

T R I B U N A L E D I V I T E R B O

Sezione Civile

G.I. dott.ssa Fiorella Scarpato

* *

Il sottoscritto Geom. Tommaso Vigarelli, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 786, con studio tecnico a Canino (VT) in Via Udine n.3, premesso: che, è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la Causa Civile n. 3469/2019 R.G. promossa dai Signori:



- che, con provvedimento

Scarpato nominava CTU, lo scrivente Geom. Tommaso Vigarelli, il quale nell'Udienza del 08.06.2022 prestava giuramento di rito e il Giudice le assegnava i quesiti *“di cui all'ordinanza del 15.03.2022 con integrazione del quesito inerente alle operazioni di cui alla pec dell'8 novembre 2019”* e che di seguito si riportano:

1. *esaminata la relazione notarile e acquisita comunque la documentazione ipocatastale necessaria, espletati gli opportuni accertamenti, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della divisione 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 e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;*
3. *indichi specificatamente con tutti i relativi estremi tutte le formalità pregiudizievoli esistenti sui beni oggetto di divisione e i soggetti contro i quali sono iscritte e/o trascritte fino alla data di trascrizione della*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli



domanda giudiziale di divisione;

4. *verifichi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/85 e succ. modifiche, individuando esattamente i beni privi della legittimazione urbanistica, che dovranno essere esclusi dalla divisione, a meno che non siano regolarizzabili i cui costi dovranno essere detratti dal valore;*
 5. *verifichi la sussistenza e l'entità degli eventuali vincoli pubblicistici cui soggiacciono i beni suddetti;*
 6. *predisponga, relativamente ai beni commerciabili, previa loro esatta individuazione, un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
 7. *ove i beni non siano comodamente divisibili, da 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;*
 8. *quantifichi tutte le somme di titolarità della de cuius esistenti presso i diversi istituti di credito indicati negli scritti difensivi delle parti, nonché gli eventuali prelievi e il soggetto che li abbia effettuati, stabilendo alla fine sulla base della quota ereditaria la relativa distribuzione;”*
- che, il giorno 18/07/2022 alle ore 9:00, come stabilito a verbale nell'udienza d'incarico, il sottoscritto C.T.U. procede a dare inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di causa siti in Comune di Vitorchiano (VT), in via Biancospini n. 3 e classificati al Catasto del medesimo Comune nel foglio 19 con le particelle 44, 1804 e 835, il tutto come riportato nel relativo verbale redatto a conclusione dell'accesso (*all. 1*);
- che, nel suddetto accesso del 18/07/2022, accompagnato dalle parti costituite presenti e dai rispettivi CTP, il sottoscritto procedeva ad effettuare il rilievo diretto degli immobili urbani oggetto di stima, siti nel Comune di Vitorchiano (VT), eseguendo sia un accurato rilievo celerimetrico (*all. 3*), oltre ad un rilievo fotografico (*all. 7*), nonché di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche; al termine della riunione redigeva apposito verbale (*all. 7*);
- che, con avviso a mezzo pec del 18.07.2022 fissava un nuovo sopralluogo



presso gli immobili ubicati nel Comune di Vallemaio (FR) per il giorno 25.07.2022 alle ore 8:30;

- che, in tale giorno, previo studio preliminare delle mappe catastali, collocati topograficamente gli immobili oggetto di stima e accompagnato dall'Avv. Francesca Maria De Magistris, il sottoscritto procedeva ad effettuare il rilievo diretto degli immobili siti nel Comune di Vallemaio (VT), effettuando sia un rilievo celerimetrico (*all. 4*), oltre ad un rilievo fotografico (*all. 8*), nonché di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e acquisizione delle notizie necessarie al caso, al termine della riunione redigeva apposito verbale (*all. 1*).
- che, dalle risultanze scaturite dai suddetti accessi, dallo studio della documentazione contenuta all'interno dei fascicoli in atti, di quella reperita nei registri catastali e nei fogli di mappa catastali dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e Frosinone (*all. ti 2,3,4,5,6*), negli accertamenti compiuti presso i competenti Uffici del Comune di Vitorchiano (VT) (*all. 12*), presso l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Viterbo e di Frosinone (*all. 10 e 11*), e fatte le opportune ricerche di mercato del caso presso le Agenzie Immobiliari di che operano nella zona d'interesse, attingendo le dovute informazioni presso le banche dati delle quotazioni immobiliari ufficiali (*all. 13*), fatti i dovuti accertamenti e reperita la necessaria documentazione presso l'istituto bancario Unicredit Spa, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

*

R E L A Z I O N E T E C N I C A

Risposta al quesito 1)

“esaminata la relazione notarile e acquisita comunque la documentazione ipocatastale necessaria, espletati gli opportuni accertamenti, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della divisione ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;”

Descrizione dei beni facenti parte la massa ereditaria:

Il sottoscritto CTU, in adempimento al quesito formulato dall'Ill.^{mo} Signor Giudice, ha provveduto ad analizzare la documentazione acquisita e quella contenuta all'interno dei fascicoli di causa.

Dopo gli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici immobiliari, si



rappresenta che gli immobili costituenti la massa oggetto di causa sono:

quelli in Comune di Vitorchiano (VT):

- Villino indipendente con annessa area pertinenziale, classificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, in via Strada Paparano snc, (oggi Via Biancospini n. 4), piano T-1, foglio 19 particella 44, categoria A/7, classe 2[^], consistenza vani 9, superficie totale mq. 243, totale escluse le aree scoperte mq. 242, rendita €. 1.022,58;
mentre l'area è classificata al Catasto Terreni nel foglio 19 con le particelle:
44 Ente Urbano di ha 0.3050 e 835 Ente Urbano di ha. 0.03.50;
- Locale magazzino classificato al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 1804, P.T., categoria C/2, classe 5[^], mq. 13,00, superficie catastale mq. 23, rendita €. 31,56; mentre l'area è classificata al Catasto Terreni nel foglio 19 particella 1804 di Ente Urbano di ha. 0.00.62;

Gli immobili urbani sopra elencati erano di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno indiviso dei signori:

- I

per averli edificati su terreno acquistato con atto notaio Tertulliano Magnanini rep. 5653 del 18.02.1985 trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo con nota n. 2811 in data 13.03.1985 (*all. 9*).

In data 24.09.2015 si apriva la successione legittima del S. Benito, pertanto non avendo figli, la quota di $\frac{1}{2}$ a lui appartenente veniva devoluta per legge $\frac{2}{3}$ al coniuge supersite e $\frac{1}{3}$ ai fratelli del medesimo Signor Menichelli Benito.

Pertanto la signora F. , diveniva titolare dei $\frac{5}{6}$ sull'intero della massa e gli eredi del S. acquisivano la proprietà della rimanente quota indivisa di $\frac{1}{6}$.

In data 09.04.2018 si apriva la successione della S.

senza lasciare testamento, ne prole, ne genitori, ne altri ascendenti, sicché succedevano i fratelli e le sorelle in parti uguali e quelli unilaterali nella metà della quota dei germani.

Dalla documentazione in atti risulta che gli eredi sono:

1. I
2. E



Si evidenzia che le diverse quote emergenti dalla lettura delle visure presso l'Agenzia delle Entrate, sono dovute al fatto che la denuncia di successione oggi trascritta in Conservatoria dei RR II di Viterbo, non ha tenuto conto delle quote spettanti alle sorelle unilaterali (*all. 11*).

Inoltre, i signori I la, ... con atto notaio Cammarano del 21.12.2018 rep. 7099 (*all. 10*), hanno acquistato, con denari della massa, le quote di 129/792 dagli eredi

Inoltre la particella 835 del foglio 19, Ente urbano di mq. 350, individua una area destinata a verde pubblico nel vigente strumento urbanistico del Comune di Vitorchiano, ma ad oggi è di fatto inglobata nell'area giardinata asservita al villino, si presume che per tale motivo non è stata inserita nella denuncia di successione della de cuius.

*

Beni immobili in Comune di Vallemaio (FR):

distinti al Catasto Terreni nel foglio 13:

1. part.lla 291 bosco ceduo di cl. 1^a di ha 0.78.85 RD €. 8.14 RA € 2,44;
2. part.lla 397 seminativo di cl. 3^a di ha 0.28.86 RD €. 8.94 RA € 6,71;

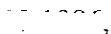
e al Catasto Fabbricati sempre nel foglio 13 alla particella:

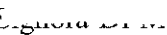
3. 388 subalterno 3, cat. F/2, Contrada San Rocco s.n.c. piano T.
al Catasto Terreni nel foglio 15:



4. part.IIa 413 seminativo di cl. 5[^] di ha 0.03.64 RD €. 0.36 RA € 0,36;
 5. part.IIa 938 seminativo di cl. 4[^] di ha 0.03.93 RD €. 0.51 RA € 0,51;
- ed infine gli ulteriori tre appezzamenti distinti al Catasto Terreni nel foglio 16:
6. part.IIa 335 seminativo di cl. 4[^] di ha 0.02.87 RD €. 0.37 RA € 0,37;
 7. part.IIa 342 seminativo di cl. 4[^] di ha 0.01.72 RD €. 0.22 RA € 0,22;
 8. part.IIa 346 seminativo di cl. 4[^] di ha 0.01.47 RD €. 0.19 RA € 0,19;
- i sopra indicati immobili fatte le opportune verifiche risultano attualmente intestati presso l'Agenzia delle Entrate ai seguenti signori in qualità di

I beni in questione sono a loro pervenuti in comproprietà e per l'usufrutto parziale per successione legittima rispettivamente della propria madre e moglie , nata a Roma il 02.03.1910 e deceduta a Vallemaio il 14.08.1945.

Ora benché non formalizzato con gli appositi atti di legge, l'usufrutto parziale si è estinto con la morte del Signor , per cui l'usufrutto parziale si è riunito alla proprietà, quindi i quattro fratelli germani, dalla detta data, sono divenuti pieni comproprietari indivisi per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno;

Pertanto considerando quanto già sopra riportato e cioè che in data 09.04.2018 si apriva la successione della  senza lasciare testamento, né prole, né genitori, né altri ascendenti, sicché succedevano i fratelli e le sorelle in parti uguali e quelli unilaterali nella metà della quota dei germani.

Di conseguenza avremo le seguenti quote di appartenenza sulla massa dei beni immobili ubicati in Comune di Vallemaio (FR) su un $\frac{1}{4}$ indiviso di proprietà



Risposta al quesito 2)

“descrive dettagliatamente i beni stessi completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti e ne dà rappresentazione grafica e fotografica;”

**

Immobili in Comune di Vitorchiano (VT):

Trattasi di un Villino indipendente con annessa area pertinenziale ubicato nel territorio del Comune di Vitorchiano, in località Paparano, quartiere residenziale destinato a ville sorto nei primi anni ottanta. Topograficamente dista dal Centro urbano di Vitorchiano circa km 2 e si trova nella immediata periferia nord della città di Viterbo da cui dista circa km. 7. Il fabbricato in questione è stato realizzato negli anni novanta con buone tecnologie dell'epoca, mentre il separato locale magazzino è un originario fabbricato agricolo certamente ante 1967, presente sulle mappe catastali fin dall'impianto del 1939.

Il villino è classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vitorchiano, in via Strada Paparano snc, (oggi Via Biancospini n. 4), piano T-1, foglio 19 particella 44, categoria A/7, classe 2^a, consistenza vani 9, superficie totale mq. 243, totale escluse le aree scoperte mq. 242, rendita €. 1.022,58; mentre l'area è classificata al Catasto Terreni nel foglio 19 con le particella 44 Ente Urbano di ha 0.3050, particella 835 Ente Urbano di ha 0.03.50 e particella 1804 Ente Urbano di ha 0.00.62; oltre un locale magazzino classificato al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 1804, P.T., categoria C/2, classe 5^a, mq. 13,00, superficie catastale mq. 23, rendita €. 31,56; confina con via Biancospini, proprietà

C
proprietà Comune di Vitorchiano, proprietà Caprioglio Alessandra e Moretti Silvio salvo altri.

Il fabbricato principale è articolato su due piani. Un piano terra che si sviluppa per una superficie utile complessiva di mq. 126,18, suddiviso in una



autorimessa, un ambiente ricovero, due magazzini un bagno e un locale centrale termica oltre un ambiente centrale destinato ad ingresso della abitazione posta al primo piano e raggiungibile da una scala interna a giorno.

Esternamente, sul lato ovest del fabbricato è presente un porticato della superficie di mq. 47,06. Il piano primo, destinato a civile abitazione si sviluppa per una superficie utile complessiva di mq. 122,64 ed è suddiviso in un ambiente cucina, un soggiorno, tre camere, due bagni, un ingresso, un ripostiglio e un disimpegno, oltre due terrazzi rispettivamente di mq. 42,54 e 8,61 e un balcone di mq. 5,31.

Nell'immobile è presente impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio alimentato con caldaia a gas con serbatoio esterno collocato nell'area giardinata e con ulteriore caldaia a pellet. Gli infissi sono in legno con vetro termico completi di persiane esterne, quelli interni sono in legno massello. I servizi igienici sono di buona fattura completi di tutti gli accessori e un servizio è dotato di una vasca con idromassaggio. E' presente un impianto elettrico di tipo civile abitazione, idrico fognario allacciati alla rete di zona. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto in tegole di laterizio. Sia esternamente che internamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato, il vano scala e le colonne del portico, oltre al zoccolo perimetrale del piano terra sono in pietra di peperino a faccia vista. I pavimenti sono in gress porcellanato di varie forme e colori, le camere hanno pavimento in parquet, i bagni sono in gress porcellanato di prima scelta.

L'intero lotto è recintato in parte con muri in peperino e ringhiera in ferro, in parte con pareti in c.a. e sovrastante paletti in ferro e rete metallica a maglie romboidali, sono presenti due ingressi carrabili con cancelli automatizzati e due accessi pedonali muniti sempre di cancello in ferro. Esternamente nell'area giardinata vi sono viali in battuto di cemento e ampie zone pavimentate in lastre di porfido, illuminazione ed impianto idrico.

Una porzione di detta area è classificata catastalmente con la particella 835 di mq. 350, e nel vigente PRG è destinata a "verde pubblico", di fatto non risulta ancora acquisita al patrimonio del Comune ed è utilizzata come area giardinata a servizio del villino.

Nell'area esterna è presente un locale classificato al C.F. con la particella 1804 oggi destinato a magazzino - forno della superficie utile di mq. 10,56 realizzato



con pietrame locale di peperino con sovrastante copertura a tetto a due falde inclinate internamente è intonacato e tinteggiato, è presente impianto elettrico e idrico fognario, esternamente è rifinito con paramento a faccia vista.

Sul lato Ovest a confine con la particella 1743, al piano interrato, è stato realizzato un locale destinato a cantina della superficie utile complessiva di mq. 48,94, al di sopra è collocato un locale di mq. 18,38 utilizzato a rimessa attrezzi e ricovero limoni è realizzato in struttura in ferro a copertura ad una falda inclinata in pannelli prefabbricati e tamponatura in parte a mattoni prefabbricati dello spessore da cm. 12 ed in parte a vetri con altezza in gronda di m. 2,13.

E' presente una orinaria voliera prefabbricata ottagonale della superficie in pianta di mq. 6,95, un piccolo pollaio in muratura della superficie in pianta di mq. 4,64 ed altezza utile di m. 2,00, con adiacente un box prefabbricato del tipo da cantiere in lamiera zincata della superficie in pianta di mq. 13,61 ed altezza utile di m. 2,00. Infine è presente anche una tettoia in legno del tipo sempre prefabbricato ad uso ricovero per due posti auto della superficie complessiva di mq 31,27, tutte le strutture sopra descritte non sono state autorizzate urbanisticamente e non sono censite catastalmente.

L'immobile nel suo complesso è in buono stato conservativo, manifesta la vetustà rapportata alla sua epoca costruttiva. Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 7*), sia dagli elaborati grafici prodotti in atti (*all. 3*).

Immobili in Comune di Vallemaio (FR):

Trattasi di una serie di piccoli appezzamenti ricadenti nel Comune di Vallemaio, piccolo paese posto a Sud della provincia di Frosinone, a quota di m. 337 s.l.m., nelle vicinanze del Comune di Cassino. Sorge in una zona montana, è caratterizzato da un clima freddo, fu luogo per molti mesi degli eventi bellici dell'ultimo conflitto mondiale. Gli immobili oggetto di stima sia per dimensione e destinazione non hanno una autonoma capacità di reddito e conseguentemente versano perlopiù in stato di abbandono.

Prima di entrare nel merito va subito precisato che, come riportato a verbale (*all. 1*), alla data di accesso buona parte dei beni in trattazione sono risultati in possesso di altre persone estranee alle parti in causa, il tutto come di seguito descritto:

immobili:



Il terreno distinto al Catasto Terreni nel foglio 13:

1. part.lla 291 bosco ceduo di cl. 1^a di ha 0.78.85 RD €. 8.14 RA € 2,44;
trattasi dell'unico appezzamento che appare nella disponibilità dei cointestati, ha destinazione agraria a bosco ceduo sfruttabile a taglio ciclico mediamente ventennale. Lo stesso appezzamento ha una forma geometrica pressoché triangolare e un andamento leggermente clivie, è accessibile direttamente dalla strada provinciale 149. Confina con detta strada provinciale n. 149, proprietà eredi [redacted] proprietà [redacted] strada interpodereale, salvo altri.

Immobili distinti al Catasto Terreni nel foglio 13

2. part.lla 397 seminativo di cl. 3^a di ha 0.28.86 RD €. 8.94 RA € 6,71;
e al Catasto Fabbricati sempre nel foglio 13 alla particella:

3. 388 subalterno 3, cat. F/2, Contrada San Rocco s.n.c. piano T.

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo non coltivato e di un fabbricato semi-diruto posti nella periferia del comune di Vallemaio in Contrada San Rocco. Come riportato a verbale del sopralluogo (*all. 1*), è presente oltre alla parte in causa [redacted] a, [redacted] n [redacted] e [redacted] snc, il quale permette l'accesso agli immobili e "*dichiara di essere in possesso dei suddetti beni immobili da circa trenta anni con la promessa di acquisto con il versamento di un acconto complessivo di €. 4.500,00 nelle mani di Di Mambro Gianni.*"

Immobili distinti al Catasto Terreni nel foglio 15:

4. part.lla 413 seminativo di cl. 5^a di ha 0.03.64 RD €. 0.36 RA € 0,36;
 5. part.lla 938 seminativo di cl. 4^a di ha 0.03.93 RD €. 0.51 RA € 0,51;
- ed infine gli ulteriori tre appezzamenti distinti al Catasto Terreni nel foglio 16:
6. part.lla 335 seminativo di cl. 4^a di ha 0.02.87 RD €. 0.37 RA € 0,37;
 7. part.lla 342 seminativo di cl. 4^a di ha 0.01.72 RD €. 0.22 RA € 0,22;
 8. part.lla 346 seminativo di cl. 4^a di ha 0.01.47 RD €. 0.19 RA € 0,19;

E' stato possibile effettuare l'accesso grazie al Signor Fagnoli Palmino, nato a Vallemaio l'8.04.1963 ed ivi residente in via San Rocco n. 1, il quale ha permesso lo svolgimento delle operazioni peritali in quanto possessore dei beni in questione esibendo all'uopo scrittura privata di acquisto datata 27.09.1990 (*all. 1*).



Anche in questo caso, se si eccettua gli immobili di cui ai punti 4. e 5. che sono due appezzamenti a servizio della limitrofe proprietà del signor Fagnoli Palmino ed in parte con riferimento alla particella 938 (ex 393), anche inglobati nelle stesse proprietà, trattasi di immobili che non hanno capacità reddituale.

Difatti il terreno distinto nel foglio 16 part.lla 335 della superficie di mq. 287, in parte è stato occupato dalla sede di una strada pubblica, nella porzione residua vi è un fabbricato parzialmente interrato allo stato rustico e fatiscente della superficie utile in di circa mq. 28,31 che versa in stato di abbandono da molti anni;

Così pure parte della particella 342 di mq. 172 del medesimo foglio è occupata in parte dalla sede di una strada pubblica, la rimanente superficie, unitamente alla particella 347, sono in completo stato di abbandono in parte invasa da sterpaglie e vegetazione spontanea.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 8*), sia dagli elaborati grafici prodotti in atti (*all. 4*).

*

Risposta al quesito 3)

“indichi specificatamente con tutti i relativi estremi tutte le formalità pregiudizievoli esistenti sui beni oggetto di divisione e i soggetti contro i quali sono iscritte e/o trascritte fino alla data di trascrizione della domanda giudiziale di divisione;”

Effettuati tutti i necessari riscontri con la certificazione notarile in atti e verifiche presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo e Frosinone si rileva che le formalità pregiudizievoli sono le seguenti:

Immobili in Comune di Vitorchiano (VT):

- nota n. 9437 trascritta in data 02.11.1987 relativa alla convenzione edilizia a rogito notaio Luciano D'Alessandro del 16.09.1987, rep. 78416 a favore del Comune di Vitorchiano, contro J n.
(.....) ad oggetto il terreno sito in Vitorchiano e censito al C.T. nel foglio 19 part.lla 44 (*all. 12*);
- nota n. 8268 trascritta in data 29.07.1991 conferimento in consorzio atto autenticato nelle firme notaio Giuseppe Benigni in data 09.07.1991 rep. 42384 a favore del consorzio Paparano II cod. fisc. 01375060561, contro i



... In to avente per oggetto le unità immobiliari site in Vitorchiano e censite nel Catasto Terreni nel foglio 19 particelle 44 di are 34 e 45 di are 62 (all. 12).

Immobili in Comune di Vallemaio (FR):

- nota n. 1723 trascritta in data 30.10.1993 con atto giudiziario Tribunale di Roma ipoteca giudiziale sentenza di condanna per £. 1.662.550 a favore dell'Erario dello Stato contro la piena proprietà di

... avente per oggetto le unità immobiliari site in Vallemaio (FR) distinte al CT nel foglio 13 p.lle 382, 388, 397, 379 e 291; nel foglio 15 particelle 378 e 413 e nel foglio 16 particelle 335, 342 e 346 (all. 13).

- nota n. 1526 trascritta in data 25.10.2013 con atto giudiziario Tribunale di Roma ipoteca giudiziale in rinnovazione sentenza di condanna per €. 858,64 a favore dell'Erario dello Stato contro la piena proprietà di

nato a Vallemaio (FR) 16.11.1932 avente per oggetto le unità immobiliari site in Vallemaio (FR) distinte al CT nel foglio 13 p.lle 397 e 291; nel foglio 15 particella 413 e nel foglio 16 particelle 335, 342 e 346 (all. 13).

*

Risposta al quesito 4)

“verifichi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge n. 47/85 e succ. modifiche, individuando esattamente i beni privi della legittimazione urbanistica, che dovranno essere esclusi dalla divisione, a meno che non siano regolarizzabili i cui costi dovranno essere detratti dal valore;”

Immobili in Comune di Vitorchiano (VT):

Dalle ricerche effettuate il villino in Comune di Vitorchiano risulta essere stato edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 362/92 del 25.06.1992 – pratica edilizia n. 19 del 1992, rilasciata a nome di Menichelli Benito nato a Civita Castellana il 26.04.196. Dall'esame di tale progetto si evidenziano delle modeste difformità rispetto al fabbricato principale a villa che di seguito si elencano:

1. lievi differenze in alcune quote comunque rientranti nella tolleranza ammessa del 2%;
2. le dimensioni del vano scala risultano più grandi di quanto autorizzato, m. 3,65 di diametro rilevato, contro m. 3,30 riportato sul progetto;



3. presumibili differenze nelle dimensioni di alcune aperture (finestre, porte finestre e porte garage) rispetto al disegno approvato, anche se in questo caso non sono riportate le misure, ma graficamente appaiono diverse;
4. al piano primo è stata realizzata una portafinestra nel soggiorno-pranzo che accede sul terrazzo, mentre nel progetto erano una portafinestra e una finestra;
5. piccolissime differenze nella distribuzione interna in particolare nel bagno e arrivo scalata al piano primo e zona caldaia al piano terra;
6. sono presenti n. 2 pensiline in corrispondenza dell'ingresso garage/magazzino che nel progetto non sono indicate;
7. il piano terra alcuni ambienti sono arredati ad uso abitativo, mentre hanno una destinazione progettuale a locali accessori alla abitazione.

Tutte le difformità sopra elencate dal punto 1 al 6 sono sanabili quindi è possibile procedere alla loro sanatoria edilizia previo inoltrare pratica amministrativa ai sensi degli articoli 36 e 37 del DPR 380/91 e smi con un costo stimato tra spese tecniche ed eventuali oblazioni in €. 8.000,00. Mentre la destinazione degli ambienti al piano terra dovrà essere ricondotta a quella assentita previo rimozione di tutti gli arredi.

Esternamente nell'area pertinenziale è stata accertata la presenza di una serie di manufatti non autorizzati, e precisamente una Cantina interrata di utili mq. 48,94, un locale di mq. 18,38 destinato ricovero limoni ed a rimessa attrezzi; una voliera ottagonale della superficie in pianta di mq. 6,95 , un pollaio di mq. 4,64; un box prefabbricato di mq. 13,61 e una tettoia in legno di mq. 31,27 i quali non sono stati stimati ed è stata valutata la loro demolizione. In particolare per l'immobile più consistente, che è la cantina interrata, data la sua conformazione è prevista la sua tombatura e/o trasformazione a volume tecnico non accessibile.

Il tutto per un costo stimato di €. 10.000,00 compensando i materiali di recupero.

Immobili in Comune di Vallemaio (VT):

In merito agli immobili presenti accertati, non sono state reperite autorizzazioni amministrative, probabilmente in considerazione della oggettiva vetustà degli immobili, databile in alcuni casi a prima della seconda guerra mondiale e comunque verosimilmente antecedente al 1967.



*

Risposta al quesito 5)

“verifichi la sussistenza e l'entità degli eventuali vincoli pubblicistici cui soggiacciono i beni suddetti;”

Dalla lettura degli atti di provenienza, di quelli di causa, dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei RR II e dalle autorizzazioni edilizie rilasciate, non risutano esserci vincoli pubblicistici sui beni in trattazione, sia in quelli ricadenti nel Comune di Vitorchiano (VT), che in quelli ricadenti nel Comune di Vallemaio (FR).

*

Risposta al quesito 6)

“predisponga, relativamente ai beni commerciabili, previa loro esatta individuazione, un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;”

Considerata la natura soggettiva dei beni, lo stato della loro liberalità e il numero dei dividende da soddisfare, salvo diversa disposizione, non si ritiene possibile elaborare una ipotetica *“comoda divisione con eventuali congruagli”*.

*

Risposta al quesito 7)

“ove i beni non siano comodamente divisibili, da 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;”

Come sopra riportato, non si ritiene vi siano i presupposti per una *“comoda divisione con eventuali congruagli”* in primo luogo perché i beni in Comune di Vitorchiano (VT) sono solo una Villa unifamiliare con adiacente terreno asservito, di fatto divisibile ma con investimenti di denaro tali da inficiarne la convenienza e comunque benché si procedesse ad un suo frazionamento in due unità, i dividendi da soddisfare fanno capo a sei fratelli della De Cuius, pertanto non sarebbe possibile un soddisfacimento in natura.

Inoltre, si evidenzia anche che l'immobile in trattazione oggetto di divisione non è per l'intero, ma per i 789/792, in quanto benché alcune delle parti hanno proceduto ad assorbire le quote degli eredi del ... rimane sempre una quota di 3/792 in capo ...



Quindi, per le motivazioni sopra edotte una “comoda divisione con eventuali congruagli” non appare possibile.

CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla valutazione degli immobili separatamente tra loro, classificandoli in un unico lotto quelli ricadenti nel Comune di Vitorchiano (VT) e n. 3 Lotti quelli ricadenti nel Comune di Vallemaio (FR) di cui viene calcolato la stima del solo lotti 1, (terreno bosco ceduo), in quanto risulta essere l'unico nella disponibilità degli eredi (*all. 3*).

Di conseguenza si è proceduto ad individuarne separatamente il loro più probabile valore di mercato.

Nella valutazione dei cespiti oggetto di causa sono stati considerati e compensati con opportuni coefficienti, la loro ubicazione nel territorio dei rispettivi Comuni di Vitorchiano (VT) e Vallemaio (FR), la loro soggettiva fruibilità e accessibilità, il loro stato di conservazione e mantenimento, lo stato di lecita urbanistica, la destinazione urbanistica e la dotazione di impianti e la relativa vetustà intrinseca degli immobili.

In particolare per il Lotto 2 e Lotto 3 ubicati in Comune di Vallemaio (FR), occupati da terzi estranei al presente giudizio, salvo diversa disposizione del Giudice, non si ritiene procedere alla loro stima (*all. 1*).

Il tutto è stato rapportato e confrontato con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili nei citati Comuni di Vitorchiano (VT) e Vallemaio (FR) (*all. ti 15 e 16*).

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti del settore e presso le agenzie immobiliari del luogo, prendendo anche in considerazione i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo pubblicati per il primo semestre del 2020 oltre a quelli del secondo semestre 2021 e relativi alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Vitorchiano (OMI) (*all. 15*) e per i VAM del Comune di Vallemaio (FR) ultime pubblicate dall'Agenzia delle Entrate in data 25.11.2019 (*all. 16*).

Dopodiché si è proceduto ad effettuare una media tra i suddetti tre valori di stima, ricavati in rapporto allo stato di fatto, nonché allo stato di conservazione degli stessi cespiti e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del loro più congruo



valore venale.

Il tutto è stato poi riportato nell'apposito prospetto di calcolo che si allega alla presente perizia, compreso il riepilogo della *"Stima media ponderata della massa da dividere"* (all.ti 17 e 18).

Fatti gli opportuni calcoli quindi, si è determinato un valore di mercato medio riferito ad ogni singolo cespite oggetto di causa:

Villino in Vitorchiano (VT):

STIMA MEDIA PONDERATA IMMOBILI COMUNE DI VITORCHIANO (VT)			
STIMA CCHAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	Valore Medio TOTALE MASSA EREDITARIA
€ 396.427,53	€ 480.565,24	€ 433.537,21	€ 436.843,33

Al valore determinato di €. 436.843,33 vanno detratti i costi di sanatoria edilizia delle difformità rilevate pari ad €. 18.000,00 pertanto il valore dell'intero immobile in Comune di Vitorchiano (VT) è di €. 418.843,33, di cui i 5/6 sono quelli di diritto della De Cuius.

Immobili in Vallemaio (FR):

STIMA LOTTO TERRENO COMUNE DI VALLEMAIO (FR)			
STIMA MEDIA PONDERATA			
LOTTO	STIMA VAM	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
LOTTO TERRENO	€ 2.365,50	€ 9.780,34	€ 6.072,92

Lotto n. 1 terreno boschivo

6.072,92 euro

Di cui 1/4 spettante alla de cuius pari ad €. **1.518,23**

*

Risposta al quesito 8)

"quantifichi tutte le somme di titolarità della de cuius esistenti presso i diversi istituti di credito indicati negli scritti difensivi delle parti, nonché gli eventuali prelievi e il soggetto che li abbia effettuati, stabilendo alla fine sulla base della quota ereditaria la relativa distribuzione; con integrazione del quesito inerente alle operazioni di cui alla pec dell'8 novembre 2019"



Alla data del 09.04.2018 di decesso

i rapporti di interesse alla medesima riconducibili erano tutti intrattenuti presso l'Unicredit Spa filiale di Viterbo e dalla analisi di tutta la documentazione in atti e quella trasmessa dalla medesima banca (*all. 19*), sono risultate le seguenti somme:

- Deposito al risparmio n. 103565989 intestato alla De Cuius, con saldo di €. 201.195,10 (*all. 20*);
- Conto Corrente n. 400424060 cointestato (50%), con saldo di €. 2.024,39 pari ad €. 1.012,19 (*all. 20*);
- Conto Corrente n. 104021072 intestato alla de cuius, con saldo di €. 19.475,96 (*all. 20*);
- il tutto per un importo pari ad €. **221.683,25**

Quanto sopra, è pressoché a conferma dei valori mobiliari dichiarati nella successione della de cuius e precisamente :

- Deposito al risparmio n. 103565989 intestato alla De Cuius, con saldo di €. 201.198,31;
- Conto Corrente n. 400424060 cointestato (50%), con saldo di €. 2.024,39 pari ad €. 1.025,03;
- Conto Corrente n. 104021072 intestato alla De Cuius, con saldo di €. 19.474,60;

per un importo pari ad €. **221.697,94**

Pertanto si può affermare che i valori mobiliari alla data del decesso sono stati inseriti nella loro sostanza all'interno della denuncia di successione.

Per quanto concerne le due operazioni segnalate dal Signor Giudice, dalla verifica della documentazione trasmessa dalla Banca (*all. 19*) si è accertato quanto segue:

- a) l'operazione del 09.04.2018 di €. 5.500,00 si riferisce ad un prelevamento in contanti effettuato allo sportello dalla delegata “
- b) l'operazione del 10.04.2018 di €. 18.000,00 si tratta dell'assegno bancario n. 3742400209 del 02.04.2018, non trasferibile con traenza beneficiario la Signora “

Inoltre questa CTU ha provveduto a ricostruire dapprima l'intera movimentazione avvenuta nei rapporti di interesse (*all. 20*), per poi estrapolare tutti i prelevamenti (*all. 21*), definendo con apposito riepilogo i rispettivi traenti



e beneficiari dei medesimi prelevamenti (all.22).

Infine questa CTU, alla luce dei sopra richiamati dati, procede ad distribuire i valori mobiliari dichiarati in successione e presenti contabilmente alla data del decesso, ~~dalla data del decesso alla data della sua rinettiva~~ quota ereditaria (all.23):

6/27 = €

6/27 = €

6/27 = €

3/27 = €

3/27 = €

3/27 = €

le;

La presente relazione, entro i termini stabiliti, viene trasmessa a mezzo posta certificata in data 10.12.2022 a tutte le parti costituite in causa in conformità a quanto disposto dal Giudice Dott.ssa Fiorella Scarpato, dando giorni 30 (entro il 09.01.2023) alle medesime Parti per far pervenire le loro eventuali osservazioni al presente elaborato (all. 24).

Dopodiché, si procederà al deposito in Cancelleria della presente consulenza tecnica d'ufficio entro i termini stabiliti.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e determinazione in merito.

Canino, li 10/12/2022

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

**

In data 02.01.2023 sono giunte a mezzo pec le osservazioni alla CTU in prima stesura dell'Avv. Stefano Bianchini, legale di parte convenuta

~~la data del decesso alla data della sua rinettiva~~ (all. 25).

In data 09.01.2023 sono giunte a mezzo pec le osservazioni alla CTU in prima stesura dell'Ing. Maurizio Fociani, consulente di parte attrice

la data del decesso alla data della sua rinettiva



Analizzate attentamente le osservazioni alla CTU in prima stesura trasmesse dall'Avv. Stefano Bianchini di parte convenuta (*all. 25*), si rimettono i seguenti chiarimenti:

In merito al primo punto, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno individuare la quota dei 2/9 riconducibile al fratello germano della de cuius,

già premorto; la stessa quota andrà suddivisa tra i suoi eredi legittimi, che come riportato nell'ordinanza del 15.03.2022 sono:

spetta singolarmente la quota di 2/27.

Tale ulteriore suddivisione, non trovando in natura corrispondenza di beni, è comunque di semplice determinazione e lo scrivente non ha ritenuto opportuno indicarla, comunque sarà sufficiente suddividere tale quota come sopra indicato in 2/27 ciascuno, come tra l'altro già eseguito per le somme di denaro accertate alla data di apertura della successione (*all. ti 23 e 29*).

Per quanto riguarda il secondo punto, si specifica che quanto relazionato a pagina 5 della CTU, è in aderenza a quanto riportato fedelmente nella comparsa di costituzione e risposta della Signora
precisamente a pag. 4 e 5, dove sono state puntualmente riportate le somme in argomento e il loro impiego, il tutto accuratamente riscontrabile dalla movimentazione bancaria ricostruita.

Inoltre in conformità al quesito n. 1 posto dal Signor Giudice, è stata eseguita la ricostruzione della titolarità e degli avvenimenti che hanno interessato gli immobili appartenenti alla De Cuius, tale ricostruzione si ritiene essere doverosa al fine poi di determinare con esattezza la massa da immobiliare da dividere.

In merito al successivo terzo punto delle note alla CTU in argomento, si prende atto che nulla si ha ad eccepire alla ricostruzione relazionata delle vicende ipocatastali dei beni appartenenti alla massa ereditaria con particolare riferimento ai beni immobili in Vitorchiano (VT) ed alla sua esatta determinazione ed attribuzione.

Analizzate attentamente le osservazioni alla CTU in prima stesura trasmesse dall'Ing. Maurizio Fociani di parte attrice (*all. 26*), si rimettono i seguenti chiarimenti:



in merito al paragrafo “2.1 *Patrimonio mobiliare*”, lo scrivente ha proceduto a richiedere all’anagrafe del Comune di Vitorchiano l’apposito “Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Morte” della

..., da cui si evince che l’ora esatta del decesso sono le ore 6 e minuti 30 (*all. 27*).

In merito all’assegno di €. 18.000,00 si evidenzia fin da subito che essendo stato incassato in data 10.04.2018, dopo la morte della De Cuius, è stato fin da subito reinserito all’interno della massa mobiliare e quindi ricompreso nella somma determinata di €. 221.683,25 poi in relazione suddivisa tra tutti gli eredi legittimi (*all. 23*).

Mentre in merito alla operazione allo sportello di incasso dell’assegno di €. 5.500,00, dalla lettura della ricevuta, confrontata con le altre a disposizione, appare essere stata eseguita alle ore 9,19, di questa apparenza è stata richiesta apposita conferma alla direzione Unicredit, di cui ad oggi non si è avuta ancora conferma (*all. 28*).

Tale somma nella suddivisione trasmessa alle parti è stata esclusa dalla massa dei beni mobili da dividere come risulta chiaramente nell’apposita tavola di distribuzione delle somme giacenti alla apertura della successione (*all. 23*). Comunque nel caso si confermi che l’assegno sia stato incassato dopo l’ora del decesso, per la sua eventuale inclusione nella massa ci si rimette alla decisione del Giudice e in caso della sua inclusione viene fin da ora redatto una nuova distribuzione delle somme di denaro presenti all’apertura della detta successione che in questo caso saranno €. 227.197,94 (€. 221.697,94 + €. 5.500,00) tra tutti gli eredi legittimi come riportato nell’apposito allegato (*all. 29*).

Di seguito si riporta la relativa suddivisione:

6/27 =

6/27 =

6/27 =

3/27 =

3/27 =

3/27 =

In merito al paragrafo “2.2 *Patrimonio immobiliare*”, si conferma quanto già relazionato. Si sottolinea di nuovo che il lotti 2 e 3 sono in possesso di terzi estranei alla procedura e quindi per il loro inserimento nella massa immobiliare



disponibile, si ritiene che andrebbero prima acquisiti nella disponibilità attivando le necessarie procedure amministrative e giudiziarie.

Si dissente dalla analisi della loro “appetibilità sul mercato” in quanto, da quanto appreso tale acquisizione è avvenuta da circa trenta anni per il lotto 2 e nel 1990 per il lotto n. 3, quindi in epoche commerciali ormai completamente diverse dall’attualità.

Comunque, da quanto dichiarato dai possessori alla data di accesso, tali negozi (vendita con scrittura privata e promessa di vendita apparentemente verbale) sono stati effettuati quando i fratelli unilaterali della De Cuius non avevano nessun diritto successorio su tali beni, essendo a loro pervenuti per successione legittima della propria madre Signora pertasi in data 14.08.1945 antecedente il secondo matrimonio del padre.

Pertanto, salvo diversa disposizione del Giudice, prima di includere tali beni nella massa immobiliare si ribadisce che appare opportuno che sia accertata la effettiva disponibilità dei beni alla massa ereditaria e la inopponibilità degli attuali possessori.

Difatti al momento tali immobili appaiono imputabili alla De Cuius solo formalmente, non essendo stato in vita concretizzato il trasferimento con atto trascritto nei pubblici uffici e di fatto non sono nel possesso degli attuali eredi sia fratelli germani che fratelli unilaterali, quindi si ritiene che non possono essere stimati ed inclusi nei beni da suddividere in quanto non è possibile procedere alla loro assegnazione e/o loro libera vendita.

Inoltre, anche se relativamente marginale si evidenzia che sugli stessi grava anche una ipoteca giudiziale in rinnovazione sentenza di condanna per €. 858,64 a favore dell’Erario dello Stato, che ne limita ulteriormente il libero commercio.

*

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione dell’incarico ricevuto e rimane a completa disposizione per qualsiasi ulteriore determinazione in merito.

Canino li, 02.02.2023.

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli



Allegati:

- 1) verbali di accesso e corrispondenza;
- 2) estratti di mappa catastale con individuazione dei beni oggetto di causa;
- 3) rilievo diretto immobili in Comune di Vitorchiano (VT) foglio 19 p.lle 44, 1804 e 835;
- 4) rilievo diretto immobili in Comune di Vallemaio (FR) foglio 16 p.lle 335 e foglio 13 part.lla 388 sub. 3;
- 5) planimetrie urbane e visure storiche immobili in Vitorchiano;
- 6) visura catastale immobili in località Vallemaio sia normale che storica;
- 7) rilievo fotografico immobili siti in Comune di Vitorchiano (VT);
- 8) rilievo fotografico immobili siti in Comune di Vallemaio (FR);
- 9) nota di trascrizione atto notaio Magnanini del rep. 5653 del 18.02.1985;
- 10) atto di compravendita notaio Cammarano del 21.12.2018 rep.7099;
- 11) denuncia di successione trascritta in data 03.02.2021 con nota 1155;
- 12) visure Conservatoria dei RR II di Viterbo;
- 13) visure Conservatoria dei RR II. Di Frosinone
- 14) Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori n. 362/92 del 25.06.1992;
- 15) Tabelle valori immobiliari CC.I.A.A. di Viterbo, dell'OMI e ricerche di mercato immobiliari della zona Comune di Vitorchiano;
- 16) tabelle VAM e ricerche di mercato immobiliari della zona Comune di Vallemaio;
- 17) foglio di calcolo di stima ponderata degli immobili in Comune di Vitorchiano;
- 18) foglio di calcolo di stima ponderata degli immobili in Comune di Vallemaio;
- 19) documenti trasmessi Unicredit Spa e corrispondenza;
- 20) movimentazione ricostruita;
- 21) prelevamenti estrapolati;
- 22) traenti e beneficiari;
- 23) foglio di calcolo distribuzione delle somme in denaro;
- 24) Ricevute pec trasmissione CTU in prima stesura alle parti;
- 25) Osservazioni alla CTU dell'Avv. Stefano Bianchini;
- 26) Osservazioni alla CTU dell'Ing. Maurizio Fociani;
- 27) Istanza ufficio anagrafe Comune di Vitorchiano;



28) Istanza Unicredit;

29) Nuovo foglio di calcolo distribuzione delle somme in denaro;

