



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
SEZIONE CIVILE

Tipo procedimento: Contenzioso
R.G. n° 4349/2014

Giudice Relatore: dott. V. MEDAGLIA

Causa Civile promossa da:

BCC DEL TUSCOLO - ROCCA PRIORA

(attore principale)

contro:

(convenuto)

Rinvio 24.02.2022 ore 12.00

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	1
relazione di Consulenza Tecnica.....	4
Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1	6
Descrizione.....	7
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Divisibilita' del bene.....	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 2	20
Descrizione.....	21
Titolarità.....	22
Confini	23
Consistenza.....	23
Divisibilita' del bene.....	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	24
Stato conservativo.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27



Normativa urbanistica	29
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 3	33
Descrizione	34
Titolarità	35
Divisibilità del bene	37
Precisazioni	37
Stima / Formazione lotti	39
Lotto 1	39
Lotto 2	41
NOTE DI PARTE	44



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

All'udienza del 15 Luglio 2021, presieduta dal Signor Giudice dott. V. Medaglia, la sottoscritta Arch. Roberta PECCHIA, con studio in Roma alla Via Erasmo Gattamelata n. 54, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del su detto Tribunale, è stata incaricata di procedere alla stima dei beni appartenenti ai sigg. _____ e oggetto di giudizio di divisione, a seguito di procedura esecutiva Es. Imm. RGE N. _____ a carico del solo _____

In tale occasione il Giudice Istruttore conferiva alla scrivente il mandato di rispondere a tutta una serie di quesiti, come da format utilizzato nelle procedure esecutive e riportato nel verbale di detta udienza e l'autorizzava all'uso del mezzo proprio.

Avendo la sottoscritta fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09/09/2021 alle ore 15.30 presso i luoghi di causa, il Giudice assegnava al CTU termine fino al 07/01/2022 per l'invio della bozza di relazione alle parti; termine fino al 22/01/2022 per la trasmissione al CTU delle eventuali note da parte delle parti costituite e termine fino al 06/02/2022 al CTU per depositare in Cancelleria la relazione finale, con richieste di chiarimenti e risposte.

Il GI concedeva altresì fondo spese di € 1.000,00 (mille/00) oltre oneri, a carico provvisorio, della Belvedere SPV Srl, rinviando il dibattimento all'udienza del 24/02/2022 ore 12.00.

I beni oggetto del presente giudizio di divisione e già oggetto di procedura esecutiva Es. Imm. RGE 2509/2007, ad oggi sospesa, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato nel Comune di San Cesareo (RM) - Via Antonio Cantore n. 11 e Via dei Cedri n. 6, piano Terra.**





- **Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato nel Comune di San Cesareo (RM) - Via dei Cedri n. 2/A, piano Terra.**



- **Bene N° 3 - Appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di San Cesareo (RM) - Via dei Cedri n. 75, edificio C, interno 3, piano Terra.**





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato nel Comune di San Cesareo (RM) - Via Antonio Cantore n. 11 e Via dei Cedri n. 6, piano Terra.**

DESCRIZIONE

La prima unità immobiliare oggetto di divisione è un locale commerciale ubicato nel Comune di San Cesareo, provincia di Roma, avente accesso principale da Via Antonio Cantore n. 11 e accesso secondario da Via dei Cedri n. 6. E' posto in una zona centrale della cittadina, dotata di molteplici servizi e delle principali infrastrutture, quali scuole della prima infanzia, elementari e medie, banche, farmacie e biblioteca.

Tale area è caratterizzata dalla presenza di fabbricati articolati su tre/cinque livelli, destinati per lo più ai fini residenziali, con servizi commerciali/artigianali posti al PT. Presenta una certa difficoltà di parcheggio, anche se l'immobile è circondato da molteplici aree di sosta, sia a pagamento che gratuite, spesso affollate.

La zona in oggetto è discretamente collegata con gli altri comuni limitrofi e alle principali arterie stradali, sia attraverso le vie consolari, sia tramite l'autostrada A1. La Via Casilina dista infatti solo pochi metri, mentre il casello dell'autostrada Roma - Napoli circa 3 km. La stazione degli autobus, posta sulla via Casilina dista 500 mt circa.



Il fabbricato di cui l'immobile è parte, si articola su cinque livelli, PT - primo - secondo - terzo e quarto. E' stato realizzato verso la fine degli anni '60 con struttura di tipo puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato ed è rifinito in cortina.



L'immobile oggetto di divisione è posto al piano terra ed ha un duplice accesso da Via Antonio Cantore e dalla parallela Via dei Cedri, con un terzo ingresso ubicato sulla strada privata di collegamento, posta perpendicolarmente tra le due vie, distinto con il civico n. 13 di Via Antonio Cantore.



Si tratta di un grande ambiente di forma trapezoidale dotato di doppi servizi igienici, entrambi con antibagno, di cui uno destinato ai diversamente abili, più un locale cucina, ad oggi dismesso.

In data 09.09.2021, la scrivente si recava sui luoghi di causa per effettuare l'accesso, che veniva eseguito alla presenza dei sigg. due dei tre comproprietari, del loro procuratore Avv. Maria Pia Gentili e del delegato dell'IVG, custode della procedura esecutiva da cui nasce il presente giudizio di divisione, sig. (cfr. allegato n. 2).



L'immobile oggetto di divisione appartiene a:

- **(Proprietà 1/3)**
- **(Proprietà 1/3)**
- **(Proprietà 1/3)**

per la quota e i diritti pari ad 1/3 ciascuno, indistinti ed indivisi, per averli acquisiti dalla loro nonna con atto di donazione a rogito Notaio De Angelis Mario di Roma in data 29/12/1998, n. 1733 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 ai numeri 26764/41399 (cfr. allegato n. 3).

Trattasi di bene personale.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con Via Antonio Cantore su due lati, Via dei Cedri, vano scala condominiale, locale commerciale con accesso da Via Antonio Cantore n. 7, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	91,00 mq	104,00 mq	1,00	104,00 mq	3,35 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				104,00 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				104,00 mq		



Per poter dividere in natura un bene comune a più comproprietari, occorre innanzitutto verificare la fattibilità della divisione, come previsto dall'art. 1114 c.c. Questa norma stabilisce infatti che *"la divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti"*.

L'espressione comodamente divisa non può essere riferita esclusivamente alla facilità con cui la cosa comune può essere ripartita in più porzioni da attribuire ai singoli partecipanti alla comunione. La comoda divisibilità della cosa comune va piuttosto riferita all'assenza di pregiudizio patrimoniale per la cosa comune, in conseguenza della divisione di essa in più parti. È possibile dunque affermare che la comoda divisibilità della cosa comune viene meno, laddove la sua divisione comporti una sensibile diminuzione del valore delle cose singole divise rispetto alla cosa comune, ovvero laddove si rendano necessarie, per effetto della divisione, spese di adattamento eccessive o l'imposizione di eccessive limitazioni, pesi e/o servitù per il godimento della quota del bene stesso.

Nel caso in esame il bene da dividere è costituito da un locale commerciale di medie dimensioni, in proprietà indistinta ed indivisa tra i tre germani

In base alle norme attualmente vigenti ed al Regolamento Edilizio in vigore nel Comune di San Cesareo, allo stato, non vi sono motivi ostativi al frazionamento urbanistico-edilizio del bene in tre distinte unità immobiliari, aventi sempre la medesima destinazione d'uso di locali commerciali.

L'unica considerazione da fare pertanto inerisce l'assenza di pregiudizio patrimoniale derivante dalla divisione dell'unità immobiliare.

A seguito delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari locali è emerso come ad oggi gli immobili più richiesti sul mercato, per quella specifica zona, siano quelli di taglio superiore ai 100 mq e con affaccio diretto sulle vie principali, di cui vi è una certa penuria e che pertanto hanno richieste maggiori. Molti dei locali di piccolo taglio attualmente esistenti in zona risultano sfitti/inutilizzati ed in particolare quelli che non hanno affaccio diretto su strade ad elevato scorrimento di traffico.

Da segnalare altresì come l'eventuale frazionamento della porzione immobiliare in tre distinti locali commerciali, tanti quanti sono i condividenti, non solo comporterebbe un deprezzamento del bene, dovuto alla diversa esposizione dei locali, ma anche tutta una serie di spese di adattamento che si dovrebbero sostenere per rendere pienamente fruibili le nuove unità immobiliari e adeguarle alle nuove esigenze distributive (creazione nuovi bagni, nuovi impianti idraulici, elettrici e di condizionamento, installazione di nuovi contatori per le utenze, demolizione e ricostruzione di tramezzi, etc) ritenute eccessive e non convenienti dal punto di vista economico.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile in natura.

Relativamente alla possibilità di vendita della quota indivisa di 1/3 spettante a ciascun condividente, ad un prezzo pari o superiore alla stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile, si

ritiene che non sia conveniente in quanto creerebbe una minor appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2016 al 25/08/2021	per 1/3 ciascuno.	Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 408, Sub. 510 Categoria C1 Cl.2, Cons. 91 mq Superficie catastale 109 mq Rendita € 1.917,50 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	408	510		C1	2	91 mq	109 mq	€ 1.917,50	T	

(cfr allegato n. 4)

Corrispondenza catastale

Da quanto potuto accertare in loco l'immobile non è conforme alla planimetria catastale, a seguito di una diversa distribuzione degli spazi interni, con la costruzione di nuove tramezzature a delimitare bagni, antibagni e cucina.

L'immobile versa in buone condizioni di manutenzione ed uso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da nessuno dei presenti vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è un edificio realizzato verso la fine degli anni '60 in una zona semicentrale della cittadina, con struttura di tipo puntiforme con travi e pilastri in c.a. e copertura piana.

Si tratta di un fabbricato articolato su cinque livelli (PT-1-2-3-4), che si presenta in uno stato di conservazione sufficiente, con facciate rivestite in cortina ed elementi decorativi (pilastri e fasce marcapiano dei solai) rifiniti in intonaco civile. Come potuto accertare da un'indagine visiva esterna, i frontalini e i sottoaggetti del cornicione e dei balconi risultano ammalorati in più punti e necessitano di interventi di manutenzione.

Il locale commerciale in oggetto è ubicato al piano terra dell'edificio e gode di triplice ingresso: uno ubicato su Via Antonio Cantore, via principale visibile dalla limitrofa Piazza Giulio Cesare e di maggior passaggio pedonale ed automobilistico; una seconda entrata, più nascosta alla vista, ubicata sulla strada ad angolo che collega Via Cantore con Via dei Cedri ed un terzo ingresso posto sulla parallela Via dei Cedri, strada di minor transito.

Internamente la porzione immobiliare *de qua* risulta suddivisa in più ambienti: il locale commerciale vero e proprio, con accesso da Via Antonio Cantore n. 11 e i locali di servizio, ovvero una cucina/locale di preparazione cibi, con accesso sia dall'interno che da Via dei Cedri n. 6; un locale deposito e i doppi servizi igienici (bagni con relativo antibagno), di cui uno destinato ai diversamente abili.

L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, essendo stato locato fino a qualche tempo fa ad attività di bar /ristorante.

Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei servizi igienici e dei locali destinati alla preparazione dei cibi, che presentano pareti in tutto od in parte rivestite con piastrelle in ceramica. I pavimenti sono del tipo in grés di vario formato e colore; gli infissi sono in metallo verniciato, chiusi con grate (le finestre) e con serrande avvolgibili in metallo (le porte di ingresso), alcune azionabili manualmente, altre meccanizzate.

Nel locale principale sono presenti controsoffitti in cartongesso lavorato, predisposti per l'incasso di faretti, mentre nella zona destinata a servizi ce ne sono altri in pannelli in fibre minerali.



All'interno del locale sono presenti l'impianto idrico, quello elettrico, quello del gas, alcuni realizzati sotto traccia ed altri con corrugati a vista. Di tali impianti non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto tutte le utenze sono risultate staccate.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia delle Entrate, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento non sia conforme a quanto accatastato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1956 al 29/12/1998		Atto di compravendita del terreno su cui insiste il bene			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmelo Russo	11/06/1956	13809	4940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma2	11/07/1956	41023	27946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/1998		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis Mario			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti del presente giudizio di divisione risultano versate alcune certificazioni (n. 2 certificazioni notarili e n. 1 accertamento sulle formalità pregiudizievoli) le cui verifiche, a parere della scrivente, non hanno interessato i comproprietari non esegutati dei beni oggetto di divisione, ma esclusivamente gli immobili gravati dalla domanda giudiziale di divisione, trascritta il 14/12/2016 ai nn. 38927/57428 (vedasi pag. 1 relazione notarile integrativa a firma Notaio Viviana Frediani).

Si è ritenuto opportuno, pertanto, procedere ad integrare le visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 relativamente ai sigg. (cfr allegato n. 5), comproprietari non esegutati, a partire dalla data dell'atto di donazione del bene da parte della nonn:

la quale è stata oggetto di specifica indagine nell'ambito della certificazione ipocatastale agli atti della procedura esecutiva RGE n. 2509/2007.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma
Iscritto a Roma il 13/11/2006
Reg. Gen. 75157 - Reg. Part. 18469
Quota: 1/3
Importo: € 52.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SpA
Contro
Capitale: € 37.500,00
Rogante: Tribunale di Roma

- **Ipoteca giudiziale ad integrazione dell'iscrizione n.11914 del 07/07/2006** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Tivoli
Iscritto a Roma il 20/01/2007
Reg. Gen. 4072 - Reg. Part. 864
Quota: 1/3
Importo: € 10.727,10
A favore di BCC di Palestrina
Contro
Capitale: € 9.948,10
Rogante: Tribunale di Tivoli
Data: 06/04/2006
N° repertorio: 78

Note: Presentata a rettifica ed integrazione di quella depositata in data 07/07/2006 al n. di presentazione 261 e iscritta al Reg. Part. n.11914 e Reg. Gen. n.45511, in cui era stato omissso di iscrivere ipoteca contro il sig. e gli immobili di sua proprietà.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma
Iscritto a Roma il 20/01/2007
Reg. Gen. 4065 - Reg. Part. 860
Quota: 1/3
Importo: € 15.000,00
A favore di BCC di Palestrina
Contro
Capitale: € 11.462,60
Rogante: Tribunale di Tivoli
Data: 13/07/2006
N° repertorio: 77
- **Ipoteca legale** derivante da DPR 602/73 art. 77 e DLgs 46/99
Iscritto a Roma il 22/01/2007
Reg. Gen. 4390 - Reg. Part. 986
Quota: 1/3
Importo: € 73.588,00
A favore di GERIT SpA
Contro
Capitale: € 36.794,00
Rogante: GERIT SpA
Data: 08/01/2007
N° repertorio: 5710056

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez. distaccata di Montebelluna
Iscritto a Treviso il 22/01/2007
Reg. Gen. 4453 - Reg. Part. 1048
Quota: 1/3
Importo: € 45.000,00
A favore di VENETO BANCA S.C.P.A.
Contro
Capitale: € 28.882,55
Rogante: Tribunale di Treviso
Data: 12/12/2006
N° repertorio: 1435

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palestrina
Iscritto a Roma il 13/02/2007
Reg. Gen. 10693 - Reg. Part. 2707
Quota: 1/3
Importo: € 85.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SpA
Contro
Capitale: € 67.139,40
Rogante: Tribunale di Palestrina
Data: 15/10/2006
N° repertorio: 186

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palestrina
Iscritto a Roma il 13/02/2007
Reg. Gen. 10692 - Reg. Part. 2706
Importo: € 30.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SpA
Contro
Capitale: € 23.155,51
Rogante: Tribunale di Palestrina
Data: 15/10/2006
N° repertorio: 182

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Palestrina
Iscritto a Roma il 13/02/2007
Reg. Gen. 10691 - Reg. Part. 2705
Quota: 1/3
Importo: € 50.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SpA

Contro

Capitale: € 32.500,00

Rogante: Tribunale di Palestrina

Data: 15/10/2006

N° repertorio: 181

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 05/09/2007

Reg. Gen. 68923 - Reg. Part. 35183

Quota: 1/3

A favore di BANCA MPS SpA

Contro

- **Domanda giudiziale per divisione**

Trascritto a Roma il 14/12/2016

Reg. Gen. 57428 - Reg. Part. 38927

A favore di

Contr

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di San Cesareo (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della Zona B2 - di completamento edilizio a 90 ab/ha.

In base al PRG adottato l'unità immobiliare ricade invece in zona A - centro urbano.

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistemi ed ambiti del paesaggio
- Sistema del paesaggio insediativo
- Paesaggio degli insediamenti urbani.

In base alla Tavola B, l'immobile ricade in:



- Beni Paesaggistici
- Paesaggio degli insediamenti urbani
- Aree Urbanizzate



- Beni Paesaggistici
- Vincoli dichiarativi
 - Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (La Villetta San Cesareo, D.M. 14/01/1964, art. 136 Dlvo 42/04).



- Vincoli ricognitivi di piano



- Fascia di rispetto beni lineari archeologici e storici
- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c , Dlvo 42/04.

- Vincoli ricognitivi di piano



- Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipizzati
- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c , Dlvo 42/04.

L'immobile ricade pertanto in area vincolata dal punto di vista paesaggistico.



REGOLARITÀ EDILIZIA



Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli accertamenti eseguiti sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo, in cui era precedentemente ricompreso l'immobile, che presso quello di San Cesareo hanno evidenziato l'esistenza dei seguenti titoli, relativamente all'immobile in oggetto:



- **Licenza edilizia n. 203 del 05/03/1968** per la costruzione di una palazzina in San Cesareo, Strada di Mezzo (Via Antonio Cantore);



- **Conc. Ed. in sanatoria** ai sensi L. 47/1985, n. 120 del 14/12/1998, pratica 5111 - per difformità alla Lic. Ed. n. 203/1968;

- **Conc. Ed. n. 60/98** prot. 18958 del 29/12/1998 per ristrutturazione e divisione locali commerciali;

- **Agibilità del 21/07/1999**, pratica 111/1999, prot. 9842.

(cfr allegato n. 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e quanto assentito con i titoli abilitativi, è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di molteplici tramezzature a separare la zona dei servizi da quella commerciale vera e propria e a definire un nuovo servizio igienico.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate attraverso una CILA in sanatoria e relativa variazione catastale, da redigersi da tecnico di fiducia incaricato dalla proprietà.

Il costo presunto per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, comprensivo di spese tecniche, diritti comunali, sanzioni etc. può essere quantificato forfettariamente in € 3.500,00 che saranno decurtati dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sulla base di quanto dichiarato dall'Amministratrice del Condominio di Via dei Cedri n. 4 (cfr allegato n. 7) , ad oggi risultano i seguenti insoluti:

- Ferracci Massimo	€	797,60
- Ferracci Rino	€	0,00
- Ferracci Rosa	€	0,00

Si precisa che l'amministratrice ha riferito che è stata svolta una riunione assembleare, che ha approvato dei lavori straordinari di manutenzione della copertura stabile per importi che non sono stati ancora ripartiti per quota parte.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cedri n. 2/A, piano Terra.**

DESCRIZIONE

La seconda unità immobiliare oggetto di divisione è un altro locale commerciale, sempre ubicato nel Comune di San Cesareo, provincia di Roma, avente accesso da Via dei Cedri n. 2/A, a pochi metri dal locale commerciale di cui al lotto n. 1 e facente parte del medesimo fabbricato.

Per le caratteristiche dell'area e dell'edificio si rimanda pertanto a quanto in precedenza descritto.



L'immobile oggetto di divisione è posto al piano terra del manufatto ed ha unico accesso da Via dei Cedri n. 2/A.

Si tratta di un piccolo locale commerciale dotato di servizio igienico e ripostiglio, entrambi ricavati nel sottoscala della rampa delle scale del condominio di Via dei Cedri n. 4.





In data 09.09.2021, la scrivente si recava sui luoghi di causa per effettuare l'accesso, che veniva eseguito alla presenza dei sigg. due dei tre comproprietari, del loro procuratore Avv. Maria Pia Gentili e del delegato dell'IVG, custode della procedura esecutiva da cui nasce il presente giudizio di divisione, sig. (cfr. allegato n. 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di divisione appartiene a:

- **Proprietà 1/3)**
- **(Proprietà 1/3)**
- **(Proprietà 1/3)**

per la quota e i diritti pari ad 1/3 ciascuno indistinto ed indiviso, per averli acquisiti dalla loro nonna con atto di donazione a rogito Notaio De Angelis Mario di Roma in data 29/12/1998, n. 1733 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 ai numeri 26764/41399 (cfr. allegato n. 3).

Trattasi di bene personale.

CONFINI

L'immobile in oggetto confina con Via dei Cedri, vano scala condominiale su due lati, locale commerciale sub 508, salvo altri e più precisi confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	27,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	3,45 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

DIVISIBILITA' DEL BENE

Per poter dividere in natura un bene comune a più comproprietari, occorre innanzitutto verificare la fattibilità della divisione, come previsto dall'art. 1114 c.c. Questa norma stabilisce infatti che "la divisione ha luogo in natura, se la cosa può essere comodamente divisa in parti corrispondenti alle quote dei partecipanti". L'espressione comodamente divisa non può essere riferita esclusivamente alla facilità con cui la cosa comune può essere ripartita in più porzioni da attribuire ai singoli partecipanti alla comunione. La comoda divisibilità della cosa comune va piuttosto riferita all'assenza di pregiudizio patrimoniale per la cosa comune, in conseguenza della divisione di essa in più parti. È possibile dunque affermare che la comoda divisibilità della cosa comune viene meno, laddove la sua divisione comporti una sensibile diminuzione del valore delle cose singole divise rispetto alla cosa comune, ovvero laddove si rendano necessarie, per effetto della divisione, spese di adattamento eccessive o l'imposizione di eccessive limitazioni, pesi e/o servitù per il godimento della quota del bene stesso.

Nel caso in esame il bene da dividere è costituito da un locale commerciale di piccole dimensioni (circa 31 mq commerciali) in comproprietà indistinta ed indivisa tra i tre germani che non può essere frazionato né dal punto di vista urbanistico-edilizio, né per convenienza economica, considerato il numero dei condividenti e le relative quote di spettanza.

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime giudizio di indivisibilità.

Relativamente alla possibilità di vendita della quota indivisa di 1/3 spettante a ciascun convivente, ad un prezzo pari o superiore alla stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile, si ritiene che non sia conveniente, in quanto creerebbe una minor appetibilità del bene sul mercato immobiliare.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2016 al 25/08/2021		Catasto Fabbricati Fg. 67, Part. 408, Sub. 511 Categoria C1 Cl.5, Cons. 25 mq Superficie catastale 29 mq Rendita € 831,50 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	408	511		C1	5	25 mq	29 mq	€ 831,50	T	

(cfr. allegato n. 4)

Da quanto potuto accertare in loco l'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione ed uso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non risulta gravato da nessuno dei presenti vincoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui la porzione immobiliare pignorata è parte, è lo stesso descritto per il lotto n. 1, pertanto per le caratteristiche salienti si rimanda a quanto in precedenza descritto.

Il locale commerciale *de quo* è ubicato al piano terra e gode di unico ingresso da Via dei Cedri n. 2/A. Si tratta di un unico ambiente dotato di servizio igienico e ripostiglio (con questi ultimi di altezza pari a mt 2,00 circa, inferiore a quella prevista dalle normative vigenti), entrambi ricavati nel sottoscala della rampa delle scale del condominio di Via dei Cedri n. 4.

Internamente l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli ambienti sono tutti intonacati e tinteggiati, ad eccezione del servizio igienico che presenta rivestimenti in piastrelle di ceramica, quasi a tutta altezza. I pavimenti sono del tipo in grès di unico formato e colore chiaro; le porte interne sono in legno tamburato; l'ingresso è delimitato da una serranda avvolgibile in metallo, azionabile manualmente.

All'interno del locale sono presenti l'impianto idrico e quello elettrico, realizzati in parte sotto traccia ed in parte con canaline a vista (quello elettrico), dei quali non è stato possibile verificare la funzionalità in quanto tutte le utenze sono risultate staccate.

Da un'attenta analisi dei luoghi e dal confronto degli stessi con la planimetria acquisita presso l'Ufficio del Catasto - Agenzia delle Entrate, si è potuto accertare come la porzione immobiliare in argomento sia conforme a quanto accatastato, ma non ai titoli edilizi rinvenuti presso il Comune di San Cesareo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Ad oggi l'immobile risulta libero.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1956 al 29/12/1998		Atto di compravendita del terreno su cui insiste il bene			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmelo Russo	11/06/1956	13809	4940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Roma2	11/07/1956	41023	27946
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 29/12/1998		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Angelis Mario	.		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto:

- Sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma
Iscritto a Roma il 13/11/2006
Reg. Gen. 75157 - Reg. Part. 18469
Quota: 1/3
Importo: € 52.000,00
A favore di BANCA DELLE MARCHE SpA
Contro
Capitale: € 37.500,00
Rogante: Tribunale di Roma
Data: 29/08/2006
N° repertorio: 87636

- **Ipoteca giudiziale ad integrazione dell'iscrizione n.11914 del 07/07/2006** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Tivoli
Iscritto a Roma il 20/01/2007
Reg. Gen. 4072 - Reg. Part. 864
Quota: 1/3
Importo: € 10.727,10
A favore di BCC di Palestrina
Contro
Capitale: € 9.948,10
Rogante: Tribunale di Tivoli
Data: 06/04/2006
N° repertorio: 78

Note: Presentata a rettifica ed integrazione di quella depositata in data 07/07/2006 al n. di presentazione 261 e iscritta al Reg. Part. n.11914 e Reg. Gen. n.45511, in cui era stato ommesso di iscrivere ipoteca contro il sig. gli immobili di sua proprietà.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma
Iscritto a Roma il 20/01/2007
Reg. Gen. 4065 - Reg. Part. 860
Quota: 1/3
Importo: € 15.000,00
A favore di BCC di Palestrina
Contro
Capitale: € 11.462,60
Rogante: Tribunale di Tivoli



- **Ipoteca legale** derivante da DPR 602/73 art. 77 e DLgs 46/99

Iscritto a Roma il 22/01/2007

Reg. Gen. 4390 - Reg. Part. 986

Quota: 1/3

Importo: € 73.588,00

A favore di GERIT SpA

Contro

Capitale: € 36.794,00

Rogante: GERIT SpA

Data: 08/01/2007

N° repertorio: 5710056

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso sez dist di Montebelluna

Iscritto a Treviso il 22/01/2007

Reg. Gen. 4453 - Reg. Part. 1048

Quota: 1/3

Importo: € 45.000,00

A favore di VENETO BANCA S.C.P.A.

Contro

Capitale: € 28.882,55

Rogante: Tribunale di Treviso

Data: 12/12/2006

N° repertorio: 1435

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palestrina

Iscritto a Roma il 13/02/2007

Reg. Gen. 10693 - Reg. Part. 2707

Quota: 1/3

Importo: € 85.000,00

A favore di BANCA DI ROMA SpA

Contro

Capitale: € 67.139,40

Rogante: Tribunale di Palestrina

Data: 15/10/2006

N° repertorio: 186

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Palestrina

Iscritto a Roma il 13/02/2007

Reg. Gen. 10692 - Reg. Part. 2706
Importo: € 30.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SpA
Contro
Capitale: € 23.155,51
Rogante: Tribunale di Palestrina
Data: 15/10/2006
N° repertorio: 182

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Palestrina
Iscritto a Roma il 13/02/2007
Reg. Gen. 10691 - Reg. Part. 2705
Quota: 1/3
Importo: € 50.000,00
A favore di BANCA DI ROMA SpA
Contro
Capitale: € 32.500,00
Rogante: Tribunale di Palestrina
Data: 15/10/2006
N° repertorio: 181

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Roma il 05/09/2007
Reg. gen. 68923 - Reg. part. 35183
Quota: 1/3
A favore di BANCA MPS SpA
Contro

- **Domanda giudiziale per divisione**
Trascritto a Roma il 14/12/2016
Reg. Gen. 57428 - Reg. Part. 38927
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di San Cesareo (RM) individuano la porzione immobiliare in questione all'interno della Zona B2 - di completamento edilizio a 90 ab/ha.

In base al PRG adottato l'unità immobiliare ricade invece in zona A - centro urbano.

In base al PTPR Tavola A, l'immobile ricade in:

- Sistemi ed ambiti del paesaggio
 - Sistema del paesaggio insediativo
 - Paesaggio degli insediamenti urbani.

In base alla Tavola B, l'immobile ricade in:

- Beni Paesaggistici
 - Paesaggio degli insediamenti urbani
 - Aree Urbanizzate

- Beni Paesaggistici
 - Vincoli dichiarativi
 - Beni d'insieme: valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche legge (La Villetta San Cesareo, D.M. 14/01/1964, art. 136 Dlvo 42/04).

- Vincoli ricognitivi di piano

- Fascia di rispetto beni lineari archeologici e storici

- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04.

- Vincoli ricognitivi di piano

- Fascia di rispetto beni lineari archeologici tipizzati

- Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett.c Dlvo 42/04.

L'immobile ricade pertanto in area vincolata dal punto di vista paesaggistico.

Gli accertamenti eseguiti sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarolo, in cui era precedentemente ricompreso l'immobile, che presso quello di S. Cesareo hanno evidenziato l'esistenza dei seguenti titoli, relativamente all'immobile in oggetto:

- **Licenza edilizia n. 203 del 05/03/1968** per la costruzione di una palazzina in San Cesareo, Strada di Mezzo (Via Antonio Cantore);
- **Conc. Ed. in sanatoria n. 56/2003** pratica 5134/1 - presentata ai sensi della L.47/85, per frazionamento in difformità alla Lic. Ed. n. 203/1968;
- **Agibilità autorizzazione n. 189/2003 del 09/04/2003.**

(cfr. allegato n. 6)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

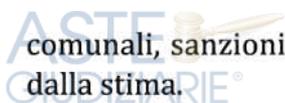
- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Da un'attenta lettura dei documenti acquisiti e il confronto con lo stato attuale dei luoghi, sono emerse piccole difformità grafiche.

L'immobile è infatti conforme all'elaborato catastale del 1998 redatto dal Geom. Benito Scacco e costituente ultima planimetria agli atti degli Uffici del Catasto, ma difforme dall'elaborato grafico del 2003 - a firma dell'Arch. Amedeo Antonelli - allegato alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 56/2003. Il locale infatti è più stretto di quanto rappresentato sull'elaborato di condono e presenta un piccolo "dente" nel servizio igienico, con superficie utile minore di quella rappresentata sul progetto di cui alla Conc. Ed. in sanatoria n. 56/2003.

Per quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate possano essere sanate attraverso una CILA in sanatoria, da redigersi da tecnico di fiducia incaricato dalla proprietà, senza che venga effettuata alcuna variazione catastale.

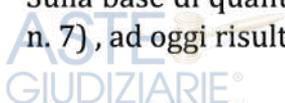
Il costo presunto per la regolarizzazione dello stato dei luoghi, comprensivo di spese tecniche, diritti



comunali, sanzioni etc. può essere quantificato forfettariamente in € 3.000,00 che saranno decurtati dalla stima.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Sulla base di quanto dichiarato dall'Amministratrice del Condominio di Via dei Cedri n. 4 (cfr allegato n. 7), ad oggi risultano i seguenti insoluti:



- Ferracci Massimo € 165,10
- Ferracci Rino € 0,00
- Ferracci Rosa € 0,00

Si precisa che l'amministratrice ha riferito che è stata svolta una riunione assembleare, che ha approvato dei lavori straordinari di manutenzione della copertura stabile per importi che non sono stati ancora ripartiti per quota parte.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di San Cesareo (RM) - Via dei Cedri n. 75, edificio C, interno 3, piano Terra.**

DESCRIZIONE

La terza unità immobiliare oggetto di divisione è un appartamento ad uso residenziale ubicato nel Comune di San Cesareo, provincia di Roma, alla Via dei Cedri n. 75, in una zona centrale della cittadina, caratterizzata dalla presenza di fabbricati articolati su tre/cinque livelli, destinati per lo più ai fini residenziali, con servizi commerciali/artigianali posti al PT.

Presenta una certa difficoltà di parcheggio, anche se il complesso è dotato di un piazzale di sosta privato a servizio di tutti i condomini, senza particolari assegnazioni.



La zona in oggetto è discretamente collegata agli altri comuni limitrofi sia attraverso le vie consolari, che tramite l'autostrada A1. La Via Casilina dista infatti solo pochi metri, mentre il casello dell'autostrada Roma - Napoli circa 3 km.



Il fabbricato di cui l'immobile è parte, si articola su cinque livelli, PT - primo - secondo - terzo e seminterrato ed è parte di un complesso di più edifici realizzato verso la fine degli anni '60, con struttura di tipo puntiforme, con travi e pilastri in cemento armato, rifinita con rivestimento del tipo a mosaico.



L'immobile oggetto di divisione è posto al piano terra della palazzina C ed ha accesso da un portone in vetro e metallo distinto con il civico n. 75 di Via dei Cedri, che immette nell'atrio condominiale.

E' distinto come interno 3 e si compone di ingresso, corridoio, soggiorno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala, più corte di pertinenza esclusiva, per la maggior parte mattonata, con area rialzata che sulla planimetria catastale viene indicata quale terrazzo.

In data 09.09.2021, la scrivente si recava sui luoghi di causa per effettuare l'accesso, che veniva eseguito alla presenza dei sigg. due dei tre comproprietari, del loro procuratore Avv. Maria Pia Gentili e del delegato dell'IVG, custode della procedura esecutiva da cui nasce il presente giudizio di divisione, sig. (cfr. allegato n. 2).

TITOLARITÀ

Per poter definire la titolarità dell'immobile, ovvero le quote di appartenenza che i soggetti condividenti vantano sulla porzione immobiliare oggetto di divisione, si ritiene doveroso, preliminarmente, ricostruire la storia della provenienza del bene.

L'immobile di cui trattasi venne acquistato dai sigg. e coniugi in regime di comunione legale dei beni e genitori dei condividenti, con scrittura privata di compravendita autenticata dal Notaio Piercarlo Caparrelli di Velletri in data 29/10/1993, rep. n. 58044, (cfr allegato n. 3), trascritta presso

la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 10/11/1993 al n. 27109 di formalità.

A seguito del decesso della sig.ra _____ avvenuto in data _____ venne presentata denuncia di successione _____ volume _____ registrata a _____ (cfr allegato n. 3) successivamente trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di _____ in data _____

In forza di detta successione l'eredità della *de cuius*, corrispondente al 50% dell'appartamento in oggetto, si era devoluta, per legge, in favore dei figli Rosa per la quota di 2/18 ciascuno ed in favore del sig. | _____, coniuge, per la quota pari a 3/18 dell'intero (che uniti al 50% dei diritti dallo stesso già detenuti per l'acquisto di cui sopra, rappresentano i 12/18 dell'intero).

Come evidenziato nella relazione notarile agli atti e dalle visure effettuate dalla scrivente, nonché dalla certificazione notarile allegata al fascicolo della Es. Imm. RGE n. _____ non si rilevano accettazioni di eredità trascritte, relativamente al bene *de quo* ed in favore degli eredi su menzionati.

Successivamente, in data 25/07/2011, a seguito del decesso del sig. _____ padre dei condidenti, venne presentata denuncia di successione registrata a Palestrina (Rm) il 09/08/2011 al n. 529, volume 9990/11, (cfr allegato n. 3), trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma2 in data 21/03/2012 al Reg. Gen. n. 13591 e Reg. Part. n. 9478.

In virtù di detta successione l'eredità del *de cuius*, corrispondente - per come dichiarato - ai 12/18 dell'appartamento in oggetto, si era devoluta, per legge, in favore dei figl _____ per la quota di 4/18 ciascuno dell'intero.

Come evidenziato nella relazione notarile agli atti e dalle visure effettuate dalla scrivente, anche in questo caso non si rilevano accettazioni di eredità trascritte in favore degli eredi su menzionati.

Da notare come, nella denuncia di successione, la quota di proprietà che gli eredi del sig. _____ dichiarano essere in capo al *de cuius* sia pari ai 12/18 dell'intero, ovvero sia comprensiva anche della quota di eredità devolutasi in suo favore dalla moglie _____ premorta al coniuge, per la quale non risulta trascritta alcuna accettazione.

Nell'anno 2019, come risulta dagli atti di causa, venne promossa, presso il Tribunale di Tivoli, un'*actio interrogatoria* - procedura V.G. n. 1488/2019 - a seguito della quale i sigg. Rosa dichiaravano di accettare l'eredità della sig.ra _____ (madre) e di rinunciare all'eredità del sig. _____ (padre), mentre nulla si evinceva a proposito delle intenzioni del sig. _____

All'esito di detta azione il Giudice, dr. Scolaro, dichiarava che _____ e _____ avevano tutti perso il diritto di accettare l'eredità del sig. _____ (padre), mentre il sig. _____ aveva perso il diritto di accettare anche l'eredità della sig.ra _____ (madre).

Alla luce di quanto sopra riportato, si ritiene che non possa essere ricostruita la titolarità complessiva del bene *de quo* e le relative quote di spettanza dei singoli proprietari.

Ad oggi infatti l'unica certezza è che i sigg. _____, avendo accettato l'eredità materna, siano proprietari della quota pari a 2/18 ciascuno della piena proprietà del bene oggetto di divisione, mentre restano indefiniti i titolari dei restanti 14/18 della proprietà.

Allo stato infatti, non è possibile stabilire di chi sia la titolarità né della quota pari a 9/18 dell'intero derivante dall'eredità del sig. _____ e scaturita dall'acquisto del 50% della casa coniugale (eredità per la quale tutti i chiamati, ovvero i figli - _____ sono decaduti in forza dell'*actio interrogatoria* del 2019); né della quota pari a 3/18 dell'intero derivante dall'eredità della sig.ra _____ che il coniuge, sig _____ non ha mai accettato e che ai sensi dell'art. 479 del C.C. si sarebbe dovuta devolvere ai suoi eredi, ovvero i figli _____ i quali hanno tutti perso il diritto di accettarla sempre in forza dell'*actio interrogatoria* di cui sopra; né della quota pari a 2/18 dell'intero derivante dall'eredità della sig.ra _____ Giuseppina, che si sarebbe dovuta devolvere, per legge, al figlio sig. _____ I quale è stato dichiarato decaduto dal diritto di accettarla.

Non risultano infatti esperite ulteriori *actiones interrogatoriae* dei discendenti dei chiamati decaduti, tutti aventi figli (cfr. allegato n. 8), che potrebbero subentrare quali eredi secondo il meccanismo della rappresentazione.

Né risultano instaurate altri tipi di azioni giuridiche tali da sanare l'assenza di continuità delle trascrizioni.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Per quanto sopra si ritiene che l'immobile *de quo* non possa essere oggetto di divisione, almeno fin quando non ne sia accertata la completa titolarità e stabilite le quote di spettanza di ciascun erede.

In attesa di specifiche indicazioni da parte del Giudice, la scrivente non procederà pertanto alla stima di detto bene, né a rispondere ai quesiti posti, sebbene siano stati compiuti tutti gli accertamenti necessari per la redazione completa dell'elaborato peritale.

PRECISAZIONI

Relativamente alla certificazioni notarili versate in atti e alla documentazione ipocatastale ex art. 567 cpc presente nel fascicolo dell'Es. Imm. RGE n. 2509/2007, si ritiene che dette certificazioni non compiano gli accertamenti necessari su tutti i comproprietari dei beni immobili pignorati, in relazione al ventennio antecedente il pignoramento.

La relazione notarile, nulla accerta in merito al sig. [redacted], padre dei condividenti, che aveva acquistato l'immobile *de quo* in comproprietà con la moglie [redacted]. Lo stesso dicasi per la certificazione ipocatastale che manca non solo degli accertamenti su [redacted], ma anche su [redacted].

Per tale motivo sono state effettuate le opportune visure presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma2, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità e le note specifiche (cfr allegato n. 5).

Si rappresenta infine, che oltre alla esecuzione citata, ne è stata rinvenuta un'altra iscritta al numero di ruolo RGE [redacted] di cui si allega copia della certificazione notarile in atti (cfr allegato n. 9), che è stata presa quale base di partenza per gli accertamenti su [redacted] in detta procedura esecutata insieme a [redacted].



La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1



- **Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a San Cesareo (RM) - Via Antonio Cantore n. 11 e Via dei Cedri n. 6, piano Terra.**



La prima unità immobiliare oggetto di divisione è un locale commerciale ubicato nel Comune di San Cesareo, provincia di Roma, avente accesso principale da Via Antonio Cantore n. 11 e accesso secondario da Via dei Cedri n. 6, in una zona centrale della cittadina, dotata di molteplici servizi e delle principali infrastrutture.

Tale area è caratterizzata dalla presenza di fabbricati articolati su tre/cinque livelli, destinati per lo più ai fini residenziali, con servizi commerciali/artigianali posti al PT.

Presenta una certa difficoltà di parcheggio, seppur esistente in loco.

La zona in oggetto è discretamente collegata con gli altri comuni limitrofi e alle principali arterie stradali, sia attraverso le vie consolari che l'autostrada A1. La Via Casilina dista infatti solo pochi metri, mentre il casello dell'autostrada Roma - Napoli circa 3 km.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte, si articola su cinque livelli, PT - primo - secondo - terzo e quarto. E' stato realizzato verso la fine degli anni '60 con struttura di tipo puntiforme.

L'immobile oggetto di divisione è posto al piano terra ed ha un duplice accesso da Via Antonio Cantore e dalla parallela Via dei Cedri, con un terzo ingresso sulla strada privata di collegamento, posta perpendicolarmente tra le due vie, distinto con il civico n. 13 di Via Antonio Cantore.

Si tratta di un grande ambiente di forma trapezoidale, dotato di doppi servizi igienici, entrambi con antibagno e uno destinato ai diversamente abili, più un locale cucina, ad oggi dismesso.



La porzione immobiliare in esame è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesareo con i seguenti identificativi:



- Fg. 67, Part. 408, Sub. 510, Categoria C1

e viene posta in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1/1)



Valore finale di stima:

€ 156.000,00 – 10% (per garanzia per vizi occulti) - € 3.500,00 (per regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale) = € 136.900,00

arrotondato a € 137.000,00

Poiché i condividenti sono proprietari della quota indistinta ed indivisa pari a 1/3 ciascuno avremo che il valore della quota di spettanza sarà pari a:

TABELLA - QUOTE DI SPETTANZA

N.	COMPROPRIETARIO	VALORE COMPLESSIVO DEL BENE	QUOTA SPETTANTE	VALORE QUOTA SPETTANZA
1	FERRACCI MASSIMO	€ 137.000,00	1/3	€ 45.666,66
2	FERRACCI RINO	"	1/3	€ 45.666,66
3	FERRACCI ROSA	"	1/3	€ 45.666,66
TOTALE				€ 137.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a San Cesareo (RM) - Via dei Cedri n. 2/A, piano Terra.**

La seconda unità immobiliare oggetto di divisione è un altro locale commerciale sempre ubicato nel Comune di San Cesareo, provincia di Roma, avente accesso da Via dei Cedri n. 2/A, a pochi metri dal locale commerciale di cui al lotto n. 1 e facente parte del medesimo fabbricato.

Si tratta di un piccolo locale dotato di servizio igienico e ripostiglio entrambi ricavati nel sottoscala della rampa delle scale del condominio di Via dei Cedri n. 4.

La porzione immobiliare in esame è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesareo con i seguenti identificativi:

- Fig. 67, Part. 408, Sub. 511, Categoria C1

e viene posta in vendita complessivamente per il diritto di Piena Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, è quello basato sulla stima sintetica comparativa.

Al fine di individuare i parametri unitari di riferimento da applicare per determinare il valore commerciale dei beni, è stata effettuata un'indagine di mercato per la zona in oggetto (agenzie immobiliari Gabetti, Tecnocasa, Toscano, Frimm, etc) e per manufatti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni pignorati, dalla quale è emerso un valore ordinario medio pari a 1.300,00 €/mq commerciale.

Tale indagine è stata integrata sulla base delle quotazioni della Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per la zona in esame, la quotazione media indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili a destinazione commerciale (negozi), con stato conservativo normale, varia da un minimo di 1.450,00 a un massimo di 2.000,00 €/mq commerciale (*Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale - 1 semestre 2021*, territorio del Comune di San Cesareo, fascia centrale/zona centro urbano).

In considerazione di quanto premesso, considerato che l'immobile è ubicato su via di minor passaggio rispetto a quella del locale commerciale di cui al lotto n. 1, risulta applicabile un valore ordinario, medio di tutti i valori, pari a €/mq 1.400,00 commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale commerciale San Cesareo (RM) - Via dei Cedri, 2/A, piano Terra	31,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 43.400,00	100,00%	€ 43.400,00
Valore di stima:					€ 43.400,00

In applicazione di quanto disposto dal GI all'udienza del 15/07/2021, vedi verbale punto l), al bene dovrà essere applicato un deprezzamento del 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Inoltre dovranno essere decurtati anche i costi per la regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale, precedentemente quantificati in € 3.000,00.

Alla luce di quanto sopra si avrà che il valore del bene sarà pari a:

Valore finale di stima:

€ 43.400,00 - 10% (per garanzia per vizi occulti) - **€ 3.000,00** (per regolarizzazione urbanistico-edilizia) = **€ 36.060,00**

arrotondato a € 36.000,00

Poiché i condividenti sono proprietari della quota indistinta ed indivisa pari a 1/3 ciascuno avremo che il valore della quota di spettanza sarà pari a:

TABELLA - QUOTE DI SPETTANZA

N.	COMPROPRIETARIO	VALORE COMPLESSIVO DEL BENE	QUOTA SPETTANTE	VALORE QUOTA SPETTANZA
1	FERRACCI MASSIMO	€ 36.000,00	1/3	€ 12.000,00
2	FERRACCI RINO	"	1/3	€ 12.000,00
3	FERRACCI ROSA	"	1/3	€ 12.000,00
				TOTALE
				€ 36.000,00

Guidonia Montecelio, li 29/12/2021

Si rappresenta che a seguito dell'invio dell'elaborato peritale alle parti in causa (cfr allegato n.11) in data 04/01/2022, non sono pervenute osservazioni.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 25/01/2022

Il C.T.U.

Arch. Roberta Pecchia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01 Rilievo fotografico
- ✓ Altri allegati - 02 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - 03 Atti di provenienza
- ✓ Altri allegati - 04 Visure e planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - 05 Visure Conservatoria RR.II.
- ✓ Altri allegati - 06 Documentazione tecnica
- ✓ Altri allegati - 07 Insoluti condominiali
- ✓ Altri allegati - 08 Certificati stato di famiglia
- ✓ Altri allegati - 09 Certificazione notarile RGE n. 3031/2008
- ✓ Altri allegati - 10 Attestazione invio perizia alle parti
- ✓ Altri allegati - 11 Ricevute invio bozza
- ✓ Altri allegati - 12 Nota spese e competenze