

Il sottoscritto geometra ~~Emilio Frizzi~~, nato a Livorno con studio in Livorno _____ abilitato a farlo in quanto iscritto all'Albo Provinciale di Livorno dei Geometri al _____ all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Livorno al _____

PREMESSO

di essere stato nominato C.T.U., nell'udienza cartolare del ~~03/03/2022~~, nella causa civile promossa dalla ~~Curatore del Fallimento~~ n. 31/2014 ~~dott. Giulio Nicolini~~ contro _____ e di aver prestato giuramento, con modalità telematica, in data _____
Termine per il deposito della relazione peritale gg. 120 decorrenti dalla data inizio operazioni.

Inizio operazioni peritali (con data aggiornata a seguito del verbale di udienza del 05/05/2022) effettuata il giorno 19/05/2022.

Termine per il deposito della relazione peritale 17/09/2022.

Quesito formulato al C.T.U.

- 1) *Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) *Determini il valore economico dell'immobile anche ai fini della sua eventuale vendita.*
- 4) *Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 5) *Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*

6) Si esprima in merito alla regolarità catastale del bene immobile e la commerciabilità dello stesso; ove riscontrate difformità, dica il CTU se le stesse siano sanabili, ovvero rendano non commerciabile l'immobile alla luce delle disposizioni vigenti; ove non riscontrata la conformità catastale, individui il CTU gli adempimenti necessari da compiersi al fine della regolarizzazione”;

A.0 Descrizione delle operazioni peritali svolte

A.1 Premessa

Le operazioni peritali si sono svolte seguendo la procedura e le indicazioni riportate nell'udienza del _____

A.2 Rilievi planimetrici e fotografici

19/05/2022 In pari data è stato effettuato un primo sopralluogo alla presenza della sig.ra _____ Con l'ausilio di un collaboratore, ho effettuato un primo rilievo planimetrico e fotografico degli immobili per cui è causa. Data l'estensione dei beni immobili il rilievo è stato prorogato alla data del 03/06/2022 per il completamento dei rilievi. Delle operazioni svolte è stato redatto verbale di sopralluogo che unisco in copia alla presente (*allegato n. 1*)

06/06/2022 In pari data lo scrivente, congiuntamente ad un proprio collaboratore, ha potuto concludere le operazioni di rilievo planimetrico e fotografico dei beni immobili oggetto di causa. Le operazioni sui sono svolte alla presenza del _____. Delle operazioni svolte è stato redatto verbale di sopralluogo che unisco in copia alla presente (*allegato n. 2*).

Restituzione grafica dei rilievi Sulla base dei rilievi planimetrici e fotografici, lo scrivente ha redatto una planimetria generale di tutti i beni che compongono il compendio immobiliare indicando, come di seguito si descrive nel dettaglio, le opere che sono regolarmente assentite e le opere che risultano prive delle necessarie autorizzazioni amministrative (*allegato n. 3.0 - 3.1 -3.2*).

Restituzione fotografica Si è proceduto inoltre a redigere un album fotografico, suddiviso in tre parti, comprendente le porzioni immobiliari con viste sia dall'interno che dall'esterno (*allegato n. 4.0 - 4.1 -4.2*).

A.3 Accesso agli atti – Comune di Bibbona

Al fine di poter valutare la consistenza immobiliare in ordine alla regolarità urbanistica dei beni oggetto di causa, lo scrivente, in data 30/05/2022 ha depositato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bibbona (*di cui allego copia allegato n. 5*) nella quale veniva richiesto di accedere a tutte le autorizzazioni amministrative rilasciate e/o depositate relative alla proprietà oggetto di causa.

In data 05/07/2022, ho potuto accedere agli Uffici Comunali per esaminare le pratiche edilizie relative ai beni de quo che l'Ufficio Tecnico aveva reperito secondo la propria ricerca.

Dopo approfondita indagine, lo scrivente si è reso conto che gli atti che il Tecnico Comunale aveva prodotto non erano completi e, quindi, dopo adeguato sollecito, ho ricevuto, tramite posta elettronica, copia del progetto a sanatoria mancante. Inoltre, previa indagine presso il progettista relativo alla piscina (*progetto che al tecnico comunale non risultava esistente*) ho potuto ricevere, in una terza fase, (*tramite l'invio di una ulteriore posta elettronica*), copia del progetto relativo.

Nella relazione peritale che segue, riporto gli estremi degli atti che ho potuto esaminare rappresentati quelli che l'Amministrazione Comunale mi ha messo a disposizione. Allego comunque copia per estratto degli atti stessi così come ho potuto estrarre dal Comune di Bibbona (*allegato n. 6*).

A.4 Visure catastali, visure ipotecarie

Come depositato in atti, ho rilevato copia dell'atto di provenienza dei beni. Inoltre ho proceduto alla visura presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari per la verifica dello stesso atto oltre che all'accertamento delle trascrizioni pro e contro e delle eventuali iscrizioni.

Dei beni immobili ho proceduto quindi ad estrarre copia delle planimetrie catastali e visura storica catastale dei beni.

Dei documenti sopra descritti viene allegata copia completa (*allegato n. 7*).

A.5 Indagine di mercato dei beni immobili

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, lo scrivente ha effettuato una indagine di mercato attraverso la ricerca di "comparabili" ovvero prezzi di vendita di beni immobili analoghi posti in zone

similari, la cui compravendita è avvenuta nel corso degli ultimi due anni. L'indagine non avendo sortito esito positivi, si è estesa alla ricerca dei cosiddetti *asking price*, come descritto di seguito nel paragrafo relativo.

A.6 Conclusione delle indagini tecniche

Avendo effettuato i rilievi del caso, scattate molteplici fotografie dei beni, effettuato le ricerche presso il Comune di Bibbona sulla conformità urbanistica dei beni, visure ipo-catastali con estrazione delle certificazioni storiche e planimetrie catastali depositati in atti, effettuato infine, una adeguata indagine di mercato al fine di determinare il più probabile valore commerciale dei beni, lo scrivente intende rispondere ai quesiti formulati come segue:

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

1.1 Titolo di provenienza

I beni oggetto di causa sono pervenuti al sig. [redacted] mediante atto notaio [redacted] di Rosignano Marittimo, stipulato in data 06/10/1973 registrato a Livorno il 15/10/1973 n. 3412, trascritto a Volterra il 25/10/1973 n. ordine 6844, formalità 5142.

Con tale atto, veniva acquistato un appezzamento di terreno agricolo in Comune di Bibbona della superficie catastale di mq. 22.140 identificata al Catasto dei Terreni (NCT) **foglio 47 particella 14.**

In epoche successive (come rilevabile dalle visure storiche catastali che allego alla presente) i beni immobili, a seguito della costruzione di alcuni fabbricati ed a seguito di frazionamento catastale, hanno assunto la seguente individuazione catastale:

Beni immobiliari oggetto di causa, risultano censiti catastalmente come segue:

Catasto dei Fabbricati – Comune di Bibbona Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fall.n.31/2014 -

Foglio 47 mappale 236 sub. 602 Via Bolgherese 18 piano S1-T cat. C/2 cl 2 cons. 177 mq. rendita catastale € 420.50

Foglio 47 mappale 236 sub. 604 Via Bolgherese 18 piano T-1° cat. A/7 cl 1 cons. vani 11 mq. rendita catastale € 2.215,60

Foglio 47 mappale 236 sub. 601 Via Bolgherese 18 bene comune non censibile: risulta soppresso dal registro catastale ma tuttora annoverato nell'elaborato planimetrico

Catasto dei Terreni - Comune di Bibbona Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio

Foglio 47 mappale 236 Ente Urbano mq. 2.690

Foglio 47 mappale 270 FU da accertare mq. 130

Foglio 47 mappale 14 qualità Uliveta cl 2 cons. 01h 93a 20ca (19.320 mq.) reddito dominicale € 54.88, reddito agrario € 39.91

Dalle ispezioni ipotecarie, che unisco in copia alla presente, risultano le seguenti

Formalità: provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Presso l'Agenzia delle Entrate direzione Provinciale di Volterra, Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del **31/08/2022**, ai nominativi

(coniugi in comunione legale dei beni) sui beni di cui all'atto

risultano pubblicate le seguenti formalità:

trascrizioni a favore

-Atto di provenienza notaio ~~_____~~ di Rosignano Marittimo del 06/10/1973 trascritto il 25/10/1973, al n. d'ordine 6844, formalità n. 5142.

Con detto atto, il sig. _____ acquistava l'appezzamento di terreno agricolo in Comune di Bibbona della superficie catastale di mq. 22.140, identificato al Catasto Terreni al foglio 47, particella 14. (I fabbricati sono

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fall.n.31/2014

stati realizzati sul terreno di cui sopra successivamente all'atto di acquisto)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

trascrizioni contro

-Pignoramento immobiliare del 29/11/2012 particolare n. 5707, a favore

-Pignoramento immobiliare del 24/04/2013 particolare n. 1952, a favore

-Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di fallimento particolare n. 3734 del 08/08/2014;

3.0 Iscrizioni contro

-Ipoteca volontaria del 09/11/2010 particolare n. 2029, a favore

-Ipoteca giudiziale de 34, a favore

-Ipoteca giudiziale del 14/09/2012 particolare n. 854, a favore

-Ipoteca giudiziale del 14/09/2012 particolare n. 855, a favore

1.2 Conclusioni

I beni sono gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come sopra descritte.

NOTA DEL CTU

Comune di Bibbona di

... pervenuta ai sigg. ...
acquisto notaio

... non viene subito adito scrivente in quanto non indicato ... one.

QUESITO N. 2) Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Il compendio immobiliare, posto in zona agricola, è ubicato nel Comune di Bibbona, Provincia di Livorno, Via Vicinale Ceppatello (*interno alla strada Provinciale Bolgherese*), ed è così composto:

2.1 Individuazione generale dell'area,

trattasi di terreno pianeggiante, con forma triangolare, ad uso agricolo (*terreni coltivati ad uliveta*) con accesso da Via Vicinale Ceppatello. Il terreno risulta essere completamente recintato. In Catasto Terreni, l'area, nel suo complesso, comprende le particelle 14, 236 e 270 del foglio 47, per una superficie complessiva catastale di mq. 22.140.

2.2 Fabbricato principale, (mappale 236) composto di piano seminterrato, terreno e primo. Trattasi di un edificio realizzato con struttura portante mista (muratura e pilastri), composto da due unità immobiliari:

- magazzino al piano seminterrato e primo (sub. 602)
- appartamento piano terreno e primo (sub. 604) – a sua volta utilizzato e parzialmente suddiviso, in due unità residenziali.

Il fabbricato presenta una architettura tipica delle case coloniche di più recente costruzione, con tetto a capanna, facciate intonacate e pitturate a civile, infissi esterni con doppio vetro camera in pvc/alluminio e persiane, anch'esse in alluminio, di tipo alla fiorentina. Presenta ampi porticati sia al piano terreno che al piano primo, con scale di accesso, su due lati contrapposti, di ampie dimensioni. Il fabbricato, esternamente, versa in condizioni di manutenzione classificabili medio/buone.

Sub 602 La porzione immobiliare censita con il sub. 602, è composta da un ampio porticato, locale taverna con disimpegno e bagno, oltre ad un forno. Il bene ha un utilizzo come taverna ovvero locale conviviale essendo presente un forno ed una cucina. Risulta rifinito con pavimentazione in mattonelle ceramiche, infissi doppio vetro camera, pareti intonacate e pitturate a civile, impiantistica di servizio (*elettrica*



TRIBUNALE DI LIVORNO

causa civile Fall.n.31/2014 -

idraulica ecc) posta sotto traccia. Il locale si presenta in condizioni di manutenzione buone.

Locale adiacente (*sottoscala e sotto-terrazza*) rifinito ad intonaco e pitturato a civile: presenta evidenti segni di infiltrazioni di acqua.

Al piano seminterrato, il cui accesso avviene attraverso ampia scala di collegamento interno dalla taverna, vi sono vari locali ad uso deposito con la presenza di alcuni tini in cemento. Le pareti sono al grezzo o semplicemente arricciate, con struttura in cemento armato, il pavimento è mancante presentando solo un battuto in cemento, mentre il soffitto è anch'esso al rustico (semplicemente arricciato). Impianto elettrico fuori traccia. Il locale è in condizioni di manutenzione scadente.

(vedi foto da n. 30 a n. 40)

Sub 604 La porzione immobiliare censita con il sub. 604 si suddivide al suo interno, anche se tra loro comunicanti, in due unità abitative:

Unità piano terreno e primo

Al piano terreno: accesso principale attraverso ampio porticato, composta da ampia sala, cucina, soggiorno, camera e servizio igienico, porzione di porticato sul retro;

Al piano primo, l'accesso avviene sia attraverso scala di accesso esterna che attraverso scala interna attraverso il locale cucina. Composto da due camere, due servizi igienici, ampio soggiorno (*dal quale si può accedere all'altra porzione abitativa*), ampio porticato ed ampia terrazza a livello.

Unità piano primo

Porzione immobiliare posta al piano primo, alla quale si accede attraverso scala esterna e terrazza a livello, con ingresso dal retro dell'edificio oltre che dalla sala della porzione sopra descritta. L'immobile in esame, con destinazione di abitazione, è stato ricavato dalla chiusura di un ampio porticato, come si descrive in seguito nella sezione "*conformità urbanistica*". Il bene è composto da cucina, soggiorno, due ripostigli, due camere, doppi servizi igienici, stanza armadi disimpegno oltre a terrazza a livello con terrazza esterna di collegamento.

Entrambe le porzioni descritte, che costituiscono una unica unità immobiliare catastale (*sub. 604*), sono rifinite con pavimentazione in mattonelle ceramiche, infissi doppio vetro camera, pareti intonacate e pitturate a civile, impiantistica di servizio (*elettrica idraulica ecc*) posta sotto traccia. Provvisto di impianto termico centralizzato oltre ad alcuni split a pompa di calore per il raffrescamento dei locali. Il bene, nel suo complesso si presenta in condizioni di manutenzione buone.

(vedi foto da 1 a 5 e da 8 a 29)



TRIBUNALE DI LIVORNO

Fall.n.31/2014

41

2.3 **Pertinenze del fabbricato principale (mappale 236 subb. 602 e 604)**

Nell'area di pertinenza del fabbricato principale, insistono alcuni manufatti di seguito descritti:

Tettoia ricovero auto

Attraverso un vialetto pavimentato mediante masselli autobloccanti in cls, si accede ad una tettoia, aperta su quattro lati, per il ricovero delle auto. La stessa è realizzata in con pali in alluminio e copertura ad una unica falda in pannelli prefabbricati sandwich in poliuretano con stampa a disegno tegolo toscano.

(Vedi foto n. 60)

Piccolo locale in uso alla piscina e locale pozzo in disuso

Piccolo vano in uso alla piscina ma insistente sulla particella 236, costituito da un unico vano realizzato in muratura ordinaria con tetto a capanna. Unito a piccolo locale per ricovero pompe pozzo. Il pozzo, al momento, non viene utilizzato per carenza di acqua.

(Vedi foto n. 41)

Forno e barbecue esterno

Struttura in muratura con copertura di tipo a capanna per ricovero di un forno ed un barbecue.

(Vedi foto n. 6)

Area esterna di pertinenza dell'edificio principale

Area pianeggiante ad uso di giardino pertinenziale del fabbricato principale, in parte a prato, in parte con alberature di alto fusto (pini), in parte in selciato e/o pavimentata con mattonelle in cotto, per la viabilità veicolare e/o pedonale.

(Vedi foto da n. 1 a n. 7)

2.4 **Porzioni immobiliari su particella 14**

Appezamento di terreno agricolo

L'area, individuata catastalmente col mappale 14, comprende varie zone. sul terreno agricolo vi è il cancello carraio e pedonale di accesso alla proprietà, da questo, tramite strada interna si giunge sia ai fabbricati pertinenziali (piscina, magazzino appartamenti) che alla casa principale.

Una buona parte dell'area è coltivata ad uliveta, mentre altre aree sono funzionali ai relativi fabbricati eretti (piscina, magazzino con due appartamenti)

(Vedi foto da n. 42 a n. 44 e n. 49 oltre a foto aerea)



Piscina

Piscina a livello terreno con annessa altra piccola piscina, completa di pavimentazione perimetrale delimitata da muretti di contenimento in tufo, impianto di illuminazione esterno.

(Vedi foto n. 42)

Tende - Gazebo e terrazza a livello

Sul lato esterno della zona piscina, sopra la copertura dell'edificio pertinenziale della piscina stessa (*che di seguito descrivo*), vi è una terrazza a livello pavimentata con mattonelle ceramiche, parapetto perimetrale costituito da una ringhiera in acciaio verniciata. Sulla terrazza insiste una struttura tipo gazebo realizzata con pali in legno e copertura con telo in PVC.

(Vedi foto n. 43)

Edificio pertinenziale piscina

Al piano inferiore, rispetto al piano della piscina, si accede, mediante scaletta esterna in muratura, ad un edificio nel quale trovano ubicazione i servizi igienici e spogliatoio per la piscina oltre ad altri tre locali per deposito attrezzature varie. Il fabbricato è realizzato in muratura ordinaria, con solaio di copertura piana (*la parte superiore è destinata a terrazza come descritto nel paragrafo precedente*). Gli infissi di accesso sono in alluminio anodizzato e vetri. L'immobile risulta intonacato internamente ed esternamente a civile, impianti elettrici sotto traccia. Complessivamente versa in condizioni di manutenzione medio buone, presentando in alcuni punti tracce di infiltrazioni di acqua dalle pareti/copertura.

L'altezza interna dei locali è di mt. 2.00 circa.

(Vedi foto da n. 44 a n. 48)

Edificio ad uso magazzino e due appartamenti (mappale 270)

Edificio realizzato di un solo piano fuori terra, in muratura ordinaria con copertura ad una sola falda inclinata.

Composto da:

magazzino di un unico vano, con ingresso sui due lati contrapposti, infissi in ferro verniciato, finiture interne al grezzo

(Vedi foto n. 51)

N. 2 appartamenti ad uso di civile abitazione

Appartamento con ingresso laterale, composto da soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio;



TRIBUNALE DI LIVORNO

...ile Fall.n.31/2014...

3

Appartamento con ingresso frontale composto da soggiorno, una camera, bagno, disimpegno, ripostiglio;

Gli appartamenti, che versano in condizione di manutenzione buona, sono rifiniti internamente con pavimentazione in mattonelle ceramiche, infissi doppio vetro camera in alluminio, pareti intonacate e pitturate a civile, impiantistica di servizio (*elettrica idraulica ecc*) posta sotto traccia. Provvisto di impianto termico con split a pompa di calore per il raffrescamento e riscaldamento dei locali.

(Vedi foto da n. 52 a n. 57)

Tettoia precaria ricovero mezzi agricoli e casotto pozzo

Tettoia precaria per il ricovero di mezzi agricoli (*quali trattore ecc*) costruita con pali in legno e copertura in lastre di lamiera grecata. La struttura versa in precarie condizioni strutturali, per carenza di manutenzione e vetustà.

(Vedi foto n. 58)

casotto pozzo

In prossimità della tettoia di cui sopra esiste un piccolo casotto per il ricovero della elettropompa del pozzo per l'emungimento dell'acqua che viene utilizzata per l'uso umano ed irriguo di tutto il comparto descritto.

(Vedi foto n. 59)

Nota sull'utilizzo dell'acqua del pozzo per consumo umano

La parte Convenuta mi ha comunicato, come riferito nel verbale di sopralluogo del 03/06/2022 che l'acqua potabile fu analizzata per verificarne la potabilità ma che ormai sono tre anni che questa verifica, estremamente necessaria per l'uso umano, non è stata più praticata, pertanto al momento non vi è modo di sapere se l'acqua ha caratteristiche di potabilità o meno.

QUESITO N. 3) Determini il valore economico dell'immobile anche ai fini della sua eventuale vendita.

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di stima si rende necessario individuare preliminarmente i dati tecnici ed estimativi dei beni che qui sinteticamente riporto:

- 1. Conformità urbanistica dei beni**
- 2. Individuazione catastale**
- 3. Consistenza dei beni (superficie commerciale)**
- 4. Tipologia edilizia, qualità costruttiva e stato di manutenzione**

pag. 11

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fall.n.31/2014

5. **Analisi commerciale di beni analoghi compravenduti in zona similari**
6. **Stima del più probabile valore commerciale**

3.1 Conformità urbanistica

Al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ha tenuto conto dei titoli edilizi rilasciati per la loro costruzione.

Al fine di valutare poi, se alcune modifiche apportate agli stessi potessero o meno essere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi delle normative vigenti, si è fatto riferimento alla normativa del Piano Regolatore del Comune di Bibbona che classifica l'area in questione come segue:

Sottosistema 2A1b Aree della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola residuale, disciplinate dall'art. 27.7 delle N.T.A..

Inoltre gli interventi in zona agricola sono disciplinati dagli artt. 25, 26 e 27 a cui rimando per ogni riferimento e valutazione tecnica avendone tenuto conto nella individuazione della tipologia di illeciti edilizi riscontrati come di seguito descritti e valutati.

3.1.1 Elenco dei titoli edilizi

Si elencano di seguito le autorizzazioni amministrative che nel tempo sono state rilasciate in ordine ai fabbricati oggetto della presente stima.
(*titoli edilizi allegato n. 6*)

Fabbricato principale

- 1.0 **Licenza edilizia n. 82/10 del 1976** per la costruzione della prima porzione del fabbricato principale, con destinazione di "*abitazione rurale*".
- 2.0 **Concessione edilizia n. 381/1983** ampliamento di fabbricato rurale
- 3.0 **Autorizzazione edilizia n. 184-1984** variante in corso d'opera
- 4.0 **Attestazione di conformità in sanatoria n. 6 del 01/06/2007**
- 5.0 **DIA prot. n. 198/2007** per ristrutturazione edilizia con realizzazione di porticato e vano tecnico. Comunicazione di fine lavori ed agibilità depositata in data 27/08/2010 prot. nn. 6820 e 6821 (*nota: l'attestazione di agibilità e la comunicazione di fine lavori risultano tutt'ora mancanti di documentazione integrativa richiesta espressamente dall'Ufficio Tecnico*).

Fabbricato ad uso magazzino

- 1.0 **Concessione edilizia n. 46 del 30/06/1977**



TRIBUNALE DI LIVORNO

Causa civile Fall.n.31/2014 – Tribunale di Livorno

Gli altri locali del piano terreno vengono utilizzati impropriamente come locali residenziali (*soggiorno, sala e camera*) anziché locali destinati all'attività agricola. Non sono stati riscontrati interventi edilizi al riguardo pertanto non si prevede alcuna rimessa in pristino o sanatoria dei locali.

Piano primo porticato trasformato in appartamento: L'intera area destinata a porticato, prospettante sul retro dell'edificio è stata trasformata in appartamento residenziale mediante il tamponamento con infissi (vetrate) dell'intero perimetro esterno del porticato e la realizzazione di tramezzature interne per la creazione degli ambienti abitati (*camere, soggiorno bagni ecc*)

L'intervento ha contemplato un aumento della superficie utile dell'immobile non prevista dalle Norme Tecniche del PRG del Comune di Bibbona, pertanto si rende necessaria la rimessa in pristino degli ambienti con smantellamento degli infissi perimetrali esterni, la demolizione dei tramezzi e degli impianti esistenti al fine di ricostituire il vano porticato alle condizioni di diritto.

Piano primo camera ampliata con tamponamento finestra su ex porticato

Con la chiusura del porticato per la sua trasformazione in appartamento, la camera del piano primo è stata ampliata internamente con conseguente chiusura della finestra che prospettava sul porticato aperto.

La superficie della camera così realizzata è di mq. 20.30, la superficie della unica finestra esistente è di mq. 1.79. Il rapporto aero illuminante (RAI) necessario è, in questo caso, di mq. 2.54, ampiamente non soddisfatto.

Si rende pertanto necessaria la rimessa in pristino della superficie della camera, ricostruendo almeno la parete interna in modo da ridurre la superficie della camera alla quantità minima necessaria affinché il R.A.I. venga rispettato. Per tale attività dovrà essere depositato progetto presso il Comune di Bibbona, attraverso una CILA tardiva.-

3.1.4 Tettoia ricovero auto – barbecue/forno

Tettoia La tettoia ricovero auto, realizzata su area pertinenziale dell'edificio principale risulta priva del titolo edilizio per la sua costruzione.

Atteso che la stessa ha una superficie complessiva di mq. 26.24 risulta essere inferiore al 20% della superficie utile dell'edificio principale, per cui ricorrono i presupposti per ottenere la sanatoria dell'intervento edilizio.



TRIBUNALE DI LIVORNO

→ Fall.n.31/2014 –

Forno barbecue Sul retro del fabbricato principale è stata realizzata una struttura in muratura ad uso di forno con barbecue. La stessa risulta priva di autorizzazione amministrativa. Attesa la pertinenzialità del manufatto si ritiene possa essere oggetto di sanatoria edilizia mediante CILA.-

3.1.5 Piscina e relative pertinenze

Impianto piscina Il titolo edilizio prevede la costruzione della piscina nell'area pertinenziale dell'edificio e come tale risulta anche raffigurato nella mappa catastale.

Lo stato di fatto **non corrisponde** a quanto dichiarato sia nel progetto che nella denuncia catastale: come si può rilevare dall'elaborato grafico che allego (*allegati n. 9.0 – 9.1 -9.2*), costituito dalla sovrapposizione della mappa catastale con la foto aerea, la piscina è stata realizzata non tanto nell'area pertinenziale dell'edificio (*ovvero sul terreno di cui al mappale 236*) quanto nell'area a fianco, prettamente ad uso agricolo (*mappale 14*). Le Norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Bibbona all'art. 26 lettera g), prevedono la costruzione di piscine all'interno della sola area pertinenziale dell'immobile.

La costruzione della stessa, costituita da una vasca principale e da una piccola vasca secondaria risulta pertanto difforme dal titolo edilizio e non sussistono, al momento, elementi tali per poter ottenere la sanatoria, in quanto, secondo le disposizioni legislative vigenti, questa può essere rilasciata solo in caso della doppia conformità , relativa al momento della costruzione ed al momento della istanza di sanatoria.

L'opera pertanto dovrà essere smantellata con i relativi impianti, muretti perimetrali e pavimentazione circostante l'impianto.

Tuttavia potrà essere verificata la possibilità, con l'Amministrazione Comunale, se possono ricorrere i presupposti per l'applicazione dell'art. 57 della NTA comma 2 che prevede che le piscine possono essere realizzate ad una distanza non maggiore di mt 50 dall'edificio principale purchè su area in chiaro rapporto pertinenziale con l'edificio principale. In questo contesto, quindi andrebbe ampliata l'area pertinenziale (*catastalmente*) dell'edificio che già oggi è di mq. 2.690 catastali (al lordo dell'edificio principale). In questo caso potrebbe essere valutata la possibilità di ottenere una sanatoria. In questa fase estimativa, data l'incertezza della soluzione prevista per la sanatoria, si considera il bene, da un punto di vista estimativo, non sanabile.



TRIBUNALE DI LIVORNO

Fall.n.31/2014 -

Locale pompa pozzo in disuso, locale a servizio della piscina, terrazza a livello con gazebo e locali al seminterrato

I locali relativi a: locale pompa pozzo in disuso, locale a servizio della piscina, terrazza a livello con gazebo e locali al seminterrato sono stati realizzati in assenza delle autorizzazioni amministrative edilizie necessarie per la loro costruzione.

Atteso che tali immobili costituiscono ampliamento volumetrico e/o pertinenze della piscina realizzati in area agricola, non possono essere oggetto di sanatoria, per cui, per la loro regolarizzazione si rende necessaria la loro demolizione.

3.1.6 Locale magazzino (mappale 270)

n. 2 appartamenti ad uso di civile abitazione

Il fabbricato individuato con il mappale 270, è rappresentato da un locale ad uso *magazzino agricolo* aventi dimensioni esterna di mt. 16.60 x 7.60, altezza interna mt. 3.00 e mt 4.00 in colmo con un'unica falda di tetto piana inclinata.

Il fabbricato, delle dimensioni plani-volumetriche rispondenti al progetto (*tenuto conto delle tolleranze costruttive del 2%*) è stato trasformato in due appartamenti ad uso di civile abitazione, con alcune modifiche esterne (*finestre e porte*) e nuove tramezzature interne e controsoffitto, per realizzare i vari vani quali camere, cucine, bagni soggiorno ecc.. L'intervento non è consentito dalle norme tecniche comunali come sopra richiamate e pertanto dovranno essere smantellate le pareti interne per ricreare un solo vano ad uso di magazzino. Le aperture modificate potranno essere sanate con procedura SCIA in sanatoria, provvedendo al contempo, alla sanatoria delle opere presso il Genio Civile competente, avendo modificato le strutture in zona sismica senza deposito del progetto strutturale.

n. 1 locale magazzino retro

Sul retro dell'edificio esiste un locale magazzino realizzato in ampliamento ed in continuità architettonica al fabbricato sopra descritto. La superficie netta del magazzino è di mq. 67.60, le NTA e le normative regionali di settore consentono la possibilità di costruire annessi agricoli ma soltanto a favore di imprenditori agricoli svolgenti attività. Tale sanatoria sarebbe comunque da valutare nell'entità del manufatto attesa la presenza del magazzino agricolo esistente (*seppur trasformato in civile abitazione*). Non ricorrendo i presupposti per ottenere la sanatoria della porzione immobiliare in esame (*istanza da poter presentare solo da imprenditore agricolo per soddisfare le esigenze della propria attività*)



TRIBUNALE DI LIVORNO

Fall.n.31/2014 –

per rendere l'immobile conforme, si renderà necessaria la sua demolizione.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

3.1.7 *Tettoia ricovero automezzi e casotto elettropompe pozzo*

Tettoia ricovero automezzi modesto manufatto in condizioni precarie realizzato in assenza di titolo edilizio. Non ritenendo possibile la sanatoria del bene, si rende necessaria la sua demolizione per la messa in pristino dei luoghi.

Casotto elettropompe pozzo Trattasi di modestissima costruzione realizzata a protezione di impianto tecnologico. L'intervento è sanabile con la procedura di cui alla CILA tardiva. Inoltre dovrà essere perfezionata la denuncia del nuovo pozzo al competente Genio Civile.

3.2 Individuazione catastale dei beni

- **Foglio 47 mappale 236 sub. 602** Via Bolgherese 18 piano S1-T cat. C/2 cl 2 cons. 177 mq. rendita catastale € 420.50
- **Foglio 47 mappale 236 sub. 604** Via Bolgherese 18 piano T-1° cat. A/7 cl 1 cons. vani 11 mq. rendita catastale € 2.215,60
- **Foglio 47 mappale 236 sub. 601** Via Bolgherese 18 bene comune non censibile: risulta soppresso dal registro catastale ma tuttora annoverato nell'elaborato planimetrico

Catasto dei Terreni – Comune di Bibbona Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio

- **Foglio 47 mappale 236** Ente Urbano mq. 2.690
- **Foglio 47 mappale 270** FU da accertare mq. 130
- **Foglio 47 mappale 14** qualità Uliveta cl 2 cons. 01h 93a 20ca (19.320 mq.) reddito dominicale € 54.88, reddito agrario € 39.91

3.3 Consistenza commerciale dei beni - superficie

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Fabbricati

1. Magazzino f. 47 mapp. 236 sub. 602

Descrizione vano	mq.	Superficie lorda	coefficiente	Sup commerciale
------------------	-----	------------------	--------------	-----------------

pag. 17



TRIBUNALE DI LIVORNO

le Fall.n.31/2014

Piano seminterrato	mq.	131.53	0.50	65.77
Taverna piano terreno	mq.	74.33	1.00	74.33
Sottoscala-sottoterrazza	mq.	18.60	0.50	9.30
porticato	mq.	25.00	0.40	10.00
Totale	mq.			159.40

2. Appartamento piano terreno/primo f. 47 mapp. 236 sub. 604

Descrizione vano	mq.	Superficie lorda	coefficiente	Sup commerciale
Sottoscala- locale tecnico p.l.	mq.	4.50	0.30	1.35
Appartamento piano terreno	mq.	119.24	1.00	119.24
Porticato piano terreno	mq.	60.88	0.40	24.35
Piano primo				
Porticato aperto piano primo	mq.	22.06	0.40	8.82
Terrazze piano primo	mq.	37.07	0.30	11.12
Porticato chiuso (app.) piano primo	mq.	101.18	1.00	101.18
Totale	mq.			266.06

3. Pertinenze del fabbricato principale che insistono su f. 47 mapp 236

Descrizione vano	mq.	Superficie lorda	coefficiente	Sup commerciale
Tettoia ricovero auto	mq.	28.18	0.20	5.64
Forno- barbecue	mq.	7.60	0.2	1.52
Locale piscina e pompa pozzo	mq.	12.80	0.60	7.68
Aree scoperte-giardino pertin.le	mq.	2.320,00	0.15	348.00
Totale	mq.			362.84

4. Piscina e relative pertinenze su f. 47 mappale 14

Descrizione vano	mq.	Superficie lorda	coefficiente	Sup commerciale
piscina	mq.	50.77	1.00	50.77
Terrazza a livello	mq.	86.90	0.30	26.07
gazebo	mq.	29.18	0.05	1.46
Locali seminterrati	mq.	87.65	0.70	61.36
Totale	mq.			139.66

5. Appartamenti f. 47 mapp 270

Magazzino agricolo e pertinenze su f. 47 mapp 14

Descrizione vano	mq.	Superficie lorda	coefficiente	Sup commerciale
Appartamenti piano terreno	mq.	127.78	0.90	115.00
magazzino	mq.	76.15	0.60	45.69
Tettoia ricovero mezzi agricoli	mq.	53.20	0.05	2.66
Casotto pompa pozzo	mq.	1.00	0.30	0.30
Totale	mq.			163.65

TRIBUNALE DI LIVORNO

Fall.n.31/2014 --

6. Terreno agricolo ed aree di servizio ai fabbricati agricoli f. 47 mapp.14

Descrizione vano	mq.	Superficie lorda	coefficiente	Sup commerciale
Terreno agricolo	mq.	17.973,00	0.003	53.92
Aree pertinenziali fabb rurali	mq.	950.00	0.03	28.50
totale	mq.			82.42

Totale complessivo della superficie commerciale mq. **1.256,45**

3.4 Tipologia edilizia, qualità costruttiva e stato di manutenzione

Per la individuazione dei beni, della loro qualità e tipologia costruttiva e relativo stato di manutenzione rimando alla risposta di cui al quesito n. 2 precedentemente descritto.

3.5 Analisi commerciale di beni analoghi compravenduti in zona simili

La ricerca di beni compravenduti nella zona (*zona a carattere agricolo Comune di Bibbona*) effettuata mediante ricerche presso, sia gli archivi catastali che l'Ufficio dei Registri Immobiliari estesa al foglio di mappa cui è situato il bene oggetto di stima (foglio 47) non ha sortito l'individuazione di contratti di compravendita significativi stipulati in epoca recente.

La carenza di dati immobiliari ha pertanto portato lo scrivente ad orientarsi mediante una stima *econometrica* basata sul reperimento di dati rilevati attraverso siti internet relativi alla commercializzazione di beni immobiliari aventi caratteristiche analoghe al bene in esame (*così detto isking price*), poste in zone commerciali simili.

L'indagine esperita ha individuato una serie di immobili dalle cui schede di vendita ho potuto rilevare la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, superficie residenziale, le pertinenze (*magazzini ecc*), giardino oppure aree agricole oltre alla presenza o meno di impianto di piscina.

Questi elementi sono stati ponderati e valutati con adeguati ed opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di determinare la superficie mercantile delle varie componenti da cui ho potuto determinare il prezzo medio.

La media matematica si è ristretta a sole 15 unità avendo scorporato i valori minimi e massimi (*outliers*) di quegli immobili che si discostano eccessivamente dalla linea mediana calcolata.

La valutazione conclusiva dell'analisi estimativa ha determinato il prezzo medio di mercato del bene in **€/mq. 1.700,00**



TRIBUNALE DI LIVORNO

Fall.n.31/2014 -

ASTE GIUDIZIARIE.IT

dati pubblicitari vendita immobili in vendita zona Bibbona

(asking price)

n.	tipologia	descrizione	prezzo	superficie residenziale	superficie pertinenze	superficie giardino	aree agricole
1	asking price	Villa	565 000,00	200,00	250,00	2 000,00	
2	asking price	Villa	1 000 000,00	350,00	100,00	-	46 000,00
3	asking price	Villa	1 250 000,00	330,00	-	2 000,00	-
4	asking price	casa indipendente	900 000,00	300,00	-	1 500,00	-
5	asking price	Villa bi familiare	450 000,00	160,00	60,00	1 500,00	2 000,00
6	asking price	casa colonica	1 000 000,00	320,00	366,00	1 000,00	50 000,00
7	asking price	casa indipendente	300 000,00	75,00	-	1 000,00	1 400,00
8	asking price	casa su strada	600 000,00	280,00	-	-	-
9	asking price	casa colonica	1 250 000,00	370,00	260,00	1 000,00	5 000,00
10	asking price	Villa	880 000,00	240,00	71,00	1 000,00	34 000,00
11	asking price	Villa	580 000,00	200,00	-	1 000,00	11 000,00
12	asking price	casale	1 490 000,00	570,00	205,00	300,00	68 000,00
13	asking price	Villa	320 000,00	100,00	-	1 200,00	-
14	asking price	Villa	880 000,00	260,00	-	2 000,00	-
15	asking price	Villa	800 000,00	265,00	150,00	1 200,00	-
16	asking price	casale	900 000,00	140,00	-	1 000,00	49 000,00
17	asking price	casale	1 250 000,00	300,00	-	1 000,00	69 000,00
18	asking price	casale	1 000 000,00	300,00	60,00	1 000,00	49 000,00
19	asking price	villa	880 000,00	321,00	-	2 000,00	-

3.5.1 Stima del bene all'attualità

I coefficienti applicati nella determinazione del prezzo medio precedentemente stimato, sono in linea con la determinazione della superficie commerciale, ovvero mercantile, come indicata al precedente paragrafo 3.2 relativa al compendio immobiliare oggetto di stima.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

superficie commerciale complessiva del bene mq. **1.256,45**

valore unitario €/mq. **1.700,00**

importo complessivo €. 2.151.265

Valore stimato in cifra tonda € **2.150.000,00 (duemilionicentocinquanta/00)**

3.5.2 determinazione dei costi per la regolarizzazione degli illeciti edilizi e deruralizzazione

Il valore qui stimato non tiene conto dei necessari adempimenti ed attività che debbono essere svolte per consentire la commerciabilità del bene. Infatti, gli edifici presentano diffuse opere costituenti illeciti edilizi così come descritti nel precedente paragrafo 3.1.

Si determina di seguito il costo per le operazioni di rimessa in pristino o gli oneri per una sanatoria come di seguito si descrive:

Opere difformi fabbricato principale subb. 602 e 604

Opere di cui al sub. 602 – magazzino

Rimozione della cucina installata, dei relativi impianti di adduzione e scarico e del forno, ripristino delle parti murarie.

Importo stimato € **1.200,00**

Opere di cui al sub. 604 – abitazione e locali per attività agricola

Piano terreno: Rimozione della cucina installata, dei relativi impianti di adduzione e scarico ripristino delle parti murarie.

Importo stimato € **900,00**

Piano primo porticato trasformato in appartamento:

Rimozione di tramezzi e degli impianti esistenti, rimozione di infissi interni ed esterni al fine di ricostituire il vano porticato alle condizioni di diritto.

Importo stimato € **10.500,00**

Piano primo camera ampliata con tamponamento finestra su ex porticato

Costruzione di una nuova parete divisoria in cartongesso oltre a deposito di progetto presso il Comune di Bibbona, di CILA tardiva e nuovo censimento catastale i cui costi sono stimati in seguito.

- Parete in cartongesso mq. 12,20 x €/mq.50 = € 610,00

Oltre oneri professionali per la presentazione di CILA che di seguito stimo.

Importo stimato € **610,00**

Tettoia e Forno barbecue

Intervento soggetto a SCIA, il costo sia delle prestazioni professionali che delle sanzioni amministrative viene stimato di seguito.

Impianto piscina

Demolizione della piscina dei muretti e della pavimentazione, rimessa in pristino del terreno agricolo

Importo stimato € **18.000,00**

Locale pompa pozzo in disuso, locale a servizio della piscina, terrazza a livello con gazebo e locali al seminterrato



Demolizione dei locali sopra descritti
Importo stimato € 15.000,00

Locale magazzino (mappale 270)

n. 2 appartamenti ad uso di civile abitazione

Rimozione delle tramezzature interne, degli impianti al fine di rendere completamente vuoto il locale come previsto dal progetto originario

Importo stimato € 8.000,00

n. 1 locale magazzino retro

Demolizione completa del locale magazzino

Importo stimato € 10.000,00

Tettoia ricovero automezzi e casotto elettropompe pozzo

Tettoia ricovero automezzi

Demolizione completa della tettoia

Importo stimato € 800,00

Casotto elettropompe pozzo

Intervento soggetto a CILA tardiva, il costo sia delle prestazioni professionali che delle sanzioni amministrative viene stimato di seguito.

Prestazioni professionali e sanzioni amministrative

- Pratica CILA tardiva € 1.500,00
- Docfa sub. 604 € 580,00
- sanzione amministrativa € 1.000,00
- Pratica SCIA in sanatoria (tettoia) € 1.700,00
- Censimento catastale tettoia tipo mappale € 1.300,00
- Docfa magazzino (FU da accertare) € 580,00
- sanzione amministrativa (minima tettoia) € 1.033,00
- SCIA per demolizione fabbricati € 2.500,00
- Sanatoria opere genio civile (aperture magazzino mapp. 270) € 2.000,00

Importo stimato per prestazioni tecniche e sanzioni € 10.193,00

L'appartamento è stato costruito in funzione di una attività agricola. Solo in caso di cessione ad imprenditore agricolo che vi svolga la propria attività, non sussisterebbe la necessità di effettuare la cosiddetta "deruralizzazione". Trattandosi di una fattispecie molto ridotta, lo scrivente ritiene equo determinare, tra i costi della commerciabilità del bene, anche quelli relativi al



versamento degli oneri di urbanizzazione al Comune di Bibbona. Gli oneri sono stati calcolati sulla base delle tariffe pubblicate sul sito del Comune di Bibbona come da calcolo che unisco.

Importo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria € 9.393,73
Prestazioni tecniche per progetto di deruralizzazione € 2.800,00
Importo complessivo costo deruralizzazione € 12.193,73

Importo complessivo della stima per la regolarizzazione degli illeciti edilizied altro
€ 87.396,73 ✓

3.6 Stima del più probabile valore commerciale

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale del bene si è pertanto tenuto conto della consistenza allo stato attuale cui si detraggono i costi materiali per la commercializzazione del bene (*demolizioni, rimozioni e sanatorie, deruralizzazione*).

Questo procedimento estimativo ha carattere prudenziale in quanto non tiene conto anche del minor valore relativo alle porzioni rimosse o demolite, questo perché potrebbero essere attuate e concordate con l'Amministrazione Comunale procedure in sanatoria e/o trasformazioni delle opere realizzate che potrebbero portare alla regolarizzazione dei manufatti stimati ancorchè se ne sia prevista la loro demolizione.

Valore immobiliare attuale	€ 2.150.000,00
Costi per regolarizzazione	€ 87.396,73
Differenza	€ 2.062.603,27
Valore di stima in cifra tonda (<i>duemilionesessantamila/00</i>)	€ 2.060.000,00

QUESITO N. 4) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;

L'analisi delle caratteristiche che raffigurano il compendio immobiliare oggetto di stima, visto le unità immobiliari che lo compongono, le norme urbanistiche che disciplinano l'attività edilizia, considerato gli illeciti edilizi esistenti, lo scrivente non ritiene che l'immobile sia comodamente divisibile.

QUESITO N. 5) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato,

pag. 23



chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. (*cui ritengo debba riferirsi per quanto oggetto della presente CTU*), postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun condividente secondo la normale funzionalità dell'intero (cfr. Cass. 12998/01).

È quindi necessario che la divisione possa avvenire senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi ed inoltre, sotto l'aspetto economico - funzionale, che la divisione non incida sulla **originaria destinazione del bene** e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso (cfr. Cass. n. 14343/2016; Cass.14540/04; 1738/02; 11891/98).

Secondo costante giurisprudenza di legittimità (cfr. altresì Cass. n. 1158/95; n. 7083/95; n. 5133/95, n. 1260/95), affinché si possa procedere alla divisione del bene comune occorre:

1. che il bene sia naturalmente suscettibile di divisione fisica;
2. che sia possibile formare, in concreto, porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento;
3. che tale divisione non comporti la creazione di servitù, pesi, o limitazioni eccessive e non richieda opere complesse e di notevole costo;
4. che la divisione non conduca ad un sensibile deprezzamento del valore delle porzioni rispetto al valore dell'intero.

Fatta pertanto questa debita premessa, le motivazioni secondo le quali il compendio immobiliare non sia ritenuto dallo scrivente "*comodamente divisibile*" si riassumono in concetti prettamente tecnico-estimativi come di seguito intendo esprimere.

- Il compendio immobiliare si è formato nel tempo, realizzando fabbricati finalizzati all'attività imprenditoriale agricola. La presenza di molte porzioni non autorizzate da un punto di vista edilizio/urbanistico, ancorchè necessitanti la loro demolizione, non va a snaturare la destinazione d'uso originaria. Nella unicità del compendio possono comunque svolgersi attività parallele e comunque in linea con la destinazione agricola, tra l'altro favorite da normative tecniche di settore,



quali agriturismo, bad e breakfast ecc.. La suddivisione in due lotti, data la presenza di una unica unità immobiliare ad uso residenziale, avrebbe come conseguenza una riduzione del valore commerciale del bene.

- L'immobile principale è composto da un unico appartamento (*urbanisticamente regolare*): il suo frazionamento dovrebbe comportare diverse opere di ristrutturazione al fine di creare una nuova cucina, adeguare i servizi igienici, separazione degli impianti elettrici, idraulici e gas, separazioni acustiche fra i due immobili ed altro, ottenendo poi due unità abitative di limitate dimensioni. L'accesso alle medesime comporterebbe necessariamente la costituzione di servitù all'interno delle aree sia da un punto di vista carrabile che pedonale. Le due unità abitative, di così ridotta entità sarebbero poco funzionali alle porzioni di terreno agricolo da assegnare conseguentemente. Ciò limiterebbe, anche di molto, la possibilità di utilizzo dei beni anche da un punto di vista dell'attività economica per cui questi sono stati realizzati.
- Ipotizzando di suddividere i beni mantenendo invariata la struttura dell'appartamento e quindi separando il terreno agricolo con i relativi annessi dall'immobile principale (*quantomeno l'appartamento*) la soluzione sarebbe di difficile attuazione dovuta al fatto dai diffusi ed importanti illeciti edilizi presenti. Diverso infatti sarebbe poter operare una divisione di un immobile scevro da ogni illecito su cui poter prevedere compiutamente ed analizzare i valori allo stato di fatto e non quello che sarebbe se venissero demolite o sanate diverse porzioni immobiliari. In ogni caso il frazionamento con assegnazione di porzioni immobiliari eterogenee per funzione e destinazione, determinerebbe una sostanziale depauperazione del valore immobiliare.

In ordine alla determinazione del valore lo scrivente stima il compendio immobiliare de quo in complessivi € **2.060.000,00** (*duemilionesessantamila/00*).

I criteri di stima e di confronto adottati sono riportati nella risposta al **quesito n. 3**.

Ritenendo di aver assolto all'incarico conferito con la dovuta diligenza, sono a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento dovesse essere reso.

Il CTU
(*geom. Emilio Frizzi*)

