerare comodi pari al 10% per l'ottima ubicazione (con diversi elementi positivi, tra cui la tipologia del

fabbricato e la posizione direttamente di fronte alle scale mobili e ascensori che consentono in 10 minuti a piedi di accedere alla piazza principale del Centro Storico), 5% per orientamento prevalente a sud e 5% per affaccio su retro non rumoroso. Si devono, altresì, considerare scomodi pari al 5% per livello piano basso (primo piano). Considerando il rapporto comodi/scomodi (+20% comodi e - 5% scomodi) indicato si ottiene un valore unitario incrementato del 15% e pari a 943,00 euro/mq.

Il valore di mercato attuale normale risulta quindi pari a 943,00 euro/mq x 115 mq = 108.445,00 euro. Al valore normale si deve applicare una diminuzione di valore per lo stato occupato da locazione dell'immobile quantificato (in relazione alla tipologia di canone, all'ammontare del canone ed alla sua scadenza) nel 10%, che porta il valore di mercato normale dell'immobile, nelle condizioni occupato, a 97.600,00 euro.

Al valore ordinario determinato per l'appartamento oggetto di causa si devono apportare detrazioni per difformità edilizie e catastali (descritte dettagliatamente nel capitolo sulla conformità urbanistico-edilizia) del costo di 2.600,00 euro, comprensivo di oneri professionali, diritti comunali e diritti catastali.

Il valore di mercato dell'appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P1 int. 3, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 14, nello stato occupato da locazione (conduttore-----, registrato, canone 450,00 euro/mese, scadenza 31.1.2011 + proroghe), è stato stimato pari a 95.000,00 euro (97.600,00 euro – 2.600,00 euro costi regolarizzazione edilizia).

STIMA APPARTAMENTO POTENZA F. 48, P.LLA 930, SUB. 17

(Viale Marconi n. 167, P2 int. 6)

Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per abitazioni economiche (A/3) di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, è pari a 820,00 euro/mq.

Rispetto ai beni simili si devono considerare comodi pari al 10% per l'ottima ubicazione (con diversi elementi positivi, tra cui la tipologia del fabbricato e la posizione direttamente di fronte alle scale mobili e ascensori che consentono in 10 minuti a piedi di accedere alla piazza principale del Centro Storico), 5% per orientamento a sud e 5% per affaccio su retro non rumoroso. Non vi sono scomodi da conteggiare. Considerando il rapporto comodi/scomodi (+20% comodi e - 0% scomodi) indicato si ottiene un valore unitario incrementato del 20% e pari a 984,00 euro/mq.

Il valore di mercato attuale normale risulta quindi pari a 984,00 euro/mq x 87 mq = 85.608,00 euro. L'immobile è allo stato libero da locazione.

Al valore ordinario determinato per l'appartamento oggetto di causa si devono apportare detrazioni per condizioni dello stesso inferiori all'ordinarietà dovute a necessità di ritinteggiare completamente i vani, installare la caldaia a gas e il quadro elettrico e sistemare alcuni serramenti esterni, il tutto per un costo di 2.800,00 euro. Si devono anche prevedere detrazioni per difformità edilizie e catastali (descritte dettagliatamente nel capitolo sulla conformità urbanistico-edilizia) del costo di 2.600,00 euro comprensivo di oneri professionali, diritti comunali e diritti catastali.

Il valore di mercato dell'appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P2 int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17, nello stato libero da locazione, è stato stimato pari a 80.208,00 euro (85.608,00 euro – 2.800,00 euro lavori di ripristino e - 2.600,00 euro per costi regolarizzazione edilizia).

STIMA APPARTAMENTO POTENZA F. 48, P.LLA 930, SUB. 34

(Viale Marconi n. 175, P2 int. 2)

Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per abitazioni economiche (A/3) di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, è pari a 820,00 euro/mq. Anche se l'appartamento è accatastato con cat. A/4, lo stesso si presenta di tipologia del tutto simile a quella (A/3) degli altri due appartamenti, stesso edificio di Potenza.

Rispetto ai beni simili si devono considerare comodi pari al 10% per l'ottima ubicazione (con diversi elementi positivi, tra cui la tipologia del fabbricato e la posizione direttamente di fronte alle scale mobili e ascensori che consentono in 10 minuti a piedi di accedere alla piazza principale del Centro Storico), 5% per orientamento a sud-ovest e 5% per affaccio su retro non rumoroso. Non vi sono scomodi da conteggiare.

Considerando il rapporto comodi/scomodi (+20% comodi e - 0% scomodi) indicato si ottiene un valore unitario incrementato del 20% e pari a 984,00 euro/mq.

Il valore di mercato attuale normale risulta quindi pari a 984,00 euro/mq x 67 mq = 65.928,00 euro. Al valore normale si deve applicare una diminuzione di valore per lo stato occupato da locazione dell'immobile quantificato (in relazione alla tipologia di canone, all'ammontare del canone ed alla sua scadenza) nel 10%, che porta il valore di mercato normale dell'immobile, nelle condizioni occupato, a 59.335,00 euro.

Al valore ordinario determinato per l'appartamento oggetto di causa si devono apportare detrazioni per difformità edilizie e catastali (descritte dettagliatamente nel capitolo sulla conformità urbanistico-edilizia) del costo

di 2.600,00 euro, comprensivo di oneri professionali, diritti comunali e diritti catastali.

Il valore di mercato dell'appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 175, P2 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 34, nello stato occupato da locazione (conduttore ----- registrato, canone 206,58 euro/mese, scadenza 30.6.2002 + proroghe), è stato stimato pari a 56.735,00 euro (59.335,00 euro – 2.600,00 euro costi regolarizzazione edilizia).

IMMOBILE IN TRIVIGNO

INDAGINE MERCANTILE

Si sono effettuate indagini mercantili attraverso l'intervista ad agenzie immobiliari, il rilevamento di "prezzi veri" ottenuti in compravendite dell'epoca e l'analisi della seguente pubblicazione:

- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche dati delle quotazioni immobiliari - realizzato dall'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2022 – Trivigno (PZ), fascia/zona Centrale (Centro abitato, Via Principe Umberto, Via Garibaldi, C.so V. Emanuele, Via Diaz, Via Marsala, Via Roma), Codice zona B1, microzona 1, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, stato normale, abitazioni di tipo economico da 330,00 a 420,00 euro/mq con media 375,00 euro/mq (cfr. alleg. n. 27).

STIMA LOCALE C/6 TRIVIGNO (PZ) F. 4, P.LLA 495, SUB 1

(Via Marsala n. 19, ex Via Michele Bianchi n. 19, PT)

Il locale ex stalla, di categoria C/6, è utilizzabile esclusivamente come locale deposito per impossibilità di utilizzo dello stesso come garage C/6 dovuto alla strada che è uno stretto vicolo con alcuni gradini, non

percorribile da autovetture e comunque dalla porta di accesso larga solo 1 m. L'utilizzo come deposito è inoltre condizionato dal trasporto esclusivamente a mano di eventuali materiali da depositare. Le condizioni di manutenzione del bene sono peraltro molto scadenti. Per tali motivazioni si può stimare il locale in 330,00 euro/mq commerciale x 5 mq commerciali (i 22 mq lordi del locale sono stati valutati con coeff. 0,25) = 1.650,00 euro.

A tale valore si apportano delle detrazioni per la necessità di rimozione di diversi rifiuti presenti al suo interno, pari a 250,00 euro, ed il valore finale di mercato del locale in Trivigno, Via Marsala 19 (ex Via Michele Bianchi, 19), PT, foglio 4, p.lla 495 sub 1, nello stato libero da locazione, risulta pari a 1.400,00 euro.

IMMOBILI IN ROMA

INDAGINE MERCANTILE

Si sono effettuate indagini mercantili attraverso l'intervista ad agenzie immobiliari, il rilevamento di "prezzi veri" ottenuti in compravendite dell'epoca e l'analisi delle seguenti pubblicazioni:

- 1) Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare – Banche dati delle quotazioni immobiliari - realizzato dall'Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2022 – Roma, fascia/zona Semicentrale Appio Latino (Via Latina) Codice zona C51, microzona 0, tipologia prevalente abitazioni civili, stato normale, abitazioni civili da 2.900,00 a 4.100,00 euro/mq con media 3.500,00 euro/mq (cfr. alleg. n. 27);
- 2) analisi di mercato attuale eseguita dal sottoscritto rilevata su n. 18 atti di compravendita da settembre 2021 a settembre 2022 (distanza massima

300 m) prezzi medi rilevati per abitazioni civili (tipologia A/2) di 4.000,00 euro/mq comm.

Nota sulla metodologia seguita per ricavare il prezzo unitario dell'analisi di mercato.

Si è proceduto con la Consultazione valori immobiliari dichiarati al sito dell'Agenzia delle Entrate con l'indicazione della strada dove è posto il fabbricato civile con gli immobili in causa; l'indagine è stata ristretta ad un raggio di 300 metri dall'edificio dove sono posti gli immobili in causa, al periodo dal settembre 2021 al settembre 2022, ad immobili residenziali; il risultato ha portato alla visione di 18 atti di compravendita, con 21 immobili; sono stati esclusi gli immobili di categoria differente da A/2 (abitazioni civili); sono rimasti quindi n. 12 atti con immobili categoria A/2 (abitazioni civili - come gli appartamenti di cui è causa).

Si sono sommati i prezzi dichiarati e, al prezzo complessivo si è scorporato il prezzo di pertinenze come cantine e posti auto scoperti (le cantine, soffitte e posti auto scoperti sono stati valutati con coefficiente di adeguamento 0,25 (25%) al prezzo medio degli appartamenti - fissato a 4.000,00 euro/mq – quindi in 1.000,00 euro/mq).

Si è diviso tale sommatoria dei prezzi per la sommatoria dei mq lordi commerciali di queste abitazioni categoria A/2 e si è ottenuto il prezzo medio unitario delle abitazioni civili della zona, riferito al mq lordo commerciale, pari a 4.000,00 euro/mq.

I risultati dell'indagine mercantile sui valori di mercato attuali degli immobili a destinazione residenziale, di tipologia abitazioni civili (A/2), in Roma, zona semicentrale, quartiere Appio Latino, sono riassunti nella seguente tabella:

TAB. B INDAGINE MERCANT. ABITAZ. ROMA ZONA IN ESAME

FONTE	VAL.	VAL.	VAL.
	MINIMO	MAX	MEDIO
Osservatorio immob. Agenzia Entrate	2.900,00	4.100,00	3.500,00
Indagine di mercato su n. 18 rogiti			4.000,00
MEDIA TOTALE €/mq			3.750,00

Il valore di mercato medio attuale rilevato nella zona per abitazioni civili (A/2), in condizioni normali, è pari a 3.750,00 euro/mq.

STIMA POSTO AUTO SCOPERTO ROMA F. 901, P.LLA 117, SUB. 31

(Via Michele Amari n. 67, PT n. 4)

Il posto auto scoperto è da considerare principalmente come pertinenza di abitazione e quindi il suo valore è legato al valore delle abitazioni della zona. Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per abitazioni civili (A/2) di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, è pari a 3.750,00 euro/mq.

Rispetto ai beni simili vi sono comodi particolari per la buona ubicazione in strada tranquilla e non di passaggio pari al 5%. Il valore di mercato attuale normale, considerando l'incremento del 5% per comodi, risulta quindi pari a $3.937,00 \text{ euro/mq} \times 4,5 \text{ mq}$ commerciali (13 mq lordi con applicazione del coeff. 0,35) = 17.716,50 euro, arrotondati in 17.700,00 euro.

Un risultato analogo si sarebbe potuto ottenere applicando la valutazione media della zona riportata nell'OMI dell'Agenzia delle Entrate che indica valori dei posti auto scoperti da 850,00 a 1.250,00 euro/mq, con media 1.050,00 euro, incremento 5% comodi e valore $1.102,50 \times 13 \text{ mq} =$

14.332,50 euro. Mediando i due risultati si ottiene un valore di 16.016,25 euro (media fra 17.700,00 euro e 14.332,50 euro), arrotondato in 16.000,00 euro.

Al valore ordinario determinato per il posto auto scoperto oggetto di causa si devono apportare detrazioni per difformità edilizie e catastali (descritte dettagliatamente nel capitolo sulla conformità urbanistico-edilizia) del costo di 4.300,00 euro comprensivo di oneri professionali, diritti comunali e spese edilizie (per pavimentazione drenante).

Il valore di mercato del posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31, nello stato libero da locazione, è stato stimato pari a 11.700,00 euro (16.000,00 euro – 4.300,00 euro costi regolarizzazione edilizia).

STIMA APPARTAMENTO ROMA F. 901, P.LLA 117, SUB. 3

(Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2)

Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per abitazioni civili (A/2) di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, è pari a 3.750,00 euro/mq.

Rispetto ai beni simili vi sono comodi particolari per la buona ubicazione in strada tranquilla e non di passaggio pari al 5% (non vi sono ulteriori comodi in quanto affaccio misto e normale, orientamento normale nord, est ed ovest); si devono altresì applicare scomodi del 5% per livello piano basso (primo piano). Considerando che i comodi (+5%) compensano gli scomodi (- 5%) si conferma il valore unitario normale pari a 3.750,00 euro/mq.

Il valore di mercato attuale normale risulta quindi pari a 3.750,00 euro/mq x 142 mq = 535.500,00 euro. Al valore normale si deve applicare una

diminuzione di valore per lo stato occupato da locazione dell'immobile quantificato (in relazione alla tipologia di canone, all'ammontare del canone ed alla sua scadenza) nel 10%, che porta il valore di mercato normale dell'immobile, nelle condizioni occupato, a 479.250,00 euro.

Al valore ordinario determinato per l'appartamento oggetto di causa si devono apportare detrazioni per difformità edilizie e catastali (descritte dettagliatamente nel capitolo sulla conformità urbanistico-edilizia) del costo di 5.300,00 euro comprensivo di oneri professionali, diritti comunali e diritti catastali.

Il valore di mercato dell'appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 3, nello stato occupato da locazione (conduttore -----, registrato, canone 1.200,00 euro/mese, scadenza 30.6.2020) è stato stimato pari a 473.950,00 euro (479.250,00 euro – 5.300,00 euro costi regolarizzazione edilizia).

STIMA APPARTAMENTO ROMA F. 901, P.LLA 117, SUB. 5

(Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4)

Il valore di mercato medio rilevato nella zona in esame per abitazioni civili (A/2) di tipo medio, in condizioni normali e non ristrutturate, è pari a 3.750,00,00 euro/mq.

Rispetto ai beni simili vi sono comodi particolari per la buona ubicazione in strada tranquilla e non di passaggio pari al 5% e livello piano alto (terzo piano) + 5% (non vi sono ulteriori comodi in quanto affaccio misto e normale, orientamento normale nord, est ed ovest); non si devono applicare scomodi. Il valore unitario normale pari a 3.750,00 euro/mq viene

incrementato del 10% per rapporto comodi/scomodi positivo del 10% e diventa pari a 4.125,00 euro.

Il valore di mercato attuale normale risulta quindi pari a 4.125,00 euro/mq x 138 mq = 569.250,00 euro. L'immobile è allo stato libero e quindi non vi sono detrazioni per occupazione da eseguire.

Al valore ordinario determinato per l'appartamento si devono apportare detrazioni per difformità edilizie e catastali (descritte dettagliatamente nel capitolo conformità urbanistico-edilizia) del costo di 4.800,00 euro comprensivo di oneri professionali, diritti comunali e diritti catastali.

Il valore di mercato dell'appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901 p.lla 117 sub 5, nello stato libero da locazioni, è stato stimato pari a 564.450,00 euro (569.250,00 euro – 4.800,00 euro costi regolarizzazione edilizia).

I) CANONI DI LOCAZIONE PERCEPITI

(verificati e quantificati – sulla base della documentazione in atti e di quella ulteriormente acquisita dalle parti nel corso della consulenza, in relazione all'eventuale prosecuzione dei rapporti di locazione e relativa percezione dei canoni – i canoni di locazione eventualmente percepiti da alcuni dei condividenti, dalla data di apertura della successione fino alla redazione della bozza)

La data della successione della Sig.ra è il*** . Dal giorno 8.7.2013 è stata nominata amministratrice dei beni immobili ereditari la ----- (cfr. alleg. n. 24 verbale di assemblea ex art. 1106 c.c. dell'8.7.2013, registrato a Brindisi il 18.7.2013 al n. 3420 serie III) la quale ha iniziato la gestione, riscosso i canoni dei beni locati, pagato le spese

inerenti agli immobili e redatto, ogni fine anno, un rendiconto consuntivo accompagnato da relativa relazione.

Gli utili della gestione immobiliare sono stati annualmente ripartiti fra gli eredi, a cui sono stati corrisposti gli importi a mezzo bonifico bancario.

Si allega la e-mail 4.11.2022 inviata dalla -----al sottoscritto CTU (cfr. alleg. n. 18) con allegati:

- rendiconti gestione immobili in asse dall'anno 2013 (cfr. alleg. n. 19);
- piano di riparto utili fra gli eredi e copia bonifici a *** dall'annualità 2013 (cfr. alleg. n. 20);
- tabelle riepilogo gestione finanziaria (cfr. alleg. n. 21)
- relazioni al rendiconto consuntivo dall'anno 2013 (cfr. alleg. n. 22);
- rendiconti presuntivi dal 2015 al 2022 (cfr. alleg. n. 23).

Dalla data di apertura della successione del ***, alla data di inizio attività gestione immobili ereditari affidata alla ----- i canoni degli appartamenti locati caduti in successione sono stati riscossi dal coerede -----, per un importo, dichiarato dal suo legale Avv. Fernando Russo (cfr. memoria ex art. 183 del 21.3.2022, per l'udienza del 17.6.2022), pari a 51.290,00 euro, mentre la parte attrice ritiene che tale importo sia di 57.626,00 euro.

Il conteggio dei canoni riscossi dal convenuto ----- pari a 51.290,00 euro, è indicato nell'analitico prospetto riportato a pag. 12 della comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. Fernando Russo, dove è anche indicato l'importo di 2.440,00 euro relativo ai canoni dovuti ma non corrisposti dagli inquilini.

Si riporta di seguito il conteggio del----- (cfr. pag. 12 della
comparsa di costituzione e risposta Avv. Fernando Russo) :

Conduttore	canone mensile	numero mensilità pagate	periodo	Totale canoni pagati	mensilità non pagate
XXXX	550,00	19	<i>dal 1/12/2011 al 30/6/2013</i>	10.450,00	
XXX	450,00	21	<i>dal 1/12/2011 al 30/8/2013</i>	9.450,00	
XXXX	400,00	14	<i>dal 1/12/2011 al 30/1/2013</i>	5.600,00	feb-mar-apr- mag 2013 1.600,00
XXX	250,00	19	<i>dal 1/12/2011 al 30/6/2013</i>	4.750,00	
XXX	1.200,00	16	<i>dal 1/12/2011 al 31/3/2013</i>	19.200,00	
XXX	840,00	1	30/04/2013	840,00	mag-2013 840,00
XXX	50,00	20	<i>dal 1/12/2011 al 31/7/2013</i>	1.000,00	
TOTALE				51.290,00	2.440,00

La..... in risposta alla richiesta a mezzo e-mail 11.12.2022 dello scrivente (cfr. alleg. n. 25), ha inviato una e-mail con allegati n. 2 schemi corrispondenti alla gestione amministrativa dei beni ereditari da lei condotta ed alla precedente gestione tenuta da----- (cfr. alleg. n. 26).

Dall'analisi del sopracitato schema "....." si rileva la presenza, all'epoca di apertura della successione di ----- del *** * , dei seguenti contratti di locazione in essere sugli immobili all'epoca in asse ereditario (l'appartamento in Potenza V.le Marconi 167, P1, foglio 48, p.lla 930, sub 12, è stato in seguito venduto e la somma ricavata della vendita suddivisa fra gli eredi):

- 1) appartamento in Potenza, V.le Marconi 175, P2, int. 2 (foglio 48 p.lla 930 sub 34), locato a----- per 206,58 euro/mese;
- 2) appartamento in Potenza, V.le Marconi 167, P1, int. 3 (foglio 48 p.lla 930 sub 14), locato a -----per 450,00 euro/mese;
- 3) appartamento in Potenza, V.le Marconi 167, P2, int. 6 (foglio 48 p.lla 930 sub 17), locato a-----per 400,00 euro/mese, disdetto e sfritto dal 15.10.2013;
- 4) appartamento in Potenza, V.le Marconi 167, P1, (foglio 48 p.lla 930 sub 12), locato a-----per 550,00 euro/mese, disdetto e sfritto dall'1.6.2015, venduto il 27.7.2017;
- 5) appartamento in Roma, Via Michele Amari 65, P1, int. 2 (foglio 901 p.lla 117 sub 3), locato ----- per 1.200,00 euro/mese, sfratto per morosità del 5.2.2015;
- 6) appartamento in Roma, Via Michele Amari 65, P3, int. 4 (foglio 901 p.lla 117 sub 5), locata una stanza a----- per 50,00 euro/mese, restanti vani ad uso degli eredi;

Quanto riferito è il risultato dell'analisi della documentazione in atti (cfr. pag. 12 della comparsa di costituzione e risposta di e della documentazione acquisita dall'amministratrice dei beni immobili -----
---(cfr. alleg. da n. 18 a 26).

sulla riscossione dei canoni per la locazione degli immobili ereditari locati.

Le parti, nel corso delle operazioni peritali in Roma e Potenza, non hanno consegnato ulteriore propria documentazione riguardo la riscossione dei canoni di locazione e neanche fatto verbalizzare alcuna dichiarazione a riguardo di cui tenere conto.

L) PROGETTO DI DIVISIONE

(predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro, tenendo anche conto dei canoni percepiti dagli immobili)

L1 VALORE DI MERCATO IMMOBILI DA DIVIDERE

I valori di mercato attuale degli immobili in causa, posti in Potenza, Trivigno (PZ) e Roma, sono i seguenti:

- l'appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P1 int. 3, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 14, nello stato occupato da locazione, è stato stimato pari a 95.000,00 euro.
- l'appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P2 int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17, nello stato libero da locazione è stato stimato pari a 80.208,00 euro.
- l'appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 175, P2 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 34, nello stato occupato da locazione, è stato stimato pari a 56.735,00 euro.
- il locale in Trivigno, Via Marsala 19 (ex Via Michele Bianchi, 19), PT, foglio 4, p.lla 495, sub 1, nello stato libero da locazione, è stato stimato pari a 1.400,00 euro.
- il posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31, nello stato libero da locazione, è stato stimato pari a 11.700,00 euro.
- l'appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 3, nello stato occupato da locazione, è stato stimato pari a 473.950,00 euro.

- l'appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5, nello stato libero da locazioni, è stato stimato pari a 564.450,00 euro.

Totale valore di mercato attuale immobili in causa = 1.283.443,00 euro.

L2 QUOTE DI DIRITTO

Si procede alla redazione di un progetto di divisione applicando, oltre all'art. 727, anche l'art. 726 del C.C. che recita: *“Fatti i prelevamenti, si provvede alla stima di ciò che rimane nella massa, secondo il valore venale dei singoli oggetti. Eseguita la stima, si procede alla formazione di tante porzioni quanti sono gli eredi o le stirpi dividendi in proporzione delle quote”*.

Nel caso in esame le quote di diritto spettanti a ciascuna stirpe ereditaria (ogni stirpe corrisponde ad uno dei n. 5 germani della de cuius ----- coerede degli immobili in causa, sono le seguenti:

- stirpe -quota di diritto $1/5 = 256.688,60$ euro;
- stirpe -----quota di diritto $1/5 = 256.688,60$ euro;
- stirpe-----quota di diritto $1/5 = 256.688,60$ euro;
- stirpe----- quota di diritto $1/5 = 256.688,60$ euro;
- stirpe-----quota di diritto $1/5 = 256.688,60$ euro.

Totale quote di diritto $5/5$, pari a 1.283.443,00 euro.

L3 QUOTE DI FATTO

Le quote di fatto sono n. 5, corrispondenti ciascuna alle n. 5 stirpi costituite dai germani della de cuius ----- (successione legittima dei soli germani in assenza di genitori, del coniuge e di figli), di uguale importo e quindi da assegnare mediante sorteggio.

QUOTA "A" – a sorteggio

- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P1 int. 3, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 14, nello stato occupato da locazione, valore 95.000,00 euro.

- conguaglio avere da quota "D" 161.688,60 euro.

Totale valore quota "A" = 256.688,60 euro.

QUOTA "B" – a sorteggio

- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P2 int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17, nello stato libero da locazione, valore 80.208,00 euro.

- conguaglio avere da quota "D" 55.572,80 euro;

- conguaglio avere da quota "E" 120.907,80 euro.

Totale valore quota "B" = 256.688,60 euro.

QUOTA "C" – a sorteggio

- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 175, P2 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 34, nello stato occupato da locazione, valore 56.735,00 euro.

- locale in Trivigno, Via Marsala 19 (ex Via Michele Bianchi, 19), PT, foglio 4, p.lla 495, sub 1, stato libero da locazione, valore 1.400,00 euro.

- conguaglio avere da quota "E" 198.553,60 euro.

Totale valore quota "C" = 256.688,60 euro.

QUOTA "D" – a sorteggio

- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 3, nello stato occupato da locazione, valore 473.950,00 euro.

- conguaglio dare a quota “A” 161.688,60 euro;
- conguaglio dare a quota “B” 55.572,80 euro;

Totale valore quota “D” = 256.688,60 euro.

QUOTA “E” – a sorteggio

- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5, nello stato libero da locazioni, valore 564.450,00 euro.
- posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31, nello stato libero da locazione, possibilmente da non scorporare (per una sua valorizzazione economica) dall’appartamento di cui è attualmente pertinenza, valore 11.700,00 euro.
- conguaglio dare a quota “B” 120.907,80 euro.
- conguaglio dare a “C” 198.553,60 euro;

Totale valore quota “E” = 256.688,60 euro.

L4 CONSIDERAZIONI SULLE QUOTE DI FATTO

Le quote di fatto prevedono, nel caso in esame, la necessità di avere elevati conguagli in denaro. Non è possibile ridurre tali conguagli.

L’alternativa ai conguagli è esclusivamente la vendita dell’intero patrimonio immobiliare indiviso e la suddivisione del ricavato tra gli eredi comproprietari – pro quota. Tale decisione è chiaramente una decisione esclusivamente di tipo legale e non tecnica e quindi si rimette al Signor Giudice ogni considerazione in merito alla effettiva praticabilità (in relazione agli elevati conguagli in denaro) del progetto di divisione proposto.

M) PRECISAZIONI SU ULTERIORE IMMOBILE IN ROMA

Nella perizia di parte attrice redatta dal Dr. Agr. Palone, allegata al n. 22 della citazione, viene indicato, nei beni costituenti l'asse ereditario, oltre al posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31, anche il posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, **sub 29**.

Questo ulteriore posto auto scoperto in Roma – il sub 29 – **non è presente** nell'elenco degli immobili riportato nella:

- dichiarazione di successione della de cuius ;
- citazione della parte attrice;
- domanda giudiziaria;
- comparsa di costituzione e risposta delle parti convenute;
- certificazione notarile in atti.

Più precisamente, si rileva a pag. 5 della certificazione notarile in atti relativa ai beni in Roma, l'indicazione “... nell'assegnazione dell'appartamento in Roma foglio 901, p.lla 117 sub 3, di cui alla divisione notaio Vomero del 3.12.1990, è compreso un posto macchina allo scoperto distinto con n. 2, di circa mq 12 foglio 901, p.lla 117, sub 29”.

Per potere inserire tale ulteriore posto auto in asse ereditario è quindi necessario presentare all'Agenzia delle Entrate una dichiarazione di successione integrativa che prevede il pagamento di tributi e la successiva trascrizione dell'atto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi per la pubblicità immobiliare (ex Conservatoria RR.II.).

Per le motivazioni sopra descritte non si è proceduto con la divisione anche di tale ulteriore posto auto scoperto identificato in Catasto Fabbricati di Roma al foglio 901, p.lla 117, **sub 29**.

Si forniscono comunque gli elementi tecnico-economici di tale immobile in caso il Signor Giudice ritenesse, invece, che tale ulteriore posto auto scoperto debba essere inserito in asse ereditario e nel relativo progetto di divisione.

Il posto auto scoperto sito in Roma, Via Michele Amari civ. 67, PT n. 2, identificato in Catasto Fabbricati di Roma al foglio 901, p.lla 117, **sub 29**, zc 3, cat. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita 57,07 euro, intestato a -----
--- di superficie pari a 13 mq, conforme dal punto di vista catastale ad eccezione della intestazione, non conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio (per le motivazioni identiche a quelle indicate per l'altro posto auto sub 31) ma regolarizzabile con SCIA a sanatoria del costo di 3.000,00 euro (comprensivo di oneri professionali - SCIA a sanatoria, diritti comunali 501,24 euro istruttoria e 1.000,00 euro sanzione, nessuna necessità di modifica catastale), 1.300,00 euro per lavori edilizi (sostituzione della pavimentazione impermeabile con pavimentazione drenante - come da prescrizione comunale), locato insieme all'appartamento P1 int. 2 del medesimo edificio, presenta valore di mercato attuale pari a 11.700,00 euro (come stimato per l'altro posto auto scoperto sub 31) - 10% locazione = 10.530,00 euro.

In caso di assegnazione di questo ulteriore posto auto scoperto (identificato al foglio 901, p.lla 117, sub 29) si deve preferire l'inserimento di esso nella quota "D" in quanto il posto auto è utilizzato come pertinenza

dell'appartamento in Roma foglio 901 p.lla 117 sub 3 (Via M. Amari n. 65 P1 int. 2). L'assegnatario della quota "D" dovrà, in questo caso, corrispondere agli assegnatari delle restanti n. 4 quote l'importo di 2.106,00 euro ciascuno, pari ad 1/5 dell'intero valore del posto auto, valutato in complessivi 10.530,00 euro.

Essendo stato richiesto da entrambi i CTP (attrice e convenuta -----), in sede di osservazioni alla bozza di CTU, l'inserimento nel progetto di divisione anche del posto auto scoperto in Roma identificato al Catasto Fabbricati al foglio 901, p.lla 117, sub 29, si redige un progetto di divisione comprensivo anche di tale immobile. Si ricorda però che il posto auto di Roma foglio 901 p.lla 117 sub 29 **non** è stato inserito nell'elenco immobili della denuncia di successione, nella citazione, nella comparsa di costituzione, nella domanda giudiziale e nella certificazione notarile in atti.

Come già ribadito, si rimette al Signor Giudice ogni decisione dal punto di vista legale circa la possibilità che tale ulteriore posto auto scoperto possa essere inserito in asse ereditario e nel relativo progetto di divisione.

PROGETTO DI DIVISIONE CON ULTERIORE IMMOBILE

Di seguito si riporta il progetto di divisione comprensivo del posto auto scoperto in Roma Via Michele Amari n. 67, PT n. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 29.

Totale quote di diritto 5/5, pari a 1.293.973,00 euro.

QUOTA "A" – a sorteggio

- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P1 int. 3, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 14, nello stato occupato da locazione, valore 95.000,00 euro;

- conguaglio avere da quota “D” 163.794,60 euro.

Totale valore quota “A” = 258.794,60 euro.

QUOTA “B” – a sorteggio

- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 167, P2 int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17, nello stato libero da locazione, valore 80.208,00 euro;
- conguaglio avere da quota “D” 57.678,80 euro;
- conguaglio avere da quota “E” 120.907,80 euro.

Totale valore quota “B” = 258.794,60 euro.

QUOTA “C” – a sorteggio

- appartamento in Potenza, Viale Marconi n. 175, P2 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 34, nello stato occupato da locazione, valore 56.735,00 euro;
- locale in Trivigno, Via Marsala 19 (ex Via Michele Bianchi, 19), PT, foglio 4, p.lla 495, sub 1, stato libero da locazione, valore 1.400,00 euro;
- conguaglio avere da quota “E” 198.553,60 euro;
- conguaglio avere da quota “D” 2.106,00 euro;

Totale valore quota “C” = 258.794,60 euro.

QUOTA “D” – a sorteggio

- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 3, nello stato occupato da locazione, valore 473.950,00 euro;
- posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 2, in Catasto Fabbricati di Roma al foglio 901, p.lla 117, **sub 29**, nello stato occupato da locazione, valore 10.530,00 euro;

- conguaglio dare a quota “A” 163.794,60 euro;
- conguaglio dare a quota “B” 57.678,80 euro;
- conguaglio dare a quota “C” 2.106,00 euro;
- conguaglio dare a quota “E” 2.106,00 euro;

Totale valore quota “D” = 258.794,60 euro.

QUOTA “E” – a sorteggio

- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5, nello stato libero da locazioni, valore 564.450,00 euro;
- posto auto scoperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT n. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 31, nello stato libero da locazione, possibilmente da non scorporare (per una sua valorizzazione economica) dall’appartamento di cui è attualmente pertinenza, valore 11.700,00 euro;
- conguaglio dare a quota “B” 120.907,80 euro;
- conguaglio dare a “C” 198.553,60 euro;
- conguaglio avere da quota “D” 2.106,00 euro.

Totale valore quota “E” = 258.794,60 euro.

N) MODALITÀ INVIO BOZZA CTU

Bozza della consulenza è stata inviata ai legali delle parti, a mezzo PEC dell’1.3.2023, i quali, come assegnato dal Giudice, hanno avuto tempo 30 giorni – quindi entro il 31.3.2023 - per fare pervenire eventuali osservazioni allo scrivente CTU, in formato pdf, a mezzo PEC.

O) RILIEVI DELLE PARTI E RISPOSTE DEL CTU

Si premette che, per una ulteriore verifica dei dati acquisiti, sono state apportate, nella presente CTU definitiva, delle lievi rettifiche alle superfici commerciali di due immobili (e, di conseguenza, al valore di essi) rispetto a quanto riportato nella bozza di CTU e precisamente:

- appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 167, P2 int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17, superficie commerciale 87 mq (non 86 mq), valore 80.208,00 euro (non 79.224,00 euro);
- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5, superficie commerciale 138 mq (non 134 mq), valore 564.450,00 euro (non 547.950,00 euro).

O1 RILIEVI DI PARTE ATTRICE E RISPOSTE CTU

In data 29.3.2023 il Dr. Agr. Carlo Palone ha inviato, a mezzo PEC, le osservazioni di parte attrice alla bozza di CTU, redatte dallo stesso Dr. Agr. Carlo Palone composte da n. 2 pagine con n. 2 allegati (atto di citazione e comparsa di costituzione dell'Avv. Fusco), a cui viene data risposta.

Le osservazioni di parte attrice sono allegate al n. 29 (gli allegati citazione e comparsa Avv. Fusco sono già in atti del fascicolo di causa) della presente CTU.

Si premette che il CTP attrice Dr. Agr. Carlo Palone ritiene che l'elaborato peritale sia rispondente ai quesiti posti dal G.I. (cfr. pag. 2, primo capoverso, delle osservazioni).

In merito alla osservazione – Capitoli da A a I della CTU – il CTP attrice concorda con quanto riportato dalla scrivente e quindi non si devono fornire chiarimenti.

In merito alla osservazione – *Capitolo L, paragrafi L1 e L2 (pag. 55)* – il

CTP attrice precisa che gli eredi non sono figli della de cuius ma germani della de cuius ed allega citazione e comparsa di costituzione dell'Avv. Fusco.

Si concorda con il rilievo del CTP attrice e si è modificato, a pag. 55 della CTU, il termine refuso “figli” con il termine corretto “germani”.

In merito alla osservazione – *Capitolo M (pag. 58)* – il CTP attrice precisa

che la parte attrice, avendo appreso dal CTU che il posto auto coperto in Roma, Via Michele Amari n. 67, PT, n. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 29, non è stato inserito nella denuncia di successione, sta provvedendo ad integrare la denuncia di successione; il CTP attrice chiede pertanto che, nella relazione definitiva, sia anche inserito il calcolo delle quote divisionali considerando il valore del posto auto citato (foglio 901 p.lla 117 sub 29).

Si risponde a tale rilievo del CTP attrice che il posto auto in Roma foglio 901 p.lla 117 sub 29 – come riportato da pag. 58 a 60 - **non è presente** nell'elenco degli immobili riportato nella:

- dichiarazione di successione della de cuius;
- citazione della parte attrice;
- domanda giudiziaria;
- comparsa di costituzione e risposta delle parti convenute;
- certificazione notarile in atti.

Sono stati comunque forniti (da pag. 58 a 60) tutti gli elementi (identificazione, conformità catastale e conformità urbanistico-edilizia, costi

per regolarizzazione e valore) in caso il Giudice ritenesse comunque inseribile in asse anche tale posto auto scoperto.

Essendo stato richiesto da entrambi i CTP (attrice e convenuta -----), in sede di osservazioni alla bozza di CTU, l'inserimento nel progetto di divisione anche del posto auto scoperto in Roma identificato al Catasto Fabbricati al foglio 901, p.lla 117, sub 29, è stato redatto – da pag. 60 a 62 della presente relazione definitiva - un progetto di divisione comprensivo anche di tale immobile. Si ricorda però che il posto auto di Roma foglio 901 p.lla 117 sub 29 **non** è stato inserito nell'elenco immobili della denuncia di successione, nella citazione, nella comparsa di costituzione, nella domanda giudiziale e nella certificazione notarile in atti.

Come già ribadito, si rimette al Signor Giudice ogni decisione dal punto di vista legale circa la possibilità che tale ulteriore posto auto scoperto possa essere inserito in asse ereditario e nel relativo progetto di divisione.

O2 RILIEVI DI PARTE CONVENUTA E RISPOSTE CTU

In data 30.3.2023 l'Arch. Marcello Masini ha inviato, a mezzo PEC, le osservazioni di parte convenuta -----alla bozza di CTU, redatte dallo stesso Arch. Marcello Masini, composte da n. 16 pagine, senza allegati, a cui viene data risposta.

Le osservazioni di parte convenuta ----- sono allegata al n. 30 della presente CTU.

In merito alla osservazione – *Premessa e riepilogo* (pag. 1, 2 e 3 delle osservazioni) – il CTP convenuta riepiloga l'oggetto della causa e gli immobili in asse e quindi non vi sono osservazioni a cui dare risposta.

In merito alla osservazione – *Paragrafo B “Ubicazione, descrizione, confini e catasto”* (pag. 4 e 5 delle osservazioni) – il CTP convenuta riepiloga la condizione locazione o libero dei singoli immobili e rileva alcune precisazioni a cui viene data singola risposta.

Per l'appartamento in Potenza Via G. Marconi 167, P2 si conferma, come precisato anche dal CTP Arch. Masini, che anche la soffitta, oltre all'appartamento di cui è pertinenza, non è locata; nella CTU definitiva si è quindi meglio chiarito questa situazione al fine di escludere possibili equivoci.

Per l'appartamento in Roma Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, si è chiaramente indicato lo stato di locazione, il nominativo del conduttore, la registrazione e scadenza del contratto, nel capitolo relativo alla stima del valore di mercato. Come richiesto dal CTP Arch. Masini si è inserita l'indicazione dello stato locato, anche nel capitolo relativo alla descrizione di tale appartamento.

Per l'appartamento in Roma Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, si è chiaramente indicato, a pag. 50, lo stato libero da locazione nel capitolo relativo alla stima del valore di mercato.

In merito alla osservazione – *Paragrafo C “Conformità catastale”* (pag. 5 delle osservazioni) – il CTP convenuta rileva che, per gli appartamenti in Roma int. 2 e int. 4 di Via Michele Amari n. 65, oltre alle difformità catastali indicate dal CTU, vi è una deformazione della planimetria catastale nella rappresentazione del lato minore degli alloggi. Si risponde affermativamente al rilievo del CTP convenuta e tale difformità potrà essere graficamente corretta in occasione della prevista presentazione di variazione

catastale con DOCFA, per entrambi gli appartamenti, come indicato a pag. 23 della relazione.

In merito alla osservazione – *Paragrafo G “Divisione asse ereditario in natura”* (pag. 5 e 6 delle osservazioni) – il CTP convenuta rileva che, come già segnalato dal CTU, la divisione in natura degli immobili comporta la presenza di elevati conguagli in denaro e richiede al CTU di chiarire ulteriormente tale circostanza,

Si risponde a tale rilievo ribadendo che è già stato chiarito in perizia che:

- 1) la divisione in natura dei beni comporta elevati conguagli in denaro;
- 2) non vi sono possibili progetti di divisione in natura alternativi rispetto al progetto redatto dal CTU;
- 3) la decisione se, in tale situazione, si possa dividere in natura l’asse ereditario immobiliare o, viceversa, si debba vendere il tutto e dividere il ricavato fra gli eredi, è una decisione di tipo legale e non tecnica; tecnicamente quanto possibile è stato descritto; è il Giudice che può decidere il percorso da intraprendere in tale situazione: divisione in natura dei beni immobili con elevati conguagli oppure vendita degli immobili e divisione fra gli eredi del ricavato dalla vendita.

In merito alla osservazione – *Paragrafo H “Valore di mercato attuale immobili”* (pag. 6 e 7 delle osservazioni) – il CTP convenuta sostanzialmente condivide il metodo indicato ed applicato dal CTU ma evidenzia un errore nella quantificazione della superficie commerciale dell’appartamento in Roma, Via Michele Amari, n. 65, P4 int. 4, che dovrebbe essere pari a 138 mq e non 134 mq.

Si concorda su questo rilievo con il CTP Arch. Masini, in quanto, con una ulteriore verifica del sottoscritto dei dati acquisiti, sono state apportate, nella presente CTU definitiva, delle lievi rettifiche alle superfici commerciali di due immobili (e, di conseguenza, al valore di essi) rispetto a quanto riportato nella bozza di CTU e precisamente:

- appartamento in Roma, Via Michele Amari n. 65, P3 int. 4, in Catasto Fabbricati foglio 901, p.lla 117, sub 5, superficie commerciale 138 mq (non 134 mq), valore 564.450,00 euro (non 547.950,00 euro);
- appartamento in Potenza, Viale G. Marconi n. 167, P2 int. 6, in Catasto Fabbricati foglio 48, p.lla 930, sub 17, superficie commerciale 87 mq (non 86 mq), valore 80.208,00 euro (non 79.224,00 euro).

In merito alla osservazione – *Paragrafo I “Canoni di locazione percepiti”*

(pag. 7, 8 e 9 delle osservazioni) – il CTP convenuta ritiene di dovere ampliare la disamina della trattazione con la precisazione che non vi è stata ripartizione delle somme provenienti dalle locazioni del periodo da *** a 8.7.2013 riscosse direttamente dal coerede -----

Lo scrivente risponde a tale osservazione ribadendo che quanto riferito in perizia è il risultato dell’analisi della documentazione in atti (cfr. pag. 12 della comparsa di costituzione e risposta di -----) e della documentazione acquisita dall’amministratrice dei beni immobili----- (cfr. alleg. da n. 18 a 26). Le parti, nel corso delle operazioni peritali in Roma e Potenza, non hanno consegnato ulteriore documentazione riguardo la riscossione dei canoni di locazione e neanche fatto verbalizzare alcuna dichiarazione a riguardo di cui tenere conto.

Si rileva, inoltre, che risulta in atti sia la riscossione dei canoni da parte del Sig.-----i dalla data di apertura della successione del *** , alla data di inizio attività gestione immobili ereditari affidata alla -----sia il pagamento, da parte di quest'ultimo, di una serie di spese ereditarie (spese funerarie, spese di successione, pagamento oneri fiscali, utenze, condominio, ristrutturazioni, registrazione atti, ecc.) elencate a pag. 14 nella comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. Fernando Russo.

Il Giudice non ha richiesto allo scrivente la verifica del dare/avere degli eredi per gli introiti e le spese della massa e quindi non si possono inserire in asse le entrate (canoni non ripartiti) lasciando escluse le uscite (spese della massa).

In merito alla osservazione – *Paragrafo L “Progetto di divisione”* (pag. 9 e 10 delle osservazioni) – il CTP convenuta richiede l'inserimento della rettifica della valutazione dell'appartamento in Roma Via Michele Amari n. 65, P1 int. 2, e l'inserimento nel progetto di divisione dell'importo relativo ai canoni riscossi dal Sig.----- e non divisi fra gli eredi.

Si risponde al primo rilievo che è stata apportata, nella presente CTU definitiva, la lieve rettifica alle superfici commerciali di due immobili (cfr. riepilogo in premessa a pag. 60) che ha portato ad una lieve modifica dei valori e, di conseguenza, una lieve modifica delle quote indicate nel progetto di divisione.

Per il secondo rilievo – canoni riscossi dal Sig. ----- si è già data risposta e si ripete che i canoni sono stati indicati, vi sono però anche numerose ed ingenti spese anticipate dallo stesso coerede per conto della

massa ed infine non è stata richiesta allo scrivente dal Giudice la contabilizzazione passività ereditarie da contrapporre alle attività.

In merito alla osservazione – *Paragrafo L4 “Considerazioni sulle quote di fatto”* (pag. 10 e 11 delle osservazioni) – il CTP convenuta ribadisce ulteriormente la difficile applicazione del progetto di divisione in relazione alla presenza di elevati conguagli in denaro. A tale rilievo si è già data risposta a pag. 64.

In merito alla osservazione – *Paragrafo M “Precisazioni su ulteriore immobile di Roma”* (pag. 11 delle osservazioni) – il CTP convenuta concorda con le valutazioni del CTU ma richiede che tale immobile, non riportato nella denuncia di successione, sia comunque inserito nel progetto di divisione.

Si risponde a tale rilievo del CTP attrice che il posto auto in Roma Via Michele Amari n. 67, PT, n. 2, in Catasto Fabbricati foglio 901 p.lla 117 sub 29 – come riportato da pag. 58 a 60 - **non è presente** nell’elenco degli immobili riportato nella:

- dichiarazione di successione della de cuius;
- citazione della parte attrice;
- domanda giudiziaria;
- comparsa di costituzione e risposta delle parti convenute;
- certificazione notarile in atti.

Sono stati comunque forniti (da pag. 58 a 60) tutti gli elementi (identificazione, conformità catastale e conformità urbanistico-edilizia, costi per regolarizzazione e valore) in caso il Giudice ritenesse comunque inseribile in asse anche tale posto auto scoperto.

Essendo stato richiesto da entrambi i CTP (attrice e convenuta --.....), in sede di osservazioni alla bozza di CTU, l'inserimento nel progetto di divisione anche del posto auto scoperto in Roma identificato al Catasto Fabbricati al foglio 901, p.lla 117, sub 29, è stato redatto – da pag. 60 a 62 della presente relazione definitiva - un progetto di divisione comprensivo anche di tale immobile. Si ricorda però che il posto auto di Roma foglio 901 p.lla 117 sub 29 **non** è stato inserito nell'elenco immobili della denuncia di successione, nella citazione, nella comparsa di costituzione, nella domanda giudiziale e nella certificazione notarile in atti.

Come già ribadito, si rimette al Signor Giudice ogni decisione dal punto di vista legale circa la possibilità che che tale ulteriore posto auto scoperto possa essere inserito in asse ereditario e nel relativo progetto di divisione.

In merito alla osservazione – “*Ulteriori considerazioni*” (pag. da 12 a 16 delle osservazioni) – il CTP convenuta chiede:

- 1) collazione in asse di somme pari a 100.000,00 euro e 47.000,00 euro;
- 2) valutazione dello stato dell'appartamento di Roma Via Michele Amari n. 65, P 3 int. 4 – stato libero – che però risultava, secondo il CTP, abitato;
- 3) calcolo dell'indennità di occupazione dell'immobile di cui al punto 2 mediante richiesta di integrazione al Giudice dei quesiti per inserire anche il conteggio dei frutti di tale immobile da parte di chi l'ha utilizzato.

Per il punto n. 1 si risponde che il quesito posto dal Giudice riguarda la divisione dei beni immobili e non anche l'inserimento nell'asse da dividere delle attività e delle passività ereditarie. Tra l'altro, la decisione della

definizione dei bonifici citati dal CTP convenuta, è un aspetto legale e non tecnico, di spettanza quindi esclusivamente del Signor Giudice.

In merito al punto n. 2 si risponde con conferma che l'appartamento int. 4 di Roma era, al momento del sopralluogo, a disposizione delle parti e quindi la circostanza che lo stesso era ammobiliato non significa che sia occupato o stabilmente abitato. Lo scrivente non deve quindi, come richiesto dal CTP, "indagare" sui consumi delle utenze per verificare l'utilizzazione dell'appartamento e conteggiare una indennità di occupazione in quanto non è richiesto dal Giudice alcuna verifica su quanto eventualmente viene utilizzato il bene (e neanche un conteggio di indennità di occupazione) ma solo se vi è una locazione in corso.

In merito al punto n. 3 si risponde con conferma con quanto evidenziato nella risposta al punto 2, con l'aggiunta che non si deve richiedere alcuna integrazione ai quesiti posti dal Giudice solo perché proposti da una parte (.....) sin dalla sua costituzione in giudizio.

P) CONCLUSIONI

Le risposte ai quesiti posti dal G.I. Dr. Mario Coderoni sono le seguenti:

- 1) Si è eseguita l'indicazione della ubicazione, la descrizione, precisazione dei confini, identificazione catastale, urbanistica e presenza di vincoli dei beni immobili oggetto di domanda giudiziaria di divisione costituiti da tre appartamenti (con soffitte di pertinenza) a Potenza, un locale a Trivigno (PZ), un posto auto scoperto e due appartamenti (con cantine di pertinenza) in Roma.
- 2) Nei capitoli C (Conformità catastale) ed E (Conformità urbanistico-edilizia) sono state dettagliatamente descritte e motivate le difformità

urbanistico-edilizia e catastali, indicate le opere per ottenere la regolarità ed i relativi costi.

- 3) Si è proceduto con la stima del valore di mercato attuale degli immobili in Potenza, Trivigno e Roma del valore di 1.283.443,00 euro (1.293.973,00 euro se compreso l'ulteriore posto auto in Roma).
- 4) Gli immobili in causa sono comodamente divisibili in natura in base alle quote dei dividendi. Si è pertanto redatto un progetto di divisione oltre ad una variante allo stesso (quest'ultima con inserimento in asse ereditario di un immobile – posto auto in Roma foglio 901, p.lla 117, sub 29 - del de cuius non presente negli elenchi immobili della denuncia di successione, della domanda giudiziaria, della citazione, delle comparse costituzione e della relazione notarile).
- 5) Sono stati indicati gli immobili locati alla data di apertura della successione fino alla data attuale, gli importi dei canoni e la gestione della riscossione degli stessi.
- 6) Bozza della perizia è stata inviata ai legali delle parti a mezzo PEC dell'1.3.2023; sono pervenute nei termini osservazioni dalle parti a cui si è data dettagliata risposta (da pag. 60 a 72).

Ritenendo di avere risposto esaurientemente e con serena obiettività ai quesiti posti dal Signor Giudice Istruttore, il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 11.4.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Agr. Flavio Massari)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

firma digitale



Costituiscono parte integrante la relazione i due verbali di sopralluogo, il rilievo fotografico degli immobili in Potenza e Trivigno (n. 44 foto), il rilievo fotografico degli immobili in Roma (n. 40 foto), l'elenco allegati e gli allegati.

