



**Geom. Alessandra Carpico**

Via Oslavia 42, Latina

Telefono 320018354

e-mail: [alessandra\\_carpico@libero.it](mailto:alessandra_carpico@libero.it)

pec.: [alessandra.carpico@geopec.it](mailto:alessandra.carpico@geopec.it)



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**

**I Sezione Civile**



**DOTT. LUCA VENDITTO**



**R.G.C. N. 1782/2021**

**Parte Attrice:**



**Parte Convenuta:**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**II C.T.U.**

**Geom. Alessandra Carpico**



1 di 18



All'udienza del 12/01/2023, la sottoscritta Geom. Carpico Alessandra, con studio Latina, in Via Oslavia, 42, email [alessandra\\_carpico@libero.it](mailto:alessandra_carpico@libero.it), pec: [alessandra.carpico@geopec.it](mailto:alessandra.carpico@geopec.it), veniva nominata come Consulente Tecnico d'Ufficio e in data 18/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di perizia sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Comune di Cisterna di Latina, Via Appia Nord n° 99
- **Bene N° 2** – Box auto ubicato in Comune di Cisterna di Latina, Via Appia Nord (con rampa di accesso in prossimità del civico 107)

## QUESITI

1) *“Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, accedendo ove necessario presso uffici ed enti pubblici, descriva il c.t.u. gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale e ipotecaria aggiornata, al ventennio al fine di verificarne la sicura appartenenza al de cuius); verifichi la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici (in caso di irregolarità urbanistiche riferisca sulla sanabilità delle stesse e sui costi della relativa sanatoria);*

2) *ove dalle certificazioni ipotecarie risulti la presenza di ulteriori creditori iscritti il CTU ne darà immediata comunicazione al giudice; riferisca sull'ammontare delle iscrizioni ipotecarie verificandone l'attualità;*

3) *dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;*

4) *effettui la stima all'attualità;*

5) *procuri l'attestazione energetica APE relativa all'immobile per cui è causa;*

6) *predisponga ove possibile uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli; tenga altresì conto, quantificandola, dell'indennità (commisurata al canone di locazione) dovuta per l'occupazione dell'immobile dalla data di apertura dell'ultima delle successioni e sino all'attualità; formuli il progetto imputando l'importo alla quota dell'occupante l'immobile;*

7) *depositi copia cartacea di cortesia della relazione e dei relativi allegati”;*



*“Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, accedendo ove necessario presso uffici ed enti pubblici, descriva il c.t.u. gli immobili per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale e ipotecaria aggiornata, al ventennio al fine di verificarne la sicura appartenenza al de cuius); verifichi la conformità degli immobili agli strumenti urbanistici (in caso di irregolarità urbanistiche riferisca sulla sanabilità delle stesse e sui costi della relativa sanatoria);*

## ACCESSI

Il giorno 07/03/2023 alle ore 15.00 è stato eseguito l'accesso ai luoghi di causa.

Erano presenti oltre la sottoscritta, il collaboratore del ctu, Geom. Cristian Muraro, il C.T.P. di parte convenuta Ing. Luca Colucci (delegato) e gli occupanti dell'immobile (sig.)

Il giorno 28 marzo 2023 è stato eseguito accesso agli atti presso il Comune di Cisterna per reperire la documentazione urbanistica riguardante gli immobili in oggetto.

## DESCRIZIONE

### Bene N° 1

#### **Appartamento ubicato in Comune di Cisterna di Latina, Via Appia Nord n° 99**

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina, sita in Comune Cisterna di Latina, Via Appia Nord n° 99 a circa 2 chilometri dal centro di Cisterna di Latina in direzione Velletri.

Il fabbricato non ha accesso direttamente dalla Via Appia Nord; ci si accede da area comune ad altri fabbricati.

L'appartamento posto al piano secondo, interno 7 della palazzina denominata "B", è costituito da un ampio ingresso dal quale si accede alla sala e al corridoio, quest'ultimo conduce alla cucina, a tre stanze da letto e due bagni. La sala e due camere da letto sono dotate di balconi.

La struttura del fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è stata realizzata a partire dall'anno 1972 in conglomerato cementizio armato, costituito da un piano interrato, e sei piani fuori terra con copertura a terrazzo. Le tamponature esterne sono a cassa vuota rifinite esternamente da un listello di cortina, i tramezzi interni in mattoni di laterizio forati.

La pavimentazione è in ceramica con colori e tipologia tipica dell'epoca di costruzione, a meno della cucina di recente ristrutturazione, la quale presenta pavimentazione in

ceramica di formato e colore attuale; gli infissi sono in legno di colore bianco con vetro singolo e avvolgibili in plastica.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Uno dei due servizi igienici, dotato di vasca da bagno, appare di recente ristrutturazione con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di colori e decorazioni moderne.

L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento risultano in discreto stato di manutenzione. L'approvvigionamento idrico è assicurato dalla rete pubblica.

## **Bene N° 2**

### **Box auto ubicato in Comune di Cisterna di Latina, Via Appia Nord (con rampa di accesso in prossimità del civico 107)**

Box auto (identificato con il numero 19) facente parte di un corpo di fabbrica esterno al sedime dei fabbricati, è costituito da un solo piano sottostrada; l'accesso avviene dallo spazio comune in prossimità del civico 107 per mezzo di rampa e corsia a cielo aperto comune ad altri garage.

La struttura del corpo di fabbrica è in muratura e copertura con solaio piano in latero cemento. Internamente il box presenta pavimento in battuto di cls, pareti e soffitto tinteggiato con vistose zone ammalorate da infiltrazioni di acqua, e privo di aperture di ventilazione. L'unica aerazione è assicurata con piccole griglie poste sopra la basculante metallica di accesso.

Il box è privo di impianti.

## **TITOLARITÀ**

Gli immobili (bene n. 1 e n.2) oggetto di causa risultano di proprietà:

- omissis : proprietario per 1/6
- omissis: proprietario per 1/6
- omissis: proprietario per 2/6
- omissis: proprietario per 2/6

in virtù della Dichiarazione di successione de cuius \*\*\*\*\* (deceduta in data \*\*\*\*\*), e successiva Dichiarazione de cuius \*\*\*\*\* (deceduto \*\*\*\*\*), trascritte al numero 3219 di Registro Particolare il 19.03.1998, e numero 4830 di registro particolare l'11.03.2014. Dall'accertamento presso l'ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari non vi sono annotazioni riguardanti l'avvenuta accettazione dell'eredità.

L'unità immobiliare (bene n.1) è distinta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Fabbricati al Comune di Cisterna di Latina, foglio 1 particella 159, subalterno 9. La palazzina confina su tutti i lati con la particella 140 che costituisce la strada e i piazzali di accesso mentre l'appartamento ha due lati prospicienti l'esterno, uno prospiciente in parte l'esterno ed in parte la scala condominiale e uno confinate con un altro appartamento.

Il box auto (bene n.2) è distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Latina-Ufficio Provinciale-Territorio-Catasto Fabbricati al Comune di Cisterna di Latina, foglio 1 particella 207, subalterno 19. Il box auto confina su due lati con altri box auto, la parete retrostante è contro terra, mentre l'accesso è prospiciente la corsia di manovra.

### CONSISTENZA – BENE 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (bene 1)	102.3 mq	117.5 mq	1,00	117.5 mq	2.83 m	secondo
balconi	23.8 mq	23.8 mq	0,25	5.95 mq	2.83 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>123.45 mq</b>		

### CONSISTENZA – BENE 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto (bene 2)	15.0 mq	18.5 mq	1,00	18.5 mq	2.75 m	sottostrada
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18.5 mq</b>		



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 25/04/1994	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 159, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita L. 1.332.500 - Piano 2
Dal 25/04/1994 al 25/09/2013	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 159, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402.84 - Piano 2
Dal 25/09/2013 ad oggi	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 1 Part. 159, Sub. 9 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 402.84 - Piano 2



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1987 al 25/04/1994	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 207, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita L. 151 - Piano 1S
Dal 25/04/1994 al 25/09/2013	omissis	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1 Part. 207, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 27,89 - Piano 1S
Dal 25/09/2013 ad oggi		Catasto Fabbricati Fg. 1 Part. 207, Sub. 19 Categoria C6 Cl.1, Cons. 15 mq Rendita € 27,89 - Piano 1S



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	159	9		A2	1	6.5 vani	121 mq	402,84 €	2	

DATI CATASTALI – BENE 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	207	19		C6	1	15 mq	18 mq	27,89 €	1S	

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupato dal signor

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene 1 (appartamento) è pervenuto a \*\*\*\*\* (nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*), e \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*), per acquisto con atto del Notaio Fulvio Scuccimarra del 12.04.1976 repertorio 16448, trascritto al numero 5184 di registro particolare il 06.05.1976.

Il bene 2 (box auto) è pervenuto a \*\*\*\*\* (nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*), e \*\*\*\*\* (nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*), per acquisto con atto del Notaio Luigi Cinotti del 23/02/1987 rep. 52532, trascritto al numero 2967 di registro particolare il 13/03/1987.

Ad oggi i beni risultano di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* (figli), e per la quota di 1/6 ciascuno di \*\*\*\*\* (nipoti), in virtù della Dichiarazione di successione de cuius \*\*\*\*\* (deceduta in data \*\*\*\*\*), e successiva Dichiarazione de cuius \*\*\*\*\* (deceduto \*\*\*\*\*), trascritte al numero 3219 di Registro Particolare il 19.03.1998, e numero 4830 di registro particolare l'11.03.2014.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

n. 1619/10179 di registro particolare e generale del 03.05.2018

CONTRO: \*\*\*\*\* per la quota di 2/6.

A FAVORE: \*\*\*\*\*

n. 549/3989 di registro particolare e generale del 20.02.2019

CONTRO: \*\*\*\*\*

A FAVORE: \*\*\*\*\*

**REGOLARITÀ EDILIZIA – BENE N. 1**

Sulla scorta della documentazione reperita per mezzo di accesso agli atti presso il Comune di Cisterna di Latina è emerso che per il fabbricato di cui la porzione oggetto di causa fa parte sono state rilasciate Licenze Edilizie del 25/08/1970, del 27/03/1970 e del 29/08/1968 a nome della \*\*\*\*\*. In data 17/03/1972 è stata rilasciata Licenza Edilizia in Variante n. 2012.

Nell'appartamento sono state riscontrate piccole difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo che consistono nelle dimensioni ridotte della cucina e la realizzazione di una porta tra la sala e il disimpegno.

Tali difformità si ritiene possano essere regolarizzate con una CILA in sanatoria, i costi sono:

€ 1000,00 per sanzione ritardata presentazione

€ 100,00 per tassa esame progetto

€ 1.500,00+iva+cassa previdenza, spese tecniche professionali

La planimetria catastale invece, risulta conforme allo stato realizzato.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Cisterna di Latina, non si è evidenziato nessun titolo edilizio e nessuna istanza di condono edilizio riferito al box individuato dal sub. 19.

L'unica istanza, ancora da perfezionare, a nome di "\*\*\*\*\*" è la pratica n. 4069, prot. 9144 del 31/03/1987. Detta istanza è riferita ai sub. 4-5-9 della particella 207.

Il fascicolo relativo all'istanza suddetta è privo del versamento della prima o della rata a saldo dell'oblazione pari a lire 680.000, pertanto non è procedibile e l'ufficio Condono Edilizio in sede di istruttoria provvederà al diniego della stessa. La società \*\*\*\*\* è la società venditrice che nell'anno 1987 ha trasferito il box oggetto di procedimento.

Dall'accesso agli atti e dai colloqui intrapresi con il personale dell'ufficio condono edilizio, la pratica che verrà diniegata può essere riammessa al condono edilizio ai sensi della L.724/94, previa istanza ai sensi della L. 662/1996 art. 2 comma 37 punto 10 bis. In tale occasione può essere ricompreso anche il sub. 19 in quanto all'epoca dell'istanza era ancora in capo alla soc. richiedente. Di seguito saranno calcolati gli oneri dovuti per la condonabilità del box in oggetto, compreso di interessi legali sino alla data odierna.

#### Calcolo oblazione:

$\text{mq } 15,00 \times 60\% \text{ (non residenziale)} \times \text{€ } 37,18/\text{mq (lire 72.000)} = \text{€ } 334,62$

calcolo interessi:  $\text{€ } 334,62 \times 73\% \text{ (interessi legali dal 01/04/1995 ad oggi)} = \text{€ } 244,27$

oblazione totale:  $\text{€ } 334,62 + \text{€ } 244,27 = \text{€ } 578,89$

#### Calcolo oneri Concessori:

$\text{mq } 15,00 \times 60\% \text{ (non residenziale)} \times \text{€ } 41,00 = \text{€ } 369,00$

calcolo interessi:  $\text{€ } 334,62 \times 281\% \text{ (interessi legali dal 01/04/1995 ad oggi)} =$

$\text{€ } 1.036,89$

oneri concessori totali:  $\text{€ } 369,00 + 1.036,89 = \text{€ } 1.405,89$

Diritti di istruttoria:  $\text{€ } 51,00$

Diritti di istruttoria:  $\text{€ } 18,45$

Oneri professionali:  $\text{€ } 1.500,00 + \text{iva} + \text{cassa previdenza}$



*ove dalle certificazioni ipotecarie risulti la presenza di ulteriori creditori iscritti il CTU ne darà immediata comunicazione al giudice; riferisca sull'ammontare delle iscrizioni ipotecarie verificandone l'attualità;*

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Latina aggiornate al 14/03/2023, non risultano ulteriori creditori ad eccezione di quelli riportati nelle formalità pregiudizievoli.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore di condominio non esistono pendenze ad eccezione delle rate condominiali riferite all'anno 2023

*dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti, se gli immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile il frazionamento delle singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;*

L'immobile è divisibile in quanto rientrerebbe nelle superfici minime stabilite dal Decreto Ministeriale N. 5 del 1975, rispetta l'altezza e i requisiti igienico-sanitari.

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile e la sua distribuzione interna, si ritiene di non dover procedere alla divisione di unità immobiliari, in quanto l'intervento di frazionamento sarebbe oneroso e andrebbe a diminuire il valore commerciale dell'immobile.

*effettui la stima all'attualità;*

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



**Dati OMI**, Zona D4,

Abitazione di tipo economico: Valore minimo € 870,00/Mq, massimo € 1.250,00/Mq;

Box auto: Valore minimo € 420,00/Mq, massimo € 620,00/Mq;

**Borsino Immobiliare**,

Abitazione fascia inferiore: Valore minimo € 780,00/Mq, massimo € 1.112,00/Mq;

Box auto: Valore minimo € 327,00/Mq, massimo € 541,00/Mq;

Valori da indagine di mercato, agenzie immobiliari e operatori del settore che hanno trattato e concluso la vendita di immobili nelle vicinanze di eguali caratteristiche

Abitazione: da € 1.000,00/ Mq. ad € 1.200,00/Mq.

Box auto: da € 400,00/ Mq. ad € 700,00/Mq.

Da quanto descritto, dallo stato di conservazione e dalle rifiniture degli immobili, ritengo di dover assegnare un valore di mercato medio pari ad € 1.100,00/Mq. per l'abitazione e € 500,00/Mq per il box auto.

**Stima**

Abitazione: mq 123.45 x €/mq 1.100,00 = € 135.795,00

Box auto: mq 18.5 x €/mq 500,00 = € 9.250,00

**Totale: € 135.795,00 + 9.250,00 = € 145.045,00 arrotondato per difetto a € 145.000,00**

**QUESITO N°5**

*procuri l'attestazione energetica APE relativa all'immobile per cui è causa;*

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento oggetto di perizia.

La classificazione Energetica dell'unità immobiliare è Classe E come da A.P.E. n. identificativo 5900523000820583 protocollo 512565 del 11/05/2023

**QUESITO N°6**

*predisponga ove possibile uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli; tenga altresì conto, quantificandola, dell'indennità (commisurata al canone di locazione) dovuta per l'occupazione*

dell'immobile dalla data di apertura dell'ultima delle successioni e sino all'attualità; formuli il progetto imputando l'importo alla quota dell'occupante l'immobile;

Come illustrato in risposta al quesito n.3, non si ritiene di predisporre nessun frazionamento dell'unità immobiliare, per cui gli immobili potranno essere trasferiti o assegnati in unico lotto, si deve tener conto nel valore del trasferimento delle spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità riscontrate al paragrafo "Regolarità Edilizia bene 1 e bene 2" e della situazione debitoria nei confronti dell'Agenzia Entrate – Riscossioni.

### Calcolo indennità di occupazione immobili

Di seguito sarà calcolata l'indennità dovuta all'occupazione con riferimento al canone di locazione, dalla data di decesso del sig. \*\*\*\*\* avvenuta il \*\*\*\*\*.

Il calcolo sarà effettuato a partire dal 01/10/2013 fino al mese di maggio 2023.

Con riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), consultando i valori delle locazioni al metro quadrato per mese, dall'anno 2013 ad oggi, i valori in banca dati sono:

2013 €/Mq/mese	abitazione	€ 5,00 (min.) e € 6,30 (max)
	box	€ 1,20 (min.) e € 1,70 (max)
Anno 2014 al 2022	abitazione	€ 3,60 (min.) e € 5,00 (max)
	box	€ 1,80 (min.) e € 2,50 (max)

Da consultazione della banca dati di agenzie immobiliari della zona specializzate in contratti di locazione, si rileva:

Anno 2013-2016	€ 450,00/mese	abitazione
	€ 100,00/mese	box
Anno 2017-2023	€ 500,00/mese	abitazione
	€ 120,00/mese	box

Si ritiene di dover applicare i valori medi scaturiti da indagine di mercato, in quanto l'OMI riporta un territorio molto ampio e non fornendo dati puntuali riferiti alla zona ove si trovano gli immobili.

Il canone di locazione è:

Anno 2013 (Apertura successione 01 ottobre 2013) - Anno 2016



€ 450,00/mese x 12 mesi x 3 anni + 3 mesi = € 17.550,00 Abitazione

€ 100,00/mese x 12 mesi x 3 anni + 3 mesi = € 3.900,00 Box

Anno 2017 - Anno 2023 (compreso mese di maggio)

€ 500,00/mese x 12 mesi x 6 anni + 5 mesi = € 38.500,00 Abitazione

€ 120,00/mese x 12 mesi x 6 anni + 5 mesi = € 9.240,00 Box

Totale canoni di locazione

€ 17.550,00+3.900,00+38.500,00+9.240,00 = € 69.190,00

Quote di spettanza per ciascun proprietario:

- \*\*\*\*\*: proprietario per 1/6 Quota: € 11.531,66
- \*\*\*\*\*: proprietario per 1/6 Quota: € 11.531,66
- \*\*\*\*\*: proprietario per 2/6 Quota: € 23.063,33
- \*\*\*\*\*: proprietario per 2/6 Quota: € 23.063,33

Allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Visura storica appartamento
3. Visura storica box auto
4. Documentazione fotografica
5. Rilievo appartamento
6. Rilievo box auto
7. Planimetria catastale dell'appartamento
8. Planimetria catastale del box auto
9. Attestato di Prestazione Energetica
10. Richiesta sanatoria
11. Licenza edilizia in variante
12. Relazione ultraventennale
13. Nomina del CTP e delega

Si ritiene di aver espletato l'incarico affidatomi e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, 12/05/2023

Il CTU

**“REGOLARITA’ EDILIZIA-BENE 2”**

Nel periodo tra l’invio della bozza della CTU alle parti e l’attesa di eventuali osservazioni, il sottoscritto CTU ha approfondito per ulteriori ricerche riguardanti la legittimità del locale Garage sub. 19.

Sono state eseguite nuove ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina con riferimento al \*\*\*\*\*, oltre a ricerche riguardanti l’atto di trasferimento del garage al Sig. \*\*\*\*\* ed altri.

E’ stato visionato e richiesto il titolo di proprietà completo di allegati (Allegato 17), atto per Notaio Luigi Cinotti del 23/02/1987 Rep. 52532 Racc. 17225.

Con l’atto di cui sopra, pagina N.6 lettera C), il curatore fallimentare trasferisce al Sig. \*\*\*\*\* il Box N. 19 identificato catastalmente Foglio di mappa N. 1 Particella N. 207 sub. 19.

Allegato “B” all’atto di Trasferimento vi è l’istanza di Condono Edilizio Legge N. 47/85 Prot. 17448 del 31/05/1986 a nome del \*\*\*\*\*, riguarda N.13 garage per mq. 215,02, gli identificativi catastali riportati nell’istanza sono, al C.T. particella N. 140 e C.U. particella N. 207, le somme autodeterminate per l’oblazione sono di Lire 1.975.000 interamente versate il 30/04/1986.

L’allegato “D” all’atto per Notaio Luigi Cinotti Rep. 52508 Racc. 17213, è il provvedimento dove è stato autorizzato il trasferimento del box N. 19 al Sig. \*\*\*\*\*, autorizzazione del Tribunale Civile e Penale di Roma Sezione Fallimentare del \*\*\*\*\*, con la motivazione “... che la condizione di abusivismo è stata superata con la presentazione della domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85...”; detto ciò, il paragrafo – REGOLARITA’ EDILIZIA – BENE N.2 della CTU trasmessa alle parti è sostituito dal seguente:

**REGOLARITÀ EDILIZIA – BENE N. 2**

Dall’accesso agli atti presso il Comune di Cisterna di Latina, non si è evidenziato nessun titolo edilizio e nessuna istanza di condono edilizio riferito al box che abbia come riferimento il box sub. 19.

Dalla visione dell’atto di trasferimento e allegati, la regolarità o sanabilità dell’immobile rientra nell’Allegato “B” istanza di Condono Edilizio Legge N. 47/85 Prot. 17448 del 31/05/1986 a nome del \*\*\*\*\*, riguardante il condono di 13 garage



per mq. 215,02, somme autodeterminate per l'oblazione di Lire 1.975.000 interamente versate il 30/04/1986.

Di seguito saranno calcolati gli oneri dovuti per l'ottenimento del Premesso a Costruire in Sanatoria del box 19.

Stima oneri Concessori:

mq 15.00 x 60% (non residenziale) x € 41,00 = € 369,00

Diritti di istruttoria: € 51,00

Diritti di istruttoria: € 18.45

Oneri professionali: € 1.500,00 + iva + cassa previdenza

## NOTE CRITICHE DELLE PARTI E RISPOSTE

Il giorno 12/05/2023, a mezzo PEC è stata inviata ai Consulenti Tecnici e ai Legali, la Consulenza Tecnica d'Ufficio provvisoria completa di allegati.

Il Consulente Tecnico di Parte (convenuta) Ing. Emanuele SERAFINI ha inviato le osservazioni il giorno 05/06/2023 a mezzo PEC (Allegato 14).

Il Consulente Tecnico di Parte (attrice) Arch. Stefano FAVALE ha inviato le osservazioni il giorno 12/06/2023 a mezzo PEC (Allegato 15).

### RISPOSTA ALLE NOTE CRITICHE DI PARTE (convenuta)

Riguardo alla descrizione dello stato dei luoghi, in parte si conferma quanto segnalato dall'Ing. Emanuele Serafini in quanto i segni di umidità sono presenti nella sola camera da letto matrimoniale come si evince anche dalla documentazione fotografica; per quanto riguarda il soffitto del bagno (bagno 1), durante il sopralluogo la parte convenuta occupante l'immobile, riferiva che il danno era stato provocato da perdite di acqua provenienti dal bagno superiore già riparate; si era in attesa che avvenisse completamente l'asciugatura per il ripristino della pittura.

Riguardo i frontali e le ringhiere, è corretta l'osservazione, si precisa che l'intero edificio necessita di lavori di ordinaria/straordinaria manutenzione tra cui i frontali e ringhiere.

Riguardo la sanabilità del box sub. 19, si rimanda al nuovo capitolo REGOLARITA' EDILIZIA – BENE N.2. (che sostituisce lo stesso capitolo presente nella bozza inviata).





Riguardo la valutazione degli immobili, nelle osservazioni a pagina 6, il CTP procede con la stima dei beni con il metodo MCA "Market Comparison Approach" senza determinarne però il valore finale.

A pagina 15, il CTP stima i beni per Comparazione, stesso metodo adottato nella CTU, riferimento ad immobili trasferiti di recente nella zona, ma non evidenziando, ed eventualmente considerare, esclusivamente immobili facenti parte del complesso immobiliare.

Il CTP stima un valore unitario medio di € 1077,00/Mq (Euromillesettantasette) differente di soli € 23,00/Mq dalla valutazione CTU.

Lo stesso CTP ritiene di dover detrarre dal valore lavori di ristrutturazione dell'abitazione.

Nella valutazione dell'immobile il CTU ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile e dello stato in cui si presenta l'immobile, i valori attribuiti sono stati tratti da contrattazioni avvenute e su unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare che hanno la stessa epoca di costruzione, le stesse caratteristiche costruttive e le stesse tipologie di rifiniture.

Riguardo la determinazione dei canoni di locazione il CTP fa riferimento a parametri minimi riportati nelle tabelle OMI.

Il CTU ritiene di precisare quanto riportato nel portale OMI, riguardo sia ai valori unitari degli immobili che dei canoni di locazione, *"... Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli."*

Per quanto sopra il Consulente Tecnico d'Ufficio, conferma la valutazione riportata nella bozza trasmessa, ad eccezione della modifica riguardante la legittimità del bene n.2 modificata ed integrata nella relazione definitiva.

**RISPOSTA ALLE NOTE CRITICHE DI PARTE (attrice)**

Preso atto delle note inviate dall'Arch. Stefano Favale, le quali riguardano osservazioni ai valori unitari attribuiti, la sottoscritta ribadisce che i valori unitari determinati derivano da indagini di mercato su immobili facenti parte del complesso immobiliare con caratteristiche simili all'immobile oggetto della CTU.

Per quanto sopra si confermano i valori unitari attribuiti nella Bozza inviata.

Allegati

14. Osservazioni da parte dell'Ing. Emanuele Serafini
15. Osservazioni da parte dell'Arch. Stefano Favale
16. Invio CTU alle parti
17. Copia Atto di compravendita Box

Si ritiene di aver espletato l'incarico affidatomi e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, 29/06/2023

Il CTU

