TRIBUNALE DI RIETI

****

G. I.: Dott.ssa Enrica Ciocca **N.R.G.: 1068/2016**

RELAZIONE TECNICA GIUDIZIARIA

RELATIVA ALLA CAUSA CIVILE

tra

Omissis

e

Omissis

Rieti, 15/09/2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Omissis

INDICE

1. PREMESSA	pag. 4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 5
3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	
3.1 Quesito n.1 Il CTU individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando la misura di ciascuna quota	pag. 7
3.2 Quesito n.2 Il CTU descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi	pag. 8
3.3 Quesito n.3 Il CTU accerti se ed in quale epoca siano stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere, indicando quali condividenti ne abbiano curata l'effettuazione e determini il costo delle opere e degli interventi manutentivi	pag. 11
3.4 Quesito n.4 Il CTU predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, determinando eventualmente il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo	pag. 11

3.5 Quesito n.5 Il CTU, ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata	pag. 17
4. CONCLUSIONI	pag. 21

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di sopralluogo (Inizio operazioni peritali)
3. Documentazione catastale
   - Estratto di mappa catastale
   - Visura catastale (N.C.T.)
   - Visura catastale (N.C.E.U.)
   - Planimetrie catastali (F. 48, Part. 254, Sub. 1,2,3)
4. Visure ipotecarie
5. Nota di trascrizione – Atto del 30/12/1982, Rep.194923, Notaio Omissis
6. Planimetria rilievo CTU
7. Documentazione urbanistica
   - Concessione edilizia in sanatoria (N.24/2003) con relativa planimetria
   - Permesso di costruire (N.7/2003) con relativa planimetria
8. Contratto di locazione tra Omissi (Notaio Omissi - Rep. 64882 del 14/01/2002)

****

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

****

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Enrica Ciocca del Tribunale di Rieti

1. PREMESSA

Con ordinanza pronunciata in data 10 gennaio 2017, la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Omissis , con studio a Omissis ed iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P. e C. della Provincia di Rieti al n. , consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa da Omissis c/ Omissis Omissis ;

all'udienza del 9 maggio 2017, accettato l'incarico peritale e prestato il giuramento di rito, la S.V.I. conferiva il seguente mandato:

"Il CTU, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari:

1) ***individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando la misura di ciascuna quota;***
2) ***descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi;***
3) ***accerti se ed in quale epoca siano stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere, indicando quali condividenti ne abbiano curata l'effettuazione e determini il costo delle opere e degli interventi manutentivi;***

4) ***predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, determinando eventualmente il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;***

5) ***ove i beni non siano comodamente divisibili e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata."***

Nel rinviare la causa all'udienza del 24 ottobre 2017, la S.V.I. concesse:

- il termine sino al 15/09/2017 al CTU per la trasmissione della bozza alle parti;
- giorni 15 dall'invio della bozza alle parti per la trasmissione al CTU delle loro osservazioni, per consentire allo stesso di tenerne conto in sede di elaborato finale.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In adempimento all'incarico conferito, la scrivente procedeva preliminarmente all'esame della documentazione in atti; successivamente dava corso alle operazioni peritali, le quali, come trascritto nel verbale dell'udienza del 09/05/2017, furono fissate al giorno 19 maggio 2017 presso l'immobile oggetto di causa.

In tale giorno, all'ora convenuta, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di consulenza, alla presenza dell'Arch. Omissis (C.t.p. - parte convenuta). Durante il sopralluogo è sopraggiunta la Sig.ra Omissis , madre della minore Omissis (parte convenuta), la quale ha gestito il bene oggetto di causa (impianto di distribuzione carburanti) dal 2006, anno in cui è deceduto il Sig. Omissi , fino al 2014.

Durante il sopralluogo la scrivente ha compiuto un'analisi dei luoghi e un rilievo fotografico, constatando che la stazione di servizio è attualmente in disuso; l' ha provveduto allo smantellamento delle apparecchiature di erogazione del carburante di sua proprietà, lasciando la sovrastante pensilina che risulta ancora presente e alla delimitazione dell'intera area mediante una recinzione metallica; inoltre, l'arch. Omissis ha riferito che sono state svuotate le cisterne del carburante e del disoleatore.

Complessivamente il fabbricato è apparso senza variazioni rispetto ai rilievi metrici effettuati nel 2014 per l'esecuzione immobiliare N. 318/13, sebbene non sia stato possibile esaminarlo internamente nella sua interezza, poiché la Sig.ra Omissis non era in possesso di tutte le chiavi.

In particolare dei tre subalterni che costituiscono il fabbricato:

- **subalterno 1** - è stato esaminato al suo interno ed è risultato invariato rispetto al 2014;
- **subalterno 2** - è stato possibile alzare la saracinesca ma non aprire la porta a vetri, tuttavia il bene è apparso invariato al suo interno;
- **subalterno 3** – non è stato possibile alzare la saracinesca di tale locale, il quale è stato osservato solo attraverso la vetrata relativa al subalterno 2.

Sono stati eseguiti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Rieti (Servizi Catastali e Conservatoria dei RR.II.), presso l'Ufficio tecnico del Comune di Borgorose e presso l'Agenzia delle Dogane di Rieti; sono state inoltre, eseguite indagini di carattere tecnico ed economico al fine di reperire tutti i dati necessari all'espletamento del mandato.

I risultati di detti accertamenti, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali la sottoscritta è pervenuta, sono di seguito riportati.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 Quesito n.1

Il CTU individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle Parti in causa specificando la misura di ciascuna quota

Il bene oggetto della massa da dividere, è costituito da un punto vendita carburanti attualmente smantellato, sito a Corvaro, frazione di Borgorose, borgo medievale dell'Alta Valle del Salto in provincia di Rieti, al confine con l'Abruzzo.

L'impianto si trova lungo la via Marsicana, strada provinciale di collegamento al centro storico, da cui dista 400 metri.

E' costituito da un terreno della superficie di mq 796 con sovrastante fabbricato della superficie lorda di mq lordi 155,37.

La proprietà dell'immobile risulta essere al 50% dell' Omissis **(quota di 6/12) e al 50% degli eredi del Sig.** Omissis **(quota di 6/12)**

L' . ha acquisito tale quota di proprietà con un ***Atto di fusione mediante incorporazione della*** Omissis ***nella*** Omissis , atto del 30/12/1982 – Rep. n.194923 – studio notarile Omissis , di cui si allega la Nota di trascrizione. (cfr. All.5)

In tale atto, in cui le proprietà della Omissis sono state trasferite alla società Omissis , viene espresso al punto b) che *"la residua quota del 50% di proprietà del Signor* Omissis *, è in locazione alla* Omissis *per un periodo di 25 anni dal 23/11/1976 al 22/11/2001. Alla scadenza della suddetta locazione, la quota di comproprietà spettante alla* Omissis *sull'immobile di cui alla lettera a) sarà trasferita gratuitamente al Signor* Omissis *con spese a suo carico".*

Tuttavia, non essendoci stato alcun atto pubblico, redatto da un pubblico ufficiale e trascritto nei pubblici registri immobiliari, che ha trasferito la titolarità di tale quota, l' risulta essere a tutt'oggi comproprietaria al 50%.

La **restante proprietà del 50% (quota di 6/12)**, è così suddivisa tra gli eredi del Signor Omissis :

- **2/12 -** Omissis
- **1/12 -** Omissis
- **1/12 -** Omissis

- **1/12 -** Omissis
- **1/12 -** Omissis

i cui Atti di Provenienza risultano essere gli Atti di accettazione di eredità con beneficio di inventario.

3.2 Quesito n.2

Il CTU descriva dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti; ne dia rappresentazione grafica e fotografica rilevando se gli immobili presentino i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi di legge; indichi infine iscrizioni e trascrizioni eventualmente gravanti sui beni medesimi

Il bene oggetto di causa è costituito da un fabbricato con annesso terreno destinato a impianto di distribuzione carburanti, attualmente in disuso.

L' Omissis ha provveduto allo smantellamento delle apparecchiature di rifornimento di sua proprietà, lasciando la sovrastante pensilina che risulta ancora presente e alla delimitazione dell'intera area mediante una recinzione metallica; inoltre, l'arch. Omissis durante il sopralluogo ha riferito che sono state svuotate le cisterne del carburante e del disoleatore.

Il terreno è censito al N.C.T. della Provincia di Rieti, Comune di Borgorose, al **Foglio 48, particella 254, qualità: Ente Urbano, di are 7 e centiare 96.**

Tale terreno risultando "Ente Urbano", è da considerarsi pertinenza esclusiva del fabbricato.

Il fabbricato, composto da 3 subalterni, è censito al N.C.E.U. della Provincia di Rieti, Comune di Borgorose al **Foglio 48, particella 254, subalterno 1,** categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq, Rendita € 66,00, **subalterno 2,** categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, Rendita € 26,03, **subalterno 3,** categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, Rendita € 17,66.

L'intestazione risulta essere:

- Omissis [redacted] Omissis – Proprietà per ½;
- Omissis [redacted] Omissis C.F. Omissis – Proprietà per ½.

L'immobile confina, da nord in senso orario:

- foglio 48, particelle 339, 503 e 340;
- foglio 48, particella 255
- Via Marsicana;
- foglio 48, particelle 667 e 670.

Si tratta di un terreno della superficie di mq 796 con sovrastante fabbricato costruito nel 1965 e costituito da un unico piano fuori terra della superficie lorda di **mq 155,37** (superficie netta **mq 125,10**); ha un'altezza interna minima di m. 3,00 e massima di m. 3,55.

La struttura portante è in muratura a blocchi di cemento pieni e tamponature con laterizi forati.

Il solaio di copertura, di tipo piano non praticabile, è stato realizzato con struttura mista in cemento armato precompresso e laterizi.

Le pareti e i soffitti interni hanno una finitura di tipo civile, mentre le pareti esterne risultano intonacate e verniciate.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato; gli spazi esterni sono pavimentati in conglomerato bituminoso.

I serramenti esterni sono in metallo e vetro, con presenza di saracinesche metalliche.

L'impianto elettrico risulta essere con cavi a vista da normalizzare; l'acqua potabile è fornita dalla linea idrica pubblica e le linee di scarico sono allacciate nella condotta comunale.

Complessivamente il fabbricato si trova in condizioni di conservazione sufficienti: sono presenti tuttavia, segni di degrado dovuti anche all'attuale mancato utilizzo.

Esso è composto da:

- un locale adibito a auto market/ufficio gestore, provvisto di deposito con adiacente WC;
- un locale adibito a magazzino;
- un locale destinato a bar, dotato di servizio igienico.

Lo stato di fatto attuale del fabbricato corrisponde alla planimetria redatta dalla scrivente. (cfr. All.6)

Le planimetrie presenti in Catasto (cfr. All.3) **non risultano aggiornate con le modifiche interne effettuate, sebbene si segnala che si tratta di modifiche che non hanno variato la consistenza dell'immobile.**

Per quanto riguarda lo **stato urbanistico-edilizio**, l'immobile è stato oggetto di due pratiche edilizie.

- ✓ La prima è la richiesta di **Condono Edilizio**, con intestazione: "Concessione edilizia in sanatoria dell'opera di nuova costruzione uso magazzini commerciali". Presentazione in data 27/03/1986 – Prot. N.2190 e Rilascio in data il 20/11/2003. (cfr. All.7)
- ✓ La seconda è la richiesta di **Permesso di Costruire,** con intestazione: "Progetto per la trasformazione di un locale già adibito a deposito commerciale da adibire a bar". Presentazione in data 27/11/2003 - Prot. N.8388 e Rilascio in data 27/11/2003. (cfr. All.7)

Le difformità riscontrate sono (cfr. All.6) :

a - la realizzazione di una porta sul muro portante interno, posto a divisione tra il subalterno 2 e il subalterno 3;

b - la chiusura di uno dei due ingressi al subalterno 2 (il prospetto è rimasto inalterato per la presenza della saracinesca metallica).

Pertanto non si può dichiarare la conformità urbanistica-edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di Scia in sanatoria con certificato di idoneità statica (punto a) e ripristino dello status quo ante per l'ingresso murato (punto b).

Le **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI** (cfr. All.4) riguardanti l'immobile sono:

- Trascrizione del 16/01/2002 – Reg. Part. 275, Reg. Gen. 329
  Pubblico uff. Notaio , Rep. 64882 del 14/01/2002
  ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- Trascrizione del 09/04/2014 – Reg. Part. 2405, Reg. Gen.2932
  Pubblico uff. TRIBUNALE DI RIETI Rep. 1036/2013 del 17/12/2013
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Immobili siti in Borgorose (RI)
- Rettifica a Trascrizione del 23/11/2015 – Reg. Part. 7555, Reg Gen.9269
  Pubblico uff. TRIBUNALE DI RIETI Rep. 844/2015 del 04/05/2015
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Borgorose (RI)

- Trascrizione del 15/02/2017 – Reg. Part. 958, Reg. gen. 1268
  Pubblico uff. TRIBUNALE DI RIETI Rep. 3049/2016 del 13/06/2016
  DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE
  Immobili siti in Borgorose (RI)

3.3 Quesito n.3

Il CTU accerti se ed in quale epoca siano stati effettuati lavori di miglioramento e di manutenzione straordinaria negli immobili da dividere, indicando quali condividenti ne abbiano curata l'effettuazione e determini il costo delle opere e degli interventi manutentivi

L'immobile, successivamente al decesso del Sig. Omissis , non è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria da parte dei condividenti.

3.4 Quesito n.4

Il CTU predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro, determinando eventualmente il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo

Come verrà espresso nel paragrafo seguente, non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione per l'immobile oggetto di divisione.

Integrazione alla bozza trasmessa alle parti il 15/09/2017:

Nella risposta a tale quesito, la scrivente ha esposto nella bozza trasmessa il 15/09/2017, che la Sig.ra Omissis *, madre della convenuta* Omissis *, ha percepito successivamente al decesso del Sig.* Omissis *, oltre al* ***margine di gestione*** *(retribuzione per l'attività di gestione dell'impianto), anche il* ***canone locatizio****, del quale si sono fatti i conteggi in base a quanto stabilito nel Contratto di locazione e all'erogato risultante dalla documentazione fornita dall'Agenzia delle Dogane.*

Tuttavia, la sottoscritta ha ricevuto, solo successivamente all'invio della bozza alle parti, ulteriore documentazione da parte dell' Omissis *, la quale comunica di aver saldato* ***agli eredi*** Omissis *una parte dei canoni locatizi (relativi al periodo compreso dal 1° trimestre 2007 al 3° trimestre 2009) e che rimangono da saldare i canoni locatizi relativi al periodo compreso dal 4° trimestre 2009 al 4° trimestre 2014.* Dunque, la Sig.ra Omissis ha percepito il solo **margine di gestione**, quale retribuzione per l'attività di gestione dell'impianto di distribuzione carburanti e non ha percepito i **canoni locatizi** di spettanza degli eredi.

Pertanto, non risulta un corrispettivo del godimento dell'immobile da parte della Sig.ra Omissis **o da parte dei condividenti da determinare.**

(I conteggi che seguono appartengono alla precedente bozza trasmessa in data 15/09/2017 e possono essere omessi)

Per quanto riguarda il godimento dell'immobile con uso esclusivo, dalle indagini compiute presso l'Agenzia delle Dogane di Rieti, è risultato che, successivamente al decesso del Sig. Omissis (avvenuto il 31/07/2006), la gestione dell'impianto di distribuzione carburanti è passata in data 22/11/2006 alla Ditta Omissis Omissis – licenza fiscale per l'esercizio n. Omissis), madre della minore Omissis – convenuta.

La data di termine della gestione dell'impianto di distribuzione carburanti da parte della Ditta Omissis è il 03/11/2014, data in cui è stata comunicata la rinuncia alla gestione ed è stata riconsegnata la licenza fiscale di esercizio all'Agenzia delle Dogane di Rieti.

Durante tale periodo di gestione del Punto Vendita, che va **dal 22/11/2006 al 03/11/2014**, la sig.ra Omissis ha percepito da parte dell'i Omissis :

- **un margine di gestione** quale retribuzione per l'attività di gestione dell'impianto di distribuzione carburanti ; in tale margine sono comprese anche le spese ordinarie legate all'attività che sono a carico della stessa;
- **un canone locatizio** quale corrispettivo versato per la locazione concessa a della quota del 50% di comproprietà del bene immobile.

Pertanto, il **canone locatizio** rappresenta un compenso economico che, durante questo periodo di gestione, sarebbe dovuto essere ripartito, secondo le quote ereditarie, tra gli eredi.

Il contratto di locazione (cfr. All.8) - Notaio Omissis - Rep. 64882 del 14/01/2002, trascritto a Rieti - R.G. n.329, R.P. n.275, stipulato tra il Sig. Omissis e l Omissis , stabilisce un **canone locatizio pari a € 0,62 per ogni cento litri** di carburante ritirato dal Punto Vendita, con aggiornamento in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai, nella misura del 75%, **previa presentazione di richiesta da parte del locatore.**

La scrivente ha richiesto all' , attraverso il CTP Omissis , in data 10/07/2017, 30/08/2017 e 06/09/2017 indicazioni su eventuali adeguamenti ISTAT applicati, (non essendo un dato reperibile presso l'Agenzia delle Dogane), ma tali dati non sono stati ancora forniti.

Quanto ai quantitativi di prodotti energetici erogati dall'impianto in tale periodo, essi sono stati forniti dall'Agenzia delle Dogane di Rieti, e sono i seguenti:

	Erogazioni carburante del Punto Vendita - periodo 22/11/2006 – 03/11/2014			
periodo	***bssp (litri)***	***gasolio (litri)***	***gasolio eco (litri)***	***Totale carburanti (litri)***
22/11/06 - 21/12/06	*32.402*	*37.588*		***69.990***
Anno 2007	*405.208*	*477.724*		***882.932***
Anno 2008	*428.202*	*610.671*	*51.202*	***1.090.075***
Anno 2009	*433.722*	*677.478*	*53.678*	***1.164.878***
Anno 2010	*398.631*	*696.585*	*53.015*	***1.148.231***
Anno 2011	*353.742*	*656.830*	*36.147*	***1.046.719***
Anno 2012	*266.245*	*548.471*	*30.050*	***844.766***
Anno 2013	*249.379*	*553.992*	*19.045*	***822.416***
01/01/14 - 03/11/14	*160.038*	*336.133*	*6.659*	***502.830***
Totale	***2.727.569***	***4.595.472***	***249.796***	***7.572.837***

Il calcolo dei corrispettivi percepiti dalla Sig.ra Omissis nel periodo che va dal 22/11/2006 al 03/11/2014, è pertanto, eseguito applicando il canone locatizio secondo contratto (€ 0,62 per ogni 100 litri di carburante), in attesa di una sollecita comunicazione da parte dell riguardo eventuali aggiornamenti ISTAT applicati durante il periodo indicato.

Tuttavia occorre precisare che sembra opportuno riconoscere alla Sig.ra Omissis una quota forfettaria del 20% di tale corrispettivo, in quanto la stessa con la gestione dell'impianto e le spese sostenute per la manutenzione e la funzionalità generale dell'immobile, ha contribuito a mantenerlo in efficienza, rallentandone il degrado.

Inoltre il corrispettivo per la locazione è stato versato in proporzione ai litri di carburante erogati e, dunque, anche all'impegno profuso dalla stessa.

Calcolo dei corrispettivi percepiti dalla Sig.ra Omissis per la locazione del 50% dell'immobile e divisione secondo le quote ereditarie

Anno 2006 (dal 22/11 al 31/12)

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 699,90

699,90 x € 0,62 = € 433,94

€ 433,94 x 0,20 = € 86,79 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis)

€ 433,94 – € 86,79 = € 347,15

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 347,15 = € 115,72 (quota spettante a Omissis)

1/6 di € 347,15 = € 57,86 (quota spettante a Omissis)

1/6 di € 347,15 = € 57,86 (quota spettante a Omissis

1/6 di € 347,15 = € 57,86 (quota spettante a Omissis)

1/6 di € 347,15 = € 57,86 (quota spettante a Omissis)

Anno 2007

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 8.829,32

8.829,32 x € 0,62 = € 5.474,18

€ 5.474,18 x 0,20 = € 1.094,84 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis

€ 5.474,18 – 1.094,84 = € 4.379,34

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 4.379,34 = € 1.459,78 (quota spettante a Omissis)

1/6 di € 4.379,34 = € 729,89 (quota spettante a Omissis)

1/6 di € 4.379,34 = € 729,89 (quota spettante a Omissis)

1/6 di € 4.379,34 = € 729,89 (quota spettante a Omissis)

1/6 di € 4.379,34 = € 729,89 (quota spettante a Omissis)

Anno 2008

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 10.900,75

10.900,75 x € 0,62 = € 6.758,46

€ 6.758,46 x 0,20 = € 1.351,69 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis)

€ 6.758,46 – 1.351,69 = € 5.406,77

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 5.406,77 = € 1.802,26 (quota spettante

1/6 di € 5.406,77 = € 901,13 (quota spettante a

1/6 di € 5.406,77 = € 901,13 (quota spettante a

1/6 di € 5.406,77 = € 901,13 (quota spettante a

1/6 di € 5.406,77 = € 901,13 (quota spettante a

Anno 2009

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 11.648,78

11.648,78 x € 0,62 = € 7.222,24

€ 7.222,24 x 0,20 = € 1.444,45 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis)

€ 7.222,24 – 1.444,45 = € 5.777,79

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 5.777,79 = € 1.925,93 (quota spettante

1/6 di € 5.777,79 = € 962,96 (quota spettante a

1/6 di € 5.777,79 = € 962,96 (quota spettante a

1/6 di € 5.777,79 = € 962,96 (quota spettante a

1/6 di € 5.777,79 = € 962,96 (quota spettante a

Anno 2010

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 11.482,31

11.482,31 x € 0,62 = € 7.119,03

€ 7.119,03 x 0,20 = € 1.423,81 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis)

€ 7.119,03 – 1.423,81 = € 5.695,22

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 5.695,22 = € 1.898,41 (quota spettante a)

1/6 di € 5.695,22 = € 949,20 (quota spettante a)

1/6 di € 5.695,22 = € 949,20 (quota spettante a)

1/6 di € 5.695,22 = € 949,20 (quota spettante a)

1/6 di € 5.695,22 = € 949,20 (quota spettante a)

Anno 2011

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 10.467,19

10.467,19 x € 0,62 = € 6.489,66

€ 6.489,66 x 0,20 = € 1.297,93 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis)

€ 6.489,66 – 1.297,93 = € 5.191,73

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 5.191,73 = € 1.730,58 (quota spettante

1/6 di € 5.191,73 = € 865,29 (quota spettante a)

1/6 di € 5.191,73 = € 865,29 (quota spettante a

1/6 di € 5.191,73 = € 865,29 (quota spettante a

1/6 di € 5.191,73 = € 865,29 (quota spettante a

Anno 2012

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 8.847,66

8.847,66 x € 0,62 = € 5.237,55

€ 5.237,55 x 0,20 = € 1.047,51 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis)

€ 5.237,55 – 1.047,51 = € 4.190,04

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 4.190,04 = € 1.396,68 (quota spettante

1/6 di € 4.190,04 = € 698,34 (quota spettante a)

1/6 di € 4.190,04 = € 698,34 (quota spettante a

1/6 di € 4.190,04 = € 698,34 (quota spettante a

1/6 di € 4.190,04 = € 698,34 (quota spettante a

Anno 2013

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 8.224,16

8.224,16 x € 0,62 = € 5.098,98

€ 5.098,98 x 0,20 = € 1.019,80 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis)

€ 5.098,98 – 1.019,80 = € 4.079,18

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 4.079,18 = € 1.359,73 (quota spettante

1/6 di € 4.079,18 = € 679,86 (quota spettante a)

1/6 di € 4.079,18 = € 679,86 (quota spettante a)

1/6 di € 4.079,18 = € 679,86 (quota spettante a)

1/6 di € 4.079,18 = € 679,86 (quota spettante a

Anno 2014 (dal 01/01 al 03/11)

Totale carburanti erogati (:100 litri) = 5.028,30

5.028,30 x € 0,62 = € 3.117,55

€ 3.117,55 x 0,20 = € 623,51 (percentuale dovuta alla Sig.ra Omissis)

€ 3.117,55 – 623,51 = € 2.494,04

Divisione secondo quota ereditaria (sul totale del 50% di proprietà):

2/6 di € 2.494,04 = € 831,35 (quota spettante a

1/6 di € 2.494,04 = € 415,67 (quota spettante a)

1/6 di € 2.494,04 = € 415,67 (quota spettante a

1/6 di € 2.494,04 = € 415,67 (quota spettante a

1/6 di € 2.494,04 = € 415,67 (quota spettante a

3.5 Quesito n.5

Il CTU, ove i beni non siano comodamente divisibili, e non vi sia richiesta di assegnazione, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata

La comunione in esame riguarda un terreno della superficie di mq 796 con sovrastante fabbricato della superficie lorda pari a mq 155,37, di cui il terreno ne è pertinenza esclusiva.

E' evidente che la divisione risulterebbe incomoda, poiché il frazionamento dell'immobile in parti corrispondenti al numero e al valore delle quote, creerebbe porzioni non idonee alla funzione per le quali sono destinate.

L'impianto di distribuzione carburanti è stato smantellato. Urbanisticamente l'immobile ricade nel P.R.G. in zona F9 – SERVIZI PRIVATI, che comprende le aree destinate ad attrezzature e servizi di proprietà di privati ma di interesse pubblico o generale.

Tuttavia, anche considerando le ulteriori potenziali utilizzazioni dell'immobile, la divisione risulterebbe inadatta, creando pregiudizio al valore dell'intero.

Inoltre, allo stato attuale, nessuno dei condividenti ha richiesto l'assegnazione unitaria del bene.

Quanto alla stima, si è proceduto ad applicare due distinti metodi:

- **uno diretto (stima sintetica-comparativa)**
- **uno indiretto (stima analitica per capitalizzazione dei redditi)**

Il primo metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti relativi a beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (prezzo al mq di superficie lorda), inserendo successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti nell'area interessata non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati desunti da offerte di vendita e/o locazione riferiti ad immobili siti nel Comune di Borgorose e in quelli limitrofi (Pescorocchiano, Fiamignano, Petrella Salto, Varco Sabino).

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate, sono stati confrontati con i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico finanziario e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

Il rapporto tra reddito e valore è espresso dalla seguente formula:

$$\textbf{Valore} = \textbf{Reddito netto}/r$$

dove **r** è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dei capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

Per la ricerca dei valori di riferimento, si è tenuto conto della zonizzazione del P.R.G. che, come detto, include l'immobile in zona F9 – Servizi Privati.

Gli immobili appartenenti a tale zona, oltre alla cessata attività di vendita di carburanti, possono essere destinati anche ad altre funzioni di vario tipo (attrezzature sportive, sanitarie, laboratori artigianali, attività commerciali, etc.).

Pertanto sono stati presi in esame i valori attribuiti ad immobili con **destinazione commerciale** riferiti sia alla tipologia **magazzini** sia a quella **negozi**, considerando anche che l'immobile oggetto di stima presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche (qualità costruttiva, finiture, età, stato di manutenzione, ubicazione nel contesto, etc.) che lo collocano in una fascia intermedia tra le suddette tipologie.

Tali valori mediati tra loro, sono stati successivamente confrontati con quelli riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

INDAGINI DI MERCATO:

	VALORE DI MERCATO – sup. lorda		
Tipologia	€/mq MIN	€/mq MAX	Valore medio
Magazzini	350	450	400
Negozi	1000	1450	1225
VALORE MEDIO			**812,50**

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – AGENZIA DEL TERRITORIO
PROVINCIA: **RIETI** – COMUNE: **BORGOROSE** – FASCIA/ZONA: **FRAZ. CORVARO**
DESTINAZIONE: **COMMERCIALE** - II Trimestre 2016

Tipologia	**Valore mercato – sup. lorda (€/mq)**			**Valore locazione – sup. netta (€/mq x mese)**		
	min	**max**	**Val. medio**	**min**	**max**	**Val. medio**
Magazzini	370	530	450	1,4	2,1	1,75
Negozi	1050	1400	1225	6,9	9,6	8,25
VALORE MEDIO			**837,50**	**VALORE MEDIO**		**5,00**

Stima sintetica-comparativa:

Il valore medio desunto dall'indagine di mercato e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare risulta:

€ (812,50 + 837,50)/2 = € 825,00

superficie lorda = mq 155,37

VALORE DI MERCATO = € 825,00 X mq 155,37 = € 128.180,25

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi:

Valore = Reddito netto/r

Reddito netto (Rn) = Reddito lordo (Rl) – Spese (S)

superficie netta = mq 125,10

Rl = (5,00 x 125,10) x 12 = € 7.506

Le spese, nell'ambito dell'ordinarietà, si possono considerare, in percentuale del reddito lordo, pari al 25%.

Rn = € 7.506 – € 1.876,50 = € 5.629,50

Nella stima in esame, considerando la particolare natura dell'immobile, si assume un valore medio del saggio di rendimento pari al 4%.

VALORE DI MERCATO = € 5.629,50 / 0.04 = € 140.737,50

Riconciliazione dei valori:

Nella stima sono stati utilizzati due metodi i cui valori devono essere riconciliati

- **il metodo diretto (stima sintetica-comparativa) ha determinato il seguente valore: € 128.180,25**

- **il metodo indiretto (stima analitica per capitalizzazione dei redditi) ha determinato il seguente valore: € 140.737,50**

Entrambi i valori rientrano nell'ambito dell'area estimale di variabilità che comunemente investe ogni giudizio di stima, per cui si ritiene che all'immobile oggetto di stima possa essere attribuito un valore pari alla media dei valori scaturiti dalle risultanze ottenute con i metodi sopra indicati.

VALORE DI MERCATO = (€ 128.180,25 + € 140.737,50)/2 = € 134.458,87

Per quanto riguarda l'area annessa al fabbricato, occorre tenere conto che, dato l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona omogenea F9 – Servizi Privati alla quale appartiene l'immobile, che risulta pari a 0,8 mc/mq, essa possiede una residua potenzialità edificatoria di mc 81,80.

Considerando che il valore medio di zona, riferito al mc edificabile, è di € 40,00/mc, il suo valore è:

€ 40,00 x mc 81,80 = € 3.272,00

Pertanto il valore di mercato totale dell'immobile risulta:

VALORE DI MERCATO = € 134.458,87 + € 3.272,00 = € 137.730,00

4. CONCLUSIONI

In adempimento al mandato conferito dalla S.V.I., la sottoscritta è giunta alle seguenti conclusioni:

Quesito n.1

Il bene oggetto di divisione, è costituito da un terreno della superficie di mq 796 con sovrastante fabbricato della superficie lorda di mq 155,37, le cui quote di proprietà sono così ripartite:

- **6/12 –** Omissis
- **2/12 -** Omissis
- **1/12 -** Omissis
- **1/12 -** Omissis
- **1/12 -** Omissis
- **1/12 -** Omissis

Quesito n.2

Il terreno è censito al N.C.T. della Provincia di Rieti, Comune di Borgorose, al **Foglio 48, particella 254, qualità: Ente Urbano, di are 7 e centiare 96.**

Il fabbricato, è censito al N.C.E.U. della Provincia di Rieti, Comune di Borgorose al **Foglio 48, particella 254, subalterno 1,** categoria C/2, classe 2, consistenza 71 mq, Rendita € 66,00, **subalterno 2,** categoria C/2, classe 2, consistenza 28 mq, Rendita € 26,03, **subalterno 3,** categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, Rendita € 17,66.

Dal punto di vista **urbanistico** il fabbricato, rispetto al progetto autorizzato, presente le seguenti difformità:

a - realizzazione di una porta sul muro portante interno, posto a divisione tra il subalterno 2 e il subalterno 3;

b - chiusura di uno dei due ingressi al subalterno 2 (il prospetto è rimasto inalterato per la presenza della saracinesca metallica).

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di Scia in sanatoria con certificato di idoneità statica (punto a) e ripristino dello status quo ante per l'ingresso murato (punto b).

Le **ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI** riguardanti l'immobile sono:

- Trascrizione del 16/01/2002 – Reg. Part. 275, Reg. Gen. 329
  Pubblico uff. Notaio Omissis , Rep. 64882 del 14/01/2002
  ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE
- Trascrizione del 09/04/2014 – Reg. Part. 2405, Reg. Gen.2932
  Pubblico uff. TRIBUNALE DI RIETI Rep. 1036/2013 del 17/12/2013
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Immobili siti in Borgorose (RI)
- Rettifica a Trascrizione del 23/11/2015 – Reg. Part. 7555, Reg Gen.9269

Pubblico uff. TRIBUNALE DI RIETI Rep. 844/2015 del 04/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Borgorose (RI)

- Trascrizione del 15/02/2017 – Reg. Part. 958, Reg. gen. 1268
  Pubblico uff. TRIBUNALE DI RIETI Rep. 3049/2016 del 13/06/2016
  DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE
  Immobili siti in Borgorose (RI)

Quesito n.3

Non risultano essere stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria da parte dei condividenti.

Quesito n.4

Non è possibile predisporre un progetto di comoda divisione per l'immobile oggetto di divisione.

Successivamente al decesso del Sig. Omissis . l'Impianto di distribuzione carburanti è stato gestito dalla Sig.ra Omissis , madre della convenuta [redacted], dal 22/11/2006 al 03/11/2014.

Tuttavia, la stessa ha percepito il solo **margine di gestione**, quale retribuzione per l'attività di gestione dell'impianto di distribuzione carburanti ma, da quanto comunicato dall' Omissis alla sottoscritta, non ha percepito i **canoni locatizi** di spettanza degli eredi.

Pertanto, non risulta un corrispettivo del godimento dell'immobile da parte della Sig.ra Omissis o da parte dei condividenti da determinare.

Quesito n.5

L'attuale valore di mercato del bene oggetto di divisione è di **€ 137.730,00**

Rieti, 15 settembre 2017

IL **C**ONSULENTE **T**ECNICO D'**U**FFICIO

Arch. Omissis