

RELAZIONE DI STIMA DI IMMOBILI

In evasione all'incarico conferitomi in data 3 Aprile 2002 dalle germane Olivieri Giovanna, -via Bellini, 22, Grottammare-; Olivieri Simonetta, - c.da Petrella,22 , Ripatransone ; Olivieri Donatella, via Mameli, 27 , Pesaro , di rappresentarle nella definizione dell'eredità Rivosecchi Giuseppe-Serroni Marianna, loro spettante in quanto uniche eredi di Rivosecchi Vittoria – coerede in quanto figlia dei suddetti - e nella divisione della stessa , il sottoscritto Dottor Agronomo Giovanni Massicci , relaziona quanto segue.

A far tempo dal Febbraio 2002, a seguito della raccomandata A.R. dei coeredi Rivosecchi Livio e Bruni Piera,in cui si invitavano le mie Clienti alla definizione dell'eredità, in tempi brevi , con conseguente divisione della stessa, paventando altrimenti il ricorso alla via giudiziaria, il sottoscritto, su incarico delle Committenti, ha affiancato il Tecnico incaricato dai suddetti Rivosecchi Livio e Bruni Piera, ing. Giuseppe Orteni nella individuazione dei valori dei beni costituenti l'Eredità Rivosecchi-Serroni, che sarebbero stati oggetto di divisione.

Il lavoro, svolto congiuntamente all'ing. Orteni, che in corso d'opera ha dichiarato di agire anche per conto di tutti gli altri coeredi, - pur non esplicitando alcuna delega formale, richiesta, invece al sottoscritto per la sue Committenti, e regolarmente esibita - ha portato prima alla definizione delle quote di diritto, suffragate anche, in secondo tempo, dalla relazione ipo-catastale redatta dal notaio Faenza, e poi, alla formulazione dei giudizi di stima per l'accertamento dei valori su cui basare la divisione degli immobili siti in Grottammare , Via Marconi, 75, 79 e 81, e censiti al Catasto Fabbricati di detto comune al F. 10 e particelle 7 -165 – 527.

Quanto sopra nell'ottica, esplicitata sin dal primo incontro, il 3 Febbraio 2002, di una cessione delle quote delle Committenti Olivieri agli altri coeredi, che, per il tramite dell'ing. Orteni prima, e di uno degli aventi causa poi – sig. Bruni Emilio, marito della coerede Rivosecchi Licia – si sono mostrati interessati all'acquisto, e ad una bonaria composizione della questione.

Causa una serie di eventi non dipendenti dalla volontà del sottoscritto – non ultimo la impossibilità di accedere agli immobili, le cui chiavi sono state sempre gelosamente trattenute dagli eredi di Rivosecchi Vittorio, che si sono arrogati la disponibilità degli stessi, fruendone

in totale noncuranza del diritto degli altri, che pure ne sopportavano il carico fiscale in quota-
si è arrivati , nel Febbraio 2005 alla determinazione dei valori dei beni da dividere.

La determinazione dei valori di stima, è frutto di una dialettica tra professionisti, fortemente
condizionata, da parte del sottoscritto, dalla determinazione delle committenti a definire in
tempi brevi l'annosa vicenda e a vendere la loro quota senza frapporre ulteriori ostacoli allo
scioglimento della comunione.

Per quanto sopra, a fronte delle reazioni quasi isteriche dell'ing. Ortenzi – sia in proprio che
da parte, diceva, dei suoi committenti - ogni qualvolta veniva invocata l'applicazione di
corretti e rigorosi principi estimativi, si è lasciato correre, privilegiando la chiusura della
questione, nella definizione di alcuni valori e delle relative quote di fatto, che quindi, si sono
posizionate, per le Committenti Olivieri, nella parte più bassa del *range* di valori probabili di
mercato, frutto della stima.

In particolare, correttezza e deontologia professionale avrebbero voluto che :

- fosse valutato il periodo di esclusivo ed arbitrario possesso degli immobili da parte del
coerede Rivosecchi Vittorio, ed il relativo ammontare collazionato;
- fosse stimato il degrado degli immobili relativo all'abbandono degli stessi immobili,
imputabile esclusivamente all'arbitrario possessore Rivosecchi Vittorio, e lo stesso
collazionato;
- fossero calcolate , in subordine, le imposte pagate dalle Olivieri in quota per gli
immobili di cui non hanno potuto fruire, e restituite in sede di divisione;
- fosse accettata, in sede di trattativa, la proposta di valutare qualsiasi cifra per i beni
mobili pur presenti alla morte di Sermoni Marianna : con € 1,00, se in buona fede, si
sarebbe risolta una componente fortemente ostativa della divisione. Evidentemente
residui morali hanno fatto andare in fibrillazione i clienti dell'ing. Ortenzi, che
ancora oggi, con parziale visione dei fatti , dichiara che redditi non percepiti e
degrado degli immobili sono ‘ un contesto ignoto al sottoscritto’(lettera del
02,01,2006 dell'ing. Ortenzi alle parti , pag. 2).

Quanto sopra doverosamente premesso, si riportano i valori di stima degli immobili di cui
all'eredità Rivosecchi –Serroni, che , in una con l'ing. Ortenzi, sono stati determinati.

Le modalità di stima sono state quelle sintetiche per valori tipici, in relazione alla tipologia, destinazione e stato di conservazione degli immobili, secondo il seguente schema :

Unità immobiliare	mq	Mq vendibili	€/mq	€
Laboratorio	105,10	89,70	1.500,00	134.550,00
Deposito	18,80	18,80	1.300,00	24.440,00
Portico	5,30	5,30	1.100,00	5.830,00
Spazio di pertin.	238,80	238,80	150,00	35.820,00
Garage	24,200	24,20	1.200,00	29.040,00
Fabb. Princ. PT	132,00	114,00	1.500,00	171.000,00
Fabb.Princ P1	132,00	114,00	1.700,00	193.800,00
Fabb. Princ. P2	132,00	114,00	1.600,00	182.400,00
Spazio di pertin.	294,80	294,80	150,00	44.220,00
Tot. Spazi est.	533,60	533,60	150,00	80.040,00
Totale Immobili				821.100,00
			arrotondato	821.000,00

Al valore così determinato, va aggiunta la collazione del diritto di sopraelevazione donato da Rivosecchi Giuseppe l' 8 settembre 1949 alla figlia Vittoria, 'in conto eredità, con riserva di usufrutto.

La determinazione della collazione ha determinato una più serrata dialettica tra professionisti, che alla fine ha visto il sottoscritto soccombere in ragione delle cause sopra espresse, ma che oggi, alla luce della manifesta volontà dei clienti dell'ing. Ortenzi di non riconoscere i diritti delle mie Clienti, va correttamente, sia dottrinalmente che eticamente rivisitata.

Le conclusioni provvisorie sul valore del diritto di sopraelevazione, elaborate sulla base delle determinazioni del tecnico di parte Rivosecchi Livio ed altri (tutti gli altri coeredi, escluso le sorelle Olivieri),ing. Ortenzi, sono state le seguenti :

Poiché la collazione va calcolata al momento della divisione della massa ereditaria, in questo caso per imputazione, essendo il bene primario non più disponibile, sulla base delle misurazioni, si calcolano in 7 metri l'altezza del fabbricato esistente sul perimetro di mq. 105,10, , per una cubatura totale di mc. 736, imputando alla sopraelevazione, i 4/7 del totale, corrispondenti ad una superficie calpestabile di 140 mq, da cui, con il concetto di permuta al 30%, il tecnico di parte Ortenzi stima in 42 mq la consistenza tecnica del diritto, che, ad un valore attuale di € 2400 /mq. valorizza in € 100.800,00.

Per gentile concessione, , considera l'usufrutto del donante Rivosecchi Giuseppe, durato 13 anni e 5 mesi con una detrazione di € 15.800, e calcola il valore della collazione in € 85.000,00, da sommare al valore degli immobili, sì da portare la massa ereditaria al valore di € 906.000,00.

Considerando la quota di diritto delle sorelle Olivieri, come da determinazioni del sottoscritto confermate dalla relazione del notaio Faenza pari a 53/270, si calcola in € 177.844,00 la quota di fatto delle sig.re Olivieri, al lordo della collazione, ed in € (177.844 – 85.000) = € 92.844,00 al netto della stessa.

Il calcolo della collazione, così come proposto, risulta inficiato da gravi inesattezze tecniche che, si spera, siano state involontarie e dovute a superficiale approccio al problema.

Anzitutto si eccepisce che l'altezza media del fabbricato, non è 7 metri, ma 7,5 metri, in quanto il sottotetto ha una altezza media di m. 1,5.

La cubatura in sopraelevazione, risulta quindi essere mc. (3x 105,10) = 315,3 per il 1° piano, e mc. (1,5 x 105,10) = 157,65 per il piano sottotetto.

Allo stato attuale di mercato, si reputa equo un valore di permuta, non del 30% come indicato da Ortenzi, ma del 33%..

Per quanto sopra opportunamente distinguendo le due diverse tipologie edilizie realizzabili (residenziale al 1° piano, e sottotetto di 1,5 metri di altezza al piano sovrastante), si avranno rispettivamente mq. 34,65 di residenziale, e mq. 17,33 di sottotetto.

A questo punto, vorremmo capire perché l'ing. Orteni, nei suoi calcoli, mentre, giustamente, nel fabbricato principale, nella stima per valori tipici, considera la superficie vendibile al netto del vano scale, nel calcolo del diritto di sopraelevazione da collazionare calcola il vano scale vendibile, senza considerare che lo stesso di mq. $(105,10 - 89,70) = 15,4$, è pari al 14,65% dell'intera superficie, e quindi il valore commerciale del piano, indicato in € 2.400/mq, va ridotto della stessa percentuale e quindi calcolato in € 2.050/mq, sull'intera superficie.

Identiche considerazioni vanno fatte per il sottotetto alto m. 1,5, e calcolato nel computo allo stesso valore del piano residenziale: applicando allo stesso il valore del sottotetto del fabbricato principale, vecchio ma perfettamente agibile perché di altezza > di m. 2,5, e cioè € 1600/mq. ed adottando l'opportuna correzione per il vano scale, si perviene ad un valore, riferito al piano sottotetto, di € 1.367/mq sull'intera superficie.

Per quanto sopra, il diritto di sopraelevazione, al lordo degli oneri vale oggi:

- piano residenziale mq. 34,65 x € 2.050 = € 71.032 ;
- piano sottotetto mq. 17,33 x € 1.367 = € 23.690.
- Valore totale del diritto di sopraelevazione = € 94.722, che si arrotondano ad € 94.700,00

Poiché però, con la collazione bisogna restituire il bene nelle condizioni in cui fu donato, non si può prescindere dal calcolo dell'usufrutto gravante sul bene, e precisamente sull'intero piano residenziale e su metà piano sottotetto, in quanto l'atto di donazione – in cui espressamente si riconosce che la donazione avviene a costruzione già avvenuta, e realizzata a totale carico della figlia Vittoria- il donante acquista metà soffitta dalla figlia, - trovandosi quindi, per circa 10 anni, sino al 1958 quando la rivendette, solo la nuda proprietà, alla stessa figlia, titolare del doppio diritto di proprietà ed usufrutto-.

Da studi di settore, il rendimento di un investimento edilizio, è prudenzialmente calcolato nel 3% del valore : applicando la percentuale al valore del diritto di sopraelevazione (piano residenziale + metà sottotetto)– e non considerando il fatto che il diritto di usufrutto sullo stesso, automaticamente dava al donante lo stesso diritto sulla costruzione – si perviene ad una rendita annua di € 2.486.

Considerando che l'usufrutto di Rivosecchi Giuseppe ha avuto la durata di anni 13 e mesi 5, si applica al valore annuo la formula di capitalizzazione per attualizzare lo stesso

diritto , e quindi $\text{€ } 2.486 \times (1,03^{13} - 1 / 0,03 \times 1,03^{13}) = \text{€ } 2.486 \times 10,634955 =$
 $= \text{€ } 26.438,50$ che si arrotondano ad $\text{€ } 26.400,00$.

Il Valore dell'usufrutto così attualizzato, va sottratto al valore del diritto di sopraelevazione per ottenere l'esatto ammontare della collazione per imputazione da parte delle eredi della de cuius Rivosecchi Vittoria, a sua volta erede di Rivosecchi Giuseppe, per partecipare alla divisione ereditaria.

Valore della collazione = valore del diritto di sopraelevazione- valore dell'usufrutto =
 $= \text{€ } 94.700 - 26.400 = \text{€ } 68.300,00$

La massa ereditaria , per quanto al valore degli immobili, diventa quindi $\text{€ } 821.000 +$
 $+68.300 = \text{€ } 889.300$.

La quota di diritto delle signore Olivieri Giovanna, Olivieri Simonetta ed Olivieri Donatella, in quanto uniche eredi della erede Rivosecchi Vittoria, è quindi pari a $53/270 \times$
 $\times 889.300$, cioè ad $\text{€ } 174.566,29$.

La quota di fatto , al netto della collazione è di $\text{€ } 174.566 - 68.300 = \text{€ } 106.266$, che si arrotondano ad $\text{€ } 106.250,00$.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Grottammare, 20 Febbraio 2006.

Il Tecnico
Dottore Agronomo
Giovanni Massicci

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Sezione distaccata di San Benedetto del Tronto

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

Il giorno del mese di dell'anno duemila , nel Tribunale di Ascoli Piceno, sezione distaccata di San Benedetto del Tronto, davanti al Cancelliere sottoscritto si è presentato il Dott. Agronomo Giovanni Massicci, iscritto all'Albo Professionale di Categoria della provincia di Ascoli Piceno, al n.° 48 , il quale ha chiesto di poter asseverare con giuramento una perizia redatta per conto di

Fatta l'ammonizione prescritta, il perito presta il seguente giuramento: "Giuro di avere bene e fedelmente operato e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere ai Giudici la verità"

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE

IL TECNICO

Dottor Agronomo

Giovanni Massicci