

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.A.C. 2612/2021**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VIGORITO

C.T.U.:

ING. e GEOM. MARCO JACOPUCCI

RINVIO UDIENZA :

12 aprile 2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

CAPITOLO 1 - **PREMESSA**

CAPITOLO 2 - **QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 3 - **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.**

CAPITOLO 4 - **CONCLUSIONI**

CAPITOLO 5 - **ALLEGATI:**

1. **VISURA STORICA F.16 PARTICELLA 561 SUB.1**
2. **VISURA STORICA F.16 PARTICELLA 821**
3. **VISURA STORICA F.16 PARTICELLA 1203**
4. **VISURA STORICA F.16 PARTICELLA 1319**
5. **VISURA STORICA F.16 PARTICELLA 1323**
6. **VISURA STORICA F. 16 PARTICELLA 1330**
7. **PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE F.16 PART. 561 SUB.1**
8. **PLANIMETRIA CATASTALE MAGAZZINO F.16 PART. 821**
9. **STRALCIO MAPPA CATASTALE F.16**
10. **IMMAGINE GOOGLE**
11. **LICENZA EDILIZIA N.5/1975**
12. **VARIANTE LICENZA EDILIZIA N.5/1975**
13. **AUTORIZZAZIONE APERTURA LUCI**
14. **AGIBILITA'**
15. **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.13/2002**
16. **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
17. **ISPEZIONE IPOTECARIA**
18. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
19. **CERTIFICATO DI RESIDENZA** [REDACTED]
20. **VERBALE DEL SOPRALLUOGO**
21. **ISPEZIONE IPOTECARIA CIRCA LA VENDITA DA PARTE DELLA UNIVERSITA' AGRARIA DI MANZIANA**
22. **[REDACTED] ATTO TRA LA UNIVERSITA' AGRARIA E [REDACTED]**
23. **STRALCIO DELLA MAPPA EVIDENZIATI I TERRENI IN PROPRIETA' ESCLUSIVA CON QUELLI IN COMPROPRIETA'**



1 – PREMESSA

Il sottoscritto veniva nominato C.T.U. per la causa in epigrafe il giorno 02.11.2022, successivamente accettava l'incarico in via telematica in data 21.11.2022.

In data 22 e 24 novembre 2022 venivano presentate le istanze per richiedere al Comune di Manziana il Certificato di Destinazione Urbanistica, il Certificato di residenza di [REDACTED] e la richiesta di accesso agli atti dell'archivio edilizio, documentazione consegnata entro il giorno 04.12.2022.

In data 23.11.2022 veniva inviata raccomandata RR alla sig.ra [REDACTED], quale comproprietaria del compendio e contumace, e che la stessa RR tornava al sottoscritto mittente in data 23.12.2022.

In data 05.12.2022 effettuava l'accesso ai luoghi oggetto di causa alla presenza dei sig.ri [REDACTED], attori nella presente vertenza, come da allegato verbale (allagato n.20), precisando che le stesse operazioni peritali si sono svolte regolarmente e senza alcuna difficoltà operativa. Nessuno altro interveniva al sopralluogo.

2 – QUESITI POSTI AL CTU

Il G.I., nello stesso decreto di nomina, poneva al nominato C.T.U. i quesiti di seguito elencati ed allegati al verbale del sopralluogo.

- 1) “Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, descriva il c.t.u. tutti gli immobili elencati in citazione e proceda alla relativa individuazione indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 2) accerti preliminarmente ed indichi nella relazione l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo



per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 3) accerti indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e comunichi immediatamente la circostanza a questo G.I. sospendendo le operazioni peritali; nel caso in cui l'immobile è in regola con la normativa urbanistico-edilizia prosegua nelle operazioni peritali;
- 4) indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici comunichi immediatamente la circostanza a questo G.I. sospendendo le operazioni peritali; nel caso in cui l'immobile non sia oggetto di tali vincoli prosegua nelle operazioni peritali;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella domanda evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati nella domanda non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati nella domanda sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nella domanda, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene
- 6) dica se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;
- 7) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della domanda; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in



caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

- 8) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge di una delle parti acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 9) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- 10) valuti se i beni siano suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro.
- 11) in caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 12) dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 13) determini il valore dell'immobile o delle singole quote con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della domanda (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione della domanda, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della domanda , sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della domanda, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta lo stato di uso e di



manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

- 14) Dispone altresì che il CTU, acquisita entro la data di inizio delle operazioni, la documentazione prodotta dalle parti determini le rendite incassate dalle stesse, suddivise per ciascun comproprietario e le spese sostenute comprensive delle spese di successione e formi sulla base di tali elementi il progetto di divisione precisando le quote spettanti a ciascuno;
- 15) Calcoli il canone di locazione degli immobili indicati in atto di citazione dalla data di apertura della successione e dalla data della domanda.

3 – RISPOTE AI QUESITI

- 1) *“Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, descriva il c.t.u. tutti gli immobili elencati in citazione e proceda alla relativa individuazione indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell’immobile in relazione all’art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell’opzione IVA per l’imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall’ultimazione della costruzione o del ripristino.*

RISPOSTA - Dalla lettura dell’atto di citazione, dalla verifica degli atti e dal sopralluogo effettuato, è risultato che il compendio in comunione tra [REDACTED] [REDACTED], sono tutti ubicati in agro del Comune di Manziana (RM), località Pontone Lungo, via del Condottino snc (è errata la via Liguria 24 riportata sulle planimetrie catatsali), e sono i seguenti:

- un appartamento in villino, porzione di bifamiliare, dislocato su tre piani fuoriterza ed un piano interrato, con al piano terra un soggiorno, cucina abitabile ed un bagno, al piano primo tre camere da letto ed un bagno, il piano secondo è un sottotetto di altezza massima di ml 2,20, al piano interrato sono presenti dei locali uso hobby, un angolo cottura, un servizio igienico, deposito e vano caldaia a gasolio, precisando che, comunque il riscaldamento del



villino avviene, attualmente, attraverso un termocamino. Ogni piano dell'abitazione è dotato del bagno, tutti funzionanti, pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle di ceramica. Il piano interrato, piano primo e sottotetto sono pavimentati con piastrelle in ceramica mentre le camere del piano primo hanno il parquet, colore scuro, presumibilmente rovere. Gli impianti in dotazione sono quelli dell'epoca della costruzione ad eccezione del bagno del piano primo che sembra di più recente realizzazione. Le pareti esterne sono realizzate in muratura tradizionale presumibilmente tufo o cellublock, intonacata e tinteggiata su entrambe le facce, i solai sono in laterocemento, la copertura è rivestita con manto di tegole in laterizio, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotati di sportelloni esterni, anch'essi di vecchia realizzazione, sicuramente posti in opera contestualmente alla realizzazione del villino.

- un magazzino/box, realizzato in muratura di tufo, allo stato grezzo, con solaio di copertura in travi e tralicci in legno, sovrastanti tavelloni e manto di tegole in laterizio, struttura particolarmente sovraccaricata dagli stessi elementi che la costituiscono, tanto che risulta avvallato in più punti, e che è stato posto in opera da tempo, un elemento rompitratta nella zona centrale atto ad impedire ulteriormente il fenomeno, vedere le riprese fotografiche n.21 e 22; a giudizio del sottoscritto la copertura va completamente rimossa e sostituita da assoggettare ad una pratica di Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) da depositare al Comune di Manziana e una pratica strutturale da depositare al Genio Civile.

Le superfici complessive, rilevate all'interno delle murature esterne sono :

piano interrato	mq 83,00
piano terreno	mq 64,35
piano primo	mq 57,20
piano sottotetto	mq 55,50
portico piano terra lato ingresso	mq 18,45
portico piano terra retro	mq 23,50
magazzino/box	mq 39,70
area di pertinenza esclusiva	mq 1521 rappresentata dalla particella 1323 nell'allegato n.23 rappresentate in colore rosso
area in comune	mq 16.983 rappresentata dalle particelle 1203, 1319 e 1330 per una proprietà complessiva di 6/30 (1/5) allegati 6, 7 e 8, nell'allegato 23 rappresentate con colore celeste



Si precisa inoltre che l'unità immobiliare fa parte di un piccolo agglomerato di abitazione denominato dagli stessi residenti/proprietari "Il pentagono", per via del fatto che lo stesso agglomerato è costituito da n.5 unità residenziali, dotato di un unico accesso con unico cancello condominiale. Va ulteriormente precisato che dal cancello alla strada strada asfaltata è presente un tratto di viabilità realizzato in battuto arido di cava (lapillo), non di competenza del condominio. Si precisa inoltre che nell'area

In merito alla possibilità di vendita da assoggettare ad IVA, il CTU precisa che le costruzioni sono state edificate ben oltre il periodo di cinque anni e che pertanto non sussiste la possibilità di vendita da assoggettare ad IVA.

In merito ai dati catastali i beni risultano così individuati:

- l'abitazione è individuata con F. 16, part.lla 561, sub. 1, via del Condottino n.24, interno 1, piani S1-T-1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28;
- magazzino/box è individuato con F. 16, part.lla 821, via del Condottino n.24, piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 40 mq, rendita 123,95;
- terreno di pertinenza esclusiva, F.16, part.lla 1323, seminativo di classe 3, R.D. 9,43, R.A. 5,11 superficie 1521 mq;
- terreni in comproprietà, F.16, part.lla 1203, bosco ceduo di classe 4, R.D. 6,46, R.A. 1,38 superficie 8931 mq; F.16, part.lla 1319, seminativo di classe 3, R.D. 41,94, R.A. 22,72 superficie 6768 mq; F.16, part.lla 1330, bosco ceduo di classe 4, R.D. 0,93, R.A. 0,20 superficie 1284 mq;

L'abitazione e l'area di pertinenza esclusiva, risulta confinante con :

- altra abitazione e terreno di pertinenza part. 1322 e part. 1324 intestati [REDACTED];
- terreno part. 1319 come da visura allegata alla presente;
- terreno part. 1325 intestato [REDACTED];
- terreno part. 1701 intestato [REDACTED],

2) *Accerti preliminarmente ed indichi nella relazione l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*



RISPOSTA - Come già detto nella premessa, il sottoscritto, vista anche la presenza di terreni, in data 23.11.2022, prot. 23023, richiedeva al Comune di Manziana, il certificato di destinazione urbanistica, che veniva rilasciato in data 01.12.2022. Dalla lettura dello stesso CDU, la zona interessata ricade nel vigente PRG (variante), in zona E2 – zone di utilizzazione agricola. Sempre dalla lettura dello stesso certificato si rileva la presenza di vincoli di natura idrogeologica rappresenta sulle tavole del Piano di Assetto Idrogeologico, vincolo della Zona a Protezione Speciale e per area boscata (vedere il CDU allegato n, 16).

3) Accerti indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e comunichi immediatamente la circostanza a questo G.I. sospendendo le operazioni peritali; nel caso in cui l'immobile è in regola con la normativa urbanistico-edilizia prosegua nelle operazioni peritali;

RISPOSTA - La porzione di villino è stata realizzata con la licenza di costruire n.5 del 06.02.1975 (allegato n.11), precisando che la stessa autorizzazione prevedeva la realizzazione di n.3 diversi nuclei residenziale, costituiti ciascuno da piano seminterrato, piano terra o rialzato, piano primo ed un sottotetto visibile nella sezione dello stesso progetto. In realtà l'edificio poi realizzato nella realtà è costituito da n.2 nuclei residenziali. All'interno della stessa pratica è presente la documentazione, costituita da domanda, relazione esplicativa e progetto a firma del Geom. [REDACTED], documentazione con la quale il trifamiliare viene ridotto a due unità o bifamiliare, ma la stessa documentazione, stranamente, risulta priva di timbri di approvazione comunali, la documentazione riporta la data del 17.12..1983 riportata sull'istanza.

All'interno della pratica è inoltre presente una pratica, inerente la porzione di fabbricato edificato in aderenza a quello in oggetto, presentata in data 04.10.1989 dal sig. [REDACTED], per la modifica di alcune luci, pratica n.27/1982 che ovviamente non interessa la presente procedura (allegato n.13)



In data 23.01.1985 veniva rilasciato il certificato di abitabilità come da licenza edilizia n.5 del 1975 (allegato n.14). Preciso che tale documento viene rilasciato sulla base della Licenza Edilizia n.5/1975.

Successivamente, a seguito di una apposita istanza presentata al Comune di Manziana in data 18.02.1995 prot. 1827, veniva rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 13/2002 inerente il corpo accessorio esterno adibito a magazzino/box (allegato n.15).

Dall'acquisizione dei documenti sopraelencati si evince che gli unici documenti raffrontabili per la verifica della conformità urbanistica sono per l'abitazione la licenza edilizia n.5/1975 e per il magazzino box la concessione edilizia in sanatoria n.13/2002.

Dalla lettura dei sopraelencati documenti rimane la stranezza della mancata apposizione dei timbri comunali nella variante, comunque riduttiva nei volumi concessi con il progetto originario, così come dimostrato dalle verifiche urbanistiche riportate sugli stessi progetti, e pertanto, a giudizio dello scrivente, regolare ai fini urbanistici. Dalla lettura degli stessi progetto con l'effettivo stato dei luoghi si rileva una modesta variazione degli spazi interni del piano piano primo e modeste opere interne di trasformazione dei locali a destinazioni non ammesse, opere di facile sistemazione e che il sottoscritto stima in euro 8.000,00 le spese necessarie per la sistemazione e/o regolarizzazione, tale somma sarà detratta successivamente dal valore attuale del compendio calcolato. Per quanto riguarda il magazzino/box questo è conforme alla Cconcessione Edilizia in sanatoria n. 13/2002.

-
- 4) *Indichi l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici comunichi immediatamente la circostanza a questo G.I. sospendendo le operazioni peritali; nel caso in cui l'immobile non sia oggetto di tali vincoli prosegua nelle operazioni peritali;*

RISPOSTA – I terreni oggetto della presente procedura erano gravati dall'uso civico in favore dell'Università Agraria di Manziana ma con atto del 17.05.1999 rep. 14566, Notaio Ciocci Renato, i sig. [REDACTED] acquistavano/affrancavano/alonavano dalla stessa Università Agraria di Manziana i seguenti terreni: F.16 part.lle 1208, 1209, 1210, 1213, 1214, e terreni all'urbano part. 561 e 821. Erroneamente nella trascrizione dello stesso atto del 26.05.1999, le



parti a favore e contro venivano invertite, tanto che in data 29.01.2000, veniva presentata una nuova trascrizione a rettifica di quella precedentemente presentata. Dagli accertamenti non risultano presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici. Sussistono i vincoli di rispetto riportati sul Certificato di Destinazione Urbanistica.

- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nella domanda evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
- a) *se i dati indicati nella domanda non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - b) *se i dati indicati nella domanda sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - c) *se i dati indicati nella domanda, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.*

RISPOSTA - L'atto di citazione, anche se non perfettamente individuato, consente una univoca individuazione del compendio poi maggiormente perfezionato nella presente relazione.

- 6) *Dica se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo.*

RISPOSTA - A giudizio del sottoscritto, i beni oggetto della presente vertenza non sono comodamente divisibili e vanno mantenuti integri nel loro complesso. Una eventuale divisione comporterebbe una svalutazione monetaria dei singoli beni.

- 7) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione della domanda; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati*



contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza,

la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

RISPOSTA - L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED], che lo stesso è residente nell'immobile come da certificato di residenza allegato n.19. Non esiste alcun contratto ma l'occupazione è avvenuta dal momento della sua costruzione congiuntamente alla moglie.

8) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge di una delle partiacquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA - Il sig. [REDACTED] è vedovo per la morte della moglie [REDACTED] in data 28.04.2008.

9) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

RISPOSTA - Il compendio non necessita di spese fisse ma di spese che via via si rendono necessarie per la gestione e manutenzione delle cose comuni, in particolare della viabilità interna, o meglio quella parte che dal cancello d'ingresso conduce alle rispettive proprietà.

10) valuti se i beni siano suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli



eventuali conguagli in denaro.

RISPOSTA - Il compendio così come già specificato al punto 6 non è divisibile/frazionabile.

11) In caso contrario, proceda alla stima dell'intero compendio esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

RISPOSTA - Va preliminarmente precisato che non si è in presenza di unità minima culturale, bensì la particella 1323 è una pertinenza esclusiva dell'abitazione e del magazzino/box, mentre gli altri terreni sono per la gran parte bosco mentre una più modesta parte coltivati ad uliveto.

Anche se non espressamente richiesto dai quesiti posti, il CTU ha effettuato una ipotetica verifica sulla classificazione energetica della porzione di villino in questione, infatti il valore complessivo di una abitazione oggi risulta particolarmente influenzato da questo elemento tecnico, dalla stessa verifica è risultato attribuibile, con buona approssimazione, la classe G.

Il C.T.U. ha preso in considerazione le varie metodologie di stima potenzialmente utili per determinare il valore finale del compendio, e precisamente:

– **Stima ad impressione o a vista.** E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona, senza particolari accorgimenti sull'analisi storica ed edilizia, come al contrario il caso in esame richiede, pertanto una metodologia non applicabile/non adatto alla stima del compendio.

■ **Stima Storica**, è un metodo basato su trattative precedenti dell'unità abitativa, che si attualizzano in relazione al mercato. Questo è un metodo che fornisce risultati attendibili nel caso in cui l'andamento del mercato immobiliare nella zona risulta costante. Non dato al caso in esame in quanto l'immobile è sempre stato di proprietà della famiglia ██████████

– **Stima Comparativa o di Mercato**, si basa sulla comparazione ed il confronto dell'immobile da stimare con altre unità o fabbricati della zona. Si analizzano in modo particolare le analogie o le similitudini tra un fabbricato e l'altro, in confronto all'andamento di mercato. Questa metodologia è applicabile al caso in esame.



– **Stima particolareggiata.** Questo metodo rappresenta il sistema più dettagliato per ricavare il giusto valore di mercato di un'unità abitativa. Infatti il metodo impone indagini e verifiche tecnico-urbanistiche oltre all'analisi di tutti i parametri di riferimento come la Superficie Reale e Commerciale, la Superficie Utile e di Calpestio. Questa metodologia è applicabile al caso in esame.

– **La stima a valore di costruzione,** che prende in considerazione tutte le voci intese come spese sostenute per la costruzione dell'immobile. Questo metodo non può essere applicato visto il notevole tempo trascorso dalla edificazione dell'abitazione e del magazzino/box.

– **La stima a valore di trasformazione** anche detta a “*valore potenziale*“, che si basa su un criterio di stima adeguato per beni che non manifestano tutte le loro potenzialità di valore o di reddito nello stato in cui si trovano: si ottiene per differenza tra il valore futuro dell'immobile trasformato (valore unitario al nuovo) e l'insieme dei costi sostenuti per la trasformazione stessa. Non essendo possibile alcuna modifica alle attuali destinazioni anche questa metodologia non è applicabile al caso in esame.

– **La stima con il valore catastale,** che prende in considerazione tutte le rendite catastali che compongono il compendio immobiliare, applicando i relativi coefficienti di aggiornamento. Questo metodo è risultato particolarmente inattendibile e fuori mercato e pertanto inapplicabile.

Il C.T.U., effettuate le dovute valutazioni, per il caso in esame, ritiene utile applicare il **metodo di valutazione per confronto e il metodo di mercato particolareggiato**, che è il metodo più comune per valutare gli immobili di tipo civile e stabilire un prezzo di mercato reale. Consiste nello stimare un valore partendo da una conoscenza generale e consensuale del mercato e dall'analisi dell'offerta di proprietà simili all'oggetto di perizia. È applicabile a tutti i tipi di prodotti immobiliari, immobili edificati, ville, appartamenti, case a schiera, locali commerciali, etc. Questa metodologia si basa sul principio che il mercato è il vero modello dei valori immobiliari, il che è evidente in un'economia di mercato generale. La quantità di prodotto in offerta, associata alle sue caratteristiche specifiche e il livello di prezzo che il mercato è disposto a pagare, determinano il valore di quel prodotto.

Per quanto concerne le superfici queste sono state calcolate escludendo le murature portanti.



piano interrato	mq 83,00 x 0,65 =	53,95 mq
piano terreno	mq 64,35 x 1,00 =	64,35 mq
piano primo	mq 57,20 x 1,00 =	57,20 mq
piano sottotetto	mq 55,50 x 0,40 =	22,20 mq
portico piano terra lato ingresso	mq 18,45 x 0,35 =	6,40 mq
portico piano terra retro	mq 23,50 x 0,35 =	8,20 mq
magazzino/box	mq 39,70 x 0,25 =	9,90 mq
pertinenza esclusiva fino a 100,00 mq	mq 100,00 x 0,10 =	10,00 mq
pertinenza esclusiva rimannenti 1421 mq	mq 1.421,00 x 0,02 =	28,40 mq
area in comune	mq 16.983,00 x 0,001 x 1/5 =	<u>3,40 mq</u>
	sommano superficie ragguagliata	264,00 mq

Dalle indagini di mercato effettuate dal sottoscritto, tenendo particolarmente conto della posizione rispetto all'abitato, è scaturito un valore di 1.100,00 €/mq, da qui il valore del bene che è di :

$$\text{mq } 264,00 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \mathbf{290.400,00 \text{ €}}$$

12) Dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

RISPOSTA - Il compendio così come già specificato al punto 6 non è divisibile/frazionabile.

13) determini il valore dell'immobile o delle singole quote con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione della domanda (l'assegnazione della casa



coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione della domanda, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione della domanda, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione della domanda, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

I valori delle singole quote sono

██████████	proprietario 4/6	valore di competenza 290.400,00 € x 4/6 = 193.600,00
██████████	proprietario 1/6	valore di competenza 290.400,00 € x 1/6 = 48.400,00
██████████	proprietario 1/6	valore di competenza 290.400,00 € x 1/6 = <u>48.400,00</u>
	tornano	290.400,00

14) Dispone altresì che il CTU, acquisita entro la data di inizio delle operazioni, la documentazione prodotta dalle parti determini le rendite incassate dalle stesse, suddivise per ciascun comproprietario e le spese sostenute comprensive delle spese di successione e formi sulla base di tali elementi il progetto di divisione precisando le quote spettanti a ciascuno;

RISPOSTA - La risposta è contenuta nei quesiti che precedono .

15) Calcoli il canone di locazione degli immobili indicati in atto di citazione dalla data di apertura della successione e dalla data della domanda.

RISPOSTA - Il C.T.U., nel considerare le potenzialità locative dell'immobile, ritiene opportuno escludere il magazzino/box, di fatto inagibile e non utilizzabile, a causa delle cattive condizioni statiche, cosicché la superficie da calcolare ai fini della locazione, detratta la superficie convenzionale



del locale magazzino/box, è 254,10 mq. Per la stima del valore locativo, va sempre tenuto conto della notevole distanza dal centro abitato e la tipologia di viabilità. Effettuate tali considerazioni si ritiene equo ipotizzare un affitto per euro 3,00/mq all'anno 2008, canone successivamente aggiornato fino all'anno 2021, epoca della citazione, attraverso dei coefficienti forniti dall'Istat, ovviamente considerati al 75% come da normativa, precisando che i primi cinque anni rimangono inalterati perché aumenti assai irrisorio.

Si rammenta che la sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 28.04.2008, e che l'atto di citazione è datato 21.06.2021, pertanto il canone di locazione doveva essere così versato:

anno 2008 x n. 8 mensilità	n.8 x mq 254,10 x 3,00 €/mq =	6.098,40 €
anno 2009 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,002x75%) =	6.098,40 €
anno 2010 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,012 x75%) =	6.098,40 €
anno 2011 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,031 x75%) =	6.098,40 €
anno 2012 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,064 x75%) =	6.098,40 €
anno 2013 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,090 x75%) =	9.156,75 €
anno 2014 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,095 x75%) =	9.184,19 €
anno 2015 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,095 x75%) =	9.184,19 €
anno 2016 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,099 x75%) =	9.211,63 €
anno 2017 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,108 x75%) =	9.220,18 €
anno 2018 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x (1,118 x75%) =	9.229,93 €
anno 2019 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x(1,123 x75%) =	9.229,93 €
anno 2020 x n.12 mensilità	n.12 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x(1,121 x75%) =	9.229,93 €
anno 2021 x n.6 mensilità	n.6 x mq 254,10 x 3,00 €/mq x(1,164 x75%) =	<u>5.168,39 €</u>
per un totale di 158 mensilità.	sommano	109.307,12 €

di cui spettanti a

[REDACTED] per	109.307,12 € x 4/6 =	72.871,42 €
[REDACTED] per	109.307,12 € x 1/6 =	18.217,85 €
[REDACTED] per	109.307,12 € x 1/6 =	<u>18.217,85 €</u>
	Tornano	109.307,12 €

4 – CONCLUSIONI

I beni oggetto della vertenza sono:

- un **appartamento in villino**, porzione di bifamiliare, dislocato su tre piani fuoriterza ed un piano interrato, individuata al N.C.E.U. al F. 16, part.IIIa 561, sub. 1, via del Condottino n.24, interno 1, piani S1-T-1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5



vani, rendita 542,28, edificato successivamente l'anno 1975 in normale stato di manutenzione;

- un **magazzino/box**, individuato al N.C.E.U. al F. 16, part.lla 561, sub. 1, via del Condottino n.24, interno 1, piani S1-T-1°-2°, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 542,28, in cattivo stato di manutenzione;
- **terreno di pertinenza esclusiva**, F.16, part.lla 1323, seminativo di classe 3, R.D. 9,43, R.A. 5,11 superficie 1521 mq;
- **terreni in comproprietà**, F.16, part.lla 1203, bosco ceduo di classe 4, R.D. 6,46, R.A. 1,38 superficie 8931 mq; F.16, part.lla 1319, seminativo di classe 3, R.D. 41,94, R.A. 22,72 superficie 6768 mq; F.16, part.lla 1330, bosco ceduo di classe 4, R.D. 0,93, R.A. 0,20 superficie 1284 mq;

Le superfici sono:

piano interrato	mq 83,00
piano terreno	mq 64,35
piano primo	mq 57,20
piano sottotetto	mq 55,50
portico piano terra lato ingresso	mq 18,45
portico piano terra retro	mq 23,50
magazzino/box	mq 39,70
apera di pertinenza esclusiva	mq 1521 rappresentata dalla particella 1323
area in comune	mq 16.983 rappresentata dalle particelle 1203, 1319 e 1330 per una proprietà complessiva di 6/30 (1/5) allegati 6, 7 e 8.

Non sussiste la possibilità di vendita da assoggettare ad IVA.

L'abitazione e l'area di pertinenza esclusiva, risultano confinanti con :

- altra abitazione e terreno di pertinenza part. 1322 e part. 1324 intestati a [REDACTED];
- terreno part. 1319 come da visura allegata alla presente;
- terreno part. 1325 intestato a [REDACTED];
- terreno part. 1701 intestato a [REDACTED].

La zona interessata ricade nel vigente PRG (variante), in zona E2 – zone di utilizzazione agricola. Sono presenti vincoli di natura idrogeologica derivanti dalla presenza di aree incluse nel Piano di Assetto Idrogeologico, vincolo della Zona a Protezione Speciale e per area boscata.



L'abitazione è stata realizzata con licenza di costruire n.5 del 06.02.1975 mentre il magazzino/box è dotato di concessione edilizia in sanatoria n. 13/2002, prot. 1827 del 23.12.2002.

L'immobile è occupato interamente dal sig. [REDACTED].

Il compendio ha un valore commerciale di 290.400,00 € che ripartito per singole quote è :

[REDACTED] proprietario 4/6	valore di competenza 290.400,00 € x 4/6 = 193.600,00
[REDACTED] proprietario 1/6	valore di competenza 290.400,00 € x 1/6 = 48.400,00
[REDACTED] proprietario 1/6	valore di competenza 290.400,00 € x 1/6 = 48.400,00

La locazione è stata calcolata a partire dal 28.04.2008 con termine al 21.06.2021 per un valore complessivo di 109.307,12 €, di cui spettanti a

[REDACTED] per	109.307,12 € x 4/6 =	72.871,42 €
[REDACTED] per	109.307,12 € x 1/6 =	18.217,85 €
[REDACTED] per	109.307,12 € x 1/6 =	18.217,85 €

Tarquinia li 10.12.2022

Il C.T.U.

Ing. e Geom. Marco Jacopucci

