

DEFINITIVA

Ruolo generale: n. 3972/2022;

C. T. U.:

Dott. Ing. Massimo Romani

Ordine Architetti P.P.C. di LT settori A e B n. 14B

Ordine degli Ingegneri di Roma A 40840;

Attore principale:

[REDACTED]

Attore Secondario:

[REDACTED]

Convenuto Principale:

[REDACTED]

Convenuti Secondari:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Aprilia, li 13 giugno 2024



SOMMARIO

VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO..... 3

DOCUMENTI ANALIZZATI..... 3

PREMESSA..... 4

ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E NON: 5

“NE VERIFICHI L'ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA, SPECIFICANDO LA MISURA DI CIASCUNA QUOTA” 7

“DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE I BENI E NE DIA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA” 8

“DETERMINI IL LORO ATTUALE VALORE DI MERCATO, CHIARENDO DETTAGLIATAMENTE I CONCRETI ELEMENTI DI STIMA E DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO DELLA VALUTAZIONE EFFETTUATA” 9

“RILEVI, DA ULTIMO, SE GLI IMMOBILI PRESENTINO, O MENO, I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZABILITÀ AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE” 12

“VERIFICHI, A QUESTO PUNTO, LA FATTIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, AVENDO CURA DI CONSIDERARE, TRA L'ALTRO, L'EVENTUALE DEPREZZAMENTO DELLE SINGOLE PORZIONI RISPETTO ALL'INTERO, LA POSSIBILITÀ DI UN LIBERO ED AUTONOMO GODIMENTO DELLE STESSE NONCHÉ LE EVENTUALI IMPOSIZIONI DI PESI, SERVITÙ O ALTRE LIMITAZIONI CHE DOVESSERO RENDERSI NECESSARIE O SOLTANTO OPPORTUNE. PREDISPONGA, A QUESTO PUNTO, UN PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI, CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO” 13

ALLEGATI: 17



VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

Esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati i necessari sopralluoghi, previa acquisizione presso gli uffici pubblici, ove non già agli atti, dei titoli di provenienza del bene oggetto della divisione ed espletato ogni ulteriore accertamento presso la conservatoria dei registri immobiliari, ivi compresa la verifica di trascrizioni e/o iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, individui, anzi tutto, il CTU, con riferimento ai suddetti titoli, i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota. Descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e fotografica. Determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Rilevi, da ultimo, se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente. Verifichi, a questo punto, la fattibilità di una divisione in natura dei beni, avendo cura di considerare, tra l'altro, l'eventuale deprezzamento delle singole porzioni rispetto all'intero, la possibilità di un libero ed autonomo godimento delle stesse nonché le eventuali imposizioni di pesi, servitù o altre limitazioni che dovessero rendersi necessarie o soltanto opportune. Predisponga, a questo punto, un progetto di divisione dei beni, con eventuali congruagli in denaro.

DOCUMENTI ANALIZZATI

La documentazione analizzata per la redazione della perizia è stata la seguente:

- a) fascicolo di causa RGE 381/2018 con relativi accessi atti eseguiti;
- b) documentazione fotografica;
- c) visure catastali degli immobili;
- d) planimetrie catastali;
- e) Tabelle Valori OMI.

Il giorno 14 settembre 2023, il sottoscritto Ing. Massimo Romani è stato nominato consulente tecnico di ufficio e in data 20 settembre 2023 ha accettato l'incarico con deposito telematico in cancelleria dell'accettazione.

Premesso che:

- in data 20 novembre 2023 ore 10,00 avveniva inizio delle operazioni peritali presso il proprio studio sito in Aprilia via Montello, 52: erano inoltre presenti [REDACTED]



collaboratrice del sottoscritto facente funzione da segretaria, e il CTP [redacted] per la Provincia di Latina. Letto il quesito di incarico con successiva discussione, il tutto si è concluso alle 11,30 fissando nello stesso tempo riunione presso i luoghi di causa per un tentativo di conciliazione delle parti;

- in data 12 dicembre 2023, alle ore 9,30 il sottoscritto si recava presso i luoghi di causa, ovvero via Isonzo snc - Latina; sul posto presente solo il [redacted] per la Provincia di Latina. Il tentativo di conciliazione non si è potuto effettuare;
- al fine di identificare al meglio lo stato dei luoghi, si è provveduto ad effettuare l'accesso agli atti amministrativi necessari per assolvere l'incarico.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, nel periodo successivo, alla redazione dell'elaborato peritale.

PREMESSA

I beni facenti parte del compendio immobiliare da suddividere sono i seguenti:

- a) **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Latina (LT) – Strada di Fogliano (ex Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra)), interno 2, piano T-1, censito presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Fabbricati al foglio 231 part.126 subb. 4 e 6 (ex sub.2);
- b) **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra) censito presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Fabbricati al foglio 231 part.229 sub. 1;
- c) **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra) censito presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Fabbricati al foglio 231 part. 223;
- d) **Bene N° 4** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra) censito presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Fabbricati al foglio 231 part. 227;
- e) **Bene N° 5** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra) censito presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Fabbricati al foglio 231 part. 219;
- f) **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra) censito presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Fabbricati al foglio 231 part. 220;

g) **Bene N° 7** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra) censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Fabbricati al foglio 231 part. 221;

h) **Bene N° 8** - Area urbana ubicata a Latina (LT) - Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra) censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Fabbricati al foglio 231 part. 228;

i) **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Latina (LT) - Strada Isonzo, snc km 4, Traversa Destra (penultima casa sulla destra) censito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Latina Comune di Latina, Catasto Terreni al foglio 231 part. 270.

ELENCO TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E NON:

- Trascrizione del 07 aprile 2006 registro generale 12480 registro particolare 7038, seguito ad atto tra vivi di divisione repertorio n.41746 del 20 marzo 2006 del notaio Maciariello Claudio, tra [REDACTED] per le particelle 227,223 nel nostro caso;
- Trascrizione del 07 aprile 2006 registro generale 12482 registro particolare 7040, seguito ad atto tra vivi di divisione repertorio n.41746 del 20 marzo 2006 del notaio Maciariello Claudio, tra [REDACTED] per la particella 229 nel nostro caso;
- Trascrizione del 07 aprile 2006 registro generale 12483 registro particolare 7041, seguito ad atto tra vivi di divisione repertorio n.41745 del 20 marzo 2006 del notaio Maciariello Claudio, tra [REDACTED] per le particelle 219 nel nostro caso;
- Trascrizione del 07 aprile 2006 registro generale 12483 registro particolare 7039, seguito ad atto tra vivi di permuta repertorio n.41746 del 20 marzo 2006 del notaio Maciariello Claudio, a favore di [REDACTED] per le particelle 229 e [REDACTED] per le particelle 219;
- Trascrizione del 27 marzo 2007 registro generale 13108 registro particolare 6058, seguito ad atto tra vivi di permuta repertorio n.45054/17162 del 19 marzo 2007 del notaio Maciariello Claudio, a favore di [REDACTED] per la particella 229 oggetto di perizia;
- Trascrizione del 23 aprile 2012 registro particolare 6341 registro generale 9277, in seguito ad atto per causa di morte e certificato di denunciata successione a favore di [REDACTED] Proprieta' Per 1/3, [REDACTED] Proprieta' Per 1/3 e [REDACTED] Proprieta' Per 1/3 - contro [REDACTED] Proprieta' per 1/1 (de cuius);
- Trascrizione del 22/06/2012 registro particolare 9963 registro generale 14345, in seguito ad atto di donazione accettata repertorio 10306/6080 del 09 giugno 2012 del Notaio Nastri Lucio, a favore di [REDACTED]

- ██████████ contro i diritti di proprietà di ██████████
██████████ sulle particelle 220, 221,270;
- Trascrizione del 22/06/2012 registro particolare 9964 registro generale 14346, in seguito ad atto di donazione accettata repertorio 10306/6080 del 09 giugno 2012 del Notaio Nastri Lucio, a favore di ██████████ contro i diritti di proprietà di ██████████
██████████ sulla particella 228.
 - Trascrizione del 01 aprile 2016 registro particolare 4601 registro generale 6559, del Tribunale di Latina in seguito ad atto esecutivo-cautelare di pignoramento immobili n. 1295 del 15 marzo 2016 a favore di ██████████;
 - Iscrizione del 01 febbraio 2017 registro particolare 272 registro generale 2477, del Tribunale di Latina in seguito ad ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo repertorio n.175 del 16/01/2017 a favore di ██████████ contro diritti di proprietà di ██████████ sulle particelle 126, 227, 223,219, 220, 221, 228,270;
 - Iscrizione del 06 aprile 2017 registro particolare 1050 registro generale 7911, della Corte dei conti in seguito ad ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna decreto ingiuntivo repertorio n.175 del 16/01/2017 a favore della Provincia di Latina contro i diritti di proprietà di ██████████
██████████ sui beni per le particelle 126,227,223,219,220,221,228;
 - Trascrizione del 25 maggio 2017 registro particolare 8511 registro generale 11708, del Tribunale di Latina in seguito a domanda giudiziale con esecuzione in forma specifica repertorio 5253 del 24 aprile 2017 a favore di ██████████ i diritti di proprietà di ██████████ sulle particelle 227, 223, 219, 228;
 - Trascrizione del 27 febbraio 2017 registro particolare 3405 registro generale 4835, in seguito ad atto tra vivi di compravendita repertorio 76188/40544 del 16 febbraio 2017 del Notaio Coppola Giuseppe a favore di ██████████ contro i diritti di proprietà di ██████████ sulla particella 229 oggetto di perizia;
 - Trascrizione del 30 ottobre 2017 registro particolare 17144 registro generale 24082, del Tribunale di Latina in seguito ad atto esecutivo-cautelare di pignoramento immobili n. 4811 del 20 ottobre 2017 a favore di ██████████ contro i diritti di proprietà di ██████████
██████████ sui beni per le particelle 126,227,223,219,220,221,228,229, 270;
 - Trascrizione del 01 dicembre 2017 registro particolare 19091 registro generale 26867 in seguito ad atto tra vivi di compravendita repertorio 78067/41925 del 30/11/2017 del Notaio Coppola Giuseppe a favore di ██████████ sulla particella 229 sub.1 oggetto di perizia;
 - Iscrizione del 01 dicembre 2017 registro particolare 4253 registro generale 26869, in seguito ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario repertorio 78068/41926



del 30 novembre 2017 del Notaio Coppola Giuseppe a favore di [REDACTED]



- Trascrizione del 26 ottobre 2018 registro particolare 17310 registro generale 24491, del Tribunale di Latina al in seguito ad atto esecutivo-cautelare di pignoramento immobili n. 4476 del 13 ottobre 2018 a favore di [REDACTED] contro i diritti di proprietà di [REDACTED] sui beni per le particelle 126,227,223,219,220,221,228,229, 270;
- Trascrizione del 12 dicembre 2019 registro particolare 20601 registro generale 28112, del Tribunale di Latina in seguito a sentenza traslativa n. 3775 del 30 settembre 2019 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/3 contro [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di quota di 1/3 per le particelle 227,223,219,220,221,228;
- Trascrizione del 16 novembre 2022 registro particolare 22634 registro generale 30316, del Tribunale di Latina in seguito a domanda di divisione giudiziale n. 6426 del 13 settembre 2022 a favore di [REDACTED] contro i diritti di proprietà di [REDACTED] sui beni per le particelle 126, 270,229,227,223,219,220,221,228;
- Trascrizione del 26 settembre 2023 registro particolare 18636 registro generale 24928, del Tribunale di Latina in seguito ad atto esecutivo-cautelare di pignoramento immobili n. 4199 del 13 settembre 2023 a favore della Provincia di Latina contro i diritti di proprietà di [REDACTED] sui beni per le particelle 126,227,223,219,220,221,228;

"NE VERIFICHI L'ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA, SPECIFICANDO LA MISURA DI CIASCUNA QUOTA".

All'attualità per i beni elencati in premessa il diritto di proprietà è così distribuito tra le parti in causa:

- Bene N° 1** - [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3);
- Bene N° 2** - [REDACTED] (Proprietà 4/36) [REDACTED] (Proprietà 4/36) [REDACTED] (Proprietà 4/36) [REDACTED] (Proprietà 2/6) [REDACTED] (Proprietà 1/3);
- Bene N° 3** - [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3);
- Bene N° 4** - [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3);
- Bene N° 5** - [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3);



- f) Bene N° 6 - [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3);
- g) Bene N° 7 - [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3);
- h) Bene N° 8 - [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3);
- i) Bene N° 9 - [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1/3) [REDACTED] (Proprietà 1/3).

“DESCRIVA DETTAGLIATAMENTE I BENI E NE DIA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA E FOTOGRAFICA”

- a) Bene N° 1: Trattasi di una porzione di fabbricato rurale collocato nell'area agricola di Latina, raggiungibile percorrendo via Isonzo uscendo dal centro di Latina per circa 4 km: in tal punto si giunge in corrispondenza di una strada laterale la quale percorsa nei primi metri permette di giungere davanti all'ingresso carrabile dell'area oggetto dell'esecuzione. Tale strada è a servizio delle altre abitazioni presenti lungo la strada: come vedremo sulla stessa esiste una servitù di passaggio a favore dei vicini. Tali premesse permettono di capire come l'immobile si collochi in un'area ove i servizi non sono presenti ma raggiungibili via Isonzo andando verso il centro di Latina. L'immobile esecutato è porzione di una fabbricato bifamiliare: è quella situata a destra guardando l'intero immobile; è costituito da due piani fuori terra oltre al piano interrato raggiungibile da scala esterna; ai lati sono presenti due porticati e copertura a doppia falda. I piani sono collegati da un vano scala. L'ingresso principale avviene dalla strada suindicata; da tale ingresso si accede in un ampio soggiorno che comunica mediante un disimpegno con cucina (in fondo allo stesso), bagno (in fondo a destra) e quindi il vano scala (frontalmente appena entrati nel disimpegno). Salendo al piano primo è presente la zona notte costituita da camera matrimoniale con bagno, bagno indipendente e due camere singole, tutte aventi accesso dal disimpegno comune avente anche un affaccio sulla corte esterna dal balcone. L'immobile esecutato è in possesso di un'ampia corte esterna verde con gazebo in legno e una piscina;
- b) Bene N° 2: Trattasi dell'area di sedime di strada di accesso alla proprietà di cui al Bene “1” sulla quale grava la servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con atto del Notaio Pietro Pierantoni in data 09 novembre 1973, rep. 10949/5615 trascritto a velletri il 28 novembre 1973, al n. 12005 del registro particolare;
- c) Bene N° 3: Trattasi di porzione della corte della porzione di fabbricato;
- d) Bene N° 4: Trattasi di porzione della corte della porzione di fabbricato;
- e) Bene N° 5: Trattasi di porzione della corte della porzione di fabbricato esecutata su cui è presente una piscina e un gazebo;



- f) **Bene N° 6:** Trattasi di porzione della corte della porzione di fabbricato;
- g) **Bene N° 7:** Trattasi di porzione della corte della porzione di fabbricato;
- h) **Bene N° 8:** Trattasi di porzione della corte della porzione di fabbricato;
- i) **Bene N° 9:** Trattasi di un terreno a destinazione agricolo avente qualità seminativo.

Per la rappresentazione grafica e fotografica si rimanda agli allegati forniti insieme alla perizia

“DETERMINI IL LORO ATTUALE VALORE DI MERCATO, CHIARENDO DETTAGLIATAMENTE I CONCRETI ELEMENTI DI STIMA E DI CONFRONTO ASSUNTI A SOSTEGNO DELLA VALUTAZIONE EFFETTUATA”

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si ritiene opportuno scegliere per l'immobile da stimare il valore di mercato con il metodo tradizionale come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e con il valore derivato da altri metodi.

Il valore di mercato si calcola moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali del bene oggetto dei singoli beni. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari noti di immobili con caratteristiche ubicative, posizionali, di vetustà e di destinazione d'uso analoghe a quelle previste dagli strumenti urbanistici per i beni da stimare. La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima. Il CTU, al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) su immobili ad uso abitativo in fabbricati in zona o in zone similari.

Bene 1

Gli ultimi dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (2° semestre 2023) indicano per le ville e villini ubicati nella zona E4 di Latina (Suburbana/Sviluppo Su Via Nascosa, Via Del Lido(P), Via Isonzo(P)) un costo unitario che varia da € 1350,00 a € 1900,00 al mq. La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie

omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Ecco pertanto i coefficienti applicati alle pertinenze:

- ✚ Per quanto riguarda l'area scoperta e similari, tale superficie sarà pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; si applicherà il 2% per superfici eccedenti detto limite;
- ✚ Per i balconi si computa nella misura del 30%, fino a 25 mq e nella misura del 10%, per la quota eccedente;
- ✚ Per la cantina, essendo un vano non direttamente comunicante, si computa nella misura del 25%.

Le superfici rettificate del bene ammontano a:

Abitazione PT = mq 91,67 x 1,00 = mq 91,67

Portico 1 = mq (25 x 0,35) + (3,80 x 0,10) = mq 9,13 mq

Portico 2 = mq (14,50 x 0,35) = mq 5,08 mq

Ballatoio + Cantina = mq (10,70 + 20,22) x 0,25 = mq 7,73

Abitazione P1 = mq 78,94 x 1,00 = mq 78,94

Balconi = mq 22,30 x 0,25 = mq 5,58

Totale superficie rettificata abitazione **mq 198 circa.**

Date le caratteristiche di costruzione dell'edificio, la tipologia, lo stato di manutenzione e la sua ubicazione si ritiene equo utilizzare il costo unitario nel suo valore massimo pari a 1900 €/mq senza applicare ulteriore maggiorazioni. Il valore di mercato attuale ordinario del bene ammonta a:

Abitazione subb. 4 e 6 = 1900 €/mq x 198 mq = **376.200 euro**
(trecentosettantaseimiladuecento/00 euro)

Per i "beni dal 2 all'8", trattasi di corte di fabbricato e si può ricondurre l'area scoperta ad una superficie commerciale di cui il 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e il 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per il prezzo unitario si fa riferimento al costo unitario minimo vigente in zona pari a 1350 euro/mq.

Bene 2

$\text{mq } 198 \times 0,1 + (876 \times 0,02) = 37,32 \text{ mq}$

Pertanto risulta un valore del bene pari a **50.382 euro** (cinquantamilatrecentoottantadue/00 euro).

Bene 3

$\text{mq } 195 \times 0,1 = 19,5 \text{ mq}$

Pertanto risulta un valore del bene pari a **26.325,00 euro** (ventiseimilatrecentoventicinque/50 euro).

Bene 4

$\text{mq } 198 \times 0,1 + (1223 \times 0,02) = 44,26 \text{ mq}$

Pertanto risulta un valore del bene pari a **62.383,50 euro** (sessantaduemilatrecentottantatre/50 euro).

Bene 5

$\text{mq } 198 \times 0,1 + (1510 \times 0,02) = 50 \text{ mq}$

Pertanto risulta un valore del bene pari a **67.500 euro** (sessantasettemilacinquecento/00 euro).

Bene 6

$\text{mq } 198 \times 0,1 + (712 \times 0,02) = 34,04 \text{ mq}$

Pertanto risulta un valore del bene pari a **45.954 euro** (quarantacinquemilanovecentocinquantaquattro/00 euro).

Bene 7

$\text{mq } 85 \times 0,1 = 8,5 \text{ mq}$

Pertanto risulta un valore del bene pari a **11.475 euro** (undicimilaquattrocentosettantacinque/00 euro).

Bene 8

$\text{mq } 198 \times 0,1 + (322 \times 0,02) = 26,24 \text{ mq}$

Pertanto risulta un valore del bene pari a **35.424 euro** (trentacinquemilaquattrocentoventiquattro/00 euro).

Bene 9

Trattandosi di un terreno incolto con qualità seminativo, si farà riferimento ai Valori Agricoli Medi. Per questa qualità di terreno il costo unitario pari a euro/mq 3,00. Pertanto moltiplicando la superficie di 4130 mq per il prezzo individuato dallo studio precedente, risulta un valore del bene pari a **12.390 euro** (dodicimilatrecentonovanta/00 euro).

“RILEVI, DA ULTIMO, SE GLI IMMOBILI PRESENTINO, O MENO, I REQUISITI CHE NE GARANTISCONO LA LEGITTIMITÀ URBANISTICA E NE CONSENTANO LA COMMERCIALIZZAZIONE AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE”.

I valori individuati nel precedente paragrafo sono riferiti ad una situazione ordinaria ovvero a quegli immobili tipo, non aventi difformità edilizie.

L'unità immobiliare di cui al bene n.1 fa parte di un maggior fabbricato bifamigliare realizzato con licenza di costruzione n. 38415 del 30 gennaio 1974 rilasciata a [REDACTED]

L'immobile licenziato prevedeva, oltre dei due piani fuori terra con copertura a doppia falda, la realizzazione di un piano interrato destinato a magazzino e garage accessibile con rampa carrabile da strada. Il vano scala permetteva il collegamento con i piani superiori. Per i locali del seminterrato fu chiesto atto di obbligo di mantenimento della destinazione d'uso a magazzino e garage prima del rilascio della licenza di costruzione.

Il comune ha rilasciato autorizzazione di abilitabilità in data 8 novembre 1980 sottolineando che erano presenti lievi modifiche.

Sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto licenziato nel 1974:

- la scala collega unicamente i due piani fuori terra; non è presente la rampa di collegamento con l'interrato;
- non è stato realizzato l'interrato come da progetto che prevedeva accesso da rampa: trattasi di un piccolo locale per ospitare la caldaia raggiungibile con scale esterne;
- sono presenti alcune modifiche interne con diversa distribuzione dei locali;
- il portico a sinistra è chiuso con serramento nella parte posteriore;

- il portico a destra presenta una diversa rappresentazione grafica rispetto a quanto realizzato.

Tali difformità devono essere sottoposte a un processo di regolarizzazione edilizia. L'immobile potrà seguire la procedura regolata ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 ss.mm.ii..

Il valore di stima effettivo del bene n. 1 sarà quello ordinario detratto dalle spese per regolarizzare tali difformità, valutate nella percentuale del 3% del valore del bene n. 1.

Sulla porzione della corte identificata con la particella 219, di cui al bene n. 5, sono stati realizzati senza nessun titolo edilizio una piscina e un gazebo in legno e vetrate.

Per tali pertinenze non è possibile attuare alcuna sanatoria, dunque occorre determinare i costi da sostenere per il ritorno in pristino.

Sulla base del prezzario regionale è stata realizzata una valutazione economica degli interventi da attuare, che consistono in:

- Rinterro della piscina: € 6.722,40;
- Demolizione e smaltimento del gazebo: € 3.475,44.

Il valore di stima effettivo del bene n. 5 sarà quello ordinario detratto dalle spese da sostenere per il ritorno in pristino che ammontano a € 10.197,84.

“VERIFICHI, A QUESTO PUNTO, LA FATTIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, AVENDO CURA DI CONSIDERARE, TRA L’ALTRO, L’EVENTUALE DEPREZZAMENTO DELLE SINGOLE PORZIONI RISPETTO ALL’INTERO, LA POSSIBILITÀ DI UN LIBERO ED AUTONOMO GODIMENTO DELLE STESSE NONCHÉ LE EVENTUALI IMPOSIZIONI DI PESI, SERVITÙ O ALTRE LIMITAZIONI CHE DOVESSERO RENDERSI NECESSARIE O SOLTANTO OPPORTUNE. PREDISPONGA, A QUESTO PUNTO, UN PROGETTO DI DIVISIONE DEI BENI, CON EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO”.

La presenza di abusi edilizi, come già detto, influisce negativamente sul valore ordinario dei beni e deve essere considerata un’adeguata detrazione così come individuate precedentemente.

I valori di stima sono:

| | |
|-----------------|-----------------|
| Bene 1 part.126 | euro 364.914,00 |
| Bene 2 part.229 | euro 50.382,00 |

| | |
|-----------------|----------------|
| Bene 3 part.223 | euro 26.325,00 |
| Bene 4 part.227 | euro 62.383,50 |
| Bene 5 part.219 | euro 57.302,16 |
| Bene 6 part.220 | euro 45.954,00 |
| Bene 7 part.221 | euro 11.475,00 |
| Bene 8 part.228 | euro 35.424,00 |
| Bene 9 part.270 | euro 12.390,00 |

Il progetto divisionale è eseguibile in quanto ci si avvale:

- Legge regionale Lazio n. 38 del 22 dicembre 1999 e ss.mm.ii. "Norme sul governo del territorio" e specificatamente dell'art.55 c.3bis che cita: " Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso";
- art. 30 DPR 380/2001 in merito alla lottizzazione abusiva.

Al fini del progetto divisionale, si omogenizzano i beni in base alle proprietà:

SUBLOTTO 1: Bene 1 + Bene 9 = euro 377.304,00

SUBLOTTO 2: Bene 3 + Bene 4 + Bene 5 + Bene 6 + Bene 7 + Bene 8 = euro 238.863,66

SUBLOTTO 3: Bene 2 = euro 50.382,00

Assegnazione quote dei sub lotti:

SUBLOTTO 1:

In merito all'edificio, vanno considerate le opere di frazionamento che incideranno sul valore finale delle unita che si creano ed in particolare:

- Si stimano che tali opere incidano per le tre nuove unità circa 600 euro/mq sulla quota di superficie residenziale;

- Per l'unità al piano primo i costi per la realizzazione della scala di accesso esterna che sulla base di ricerche di mercato è pari a euro 20.000.

E' importante sottolineare che si costituiscano delle servitù di passaggio a favore delle nuove unità immobiliari sulle particelle 227 e 223 e 219.

Quota XXXXXXXXXX:

Quota costituita da:

- a) Porzione di fabbricato identificato con il n.1 di superficie commerciale pari a 54,25 mq: il valore di tale immobile deve considerare le opere di ristrutturazione per renderlo indipendente pertanto: $(mq\ 54,25 \times 1843\ euro/mq) - (mq\ 43,52 \times 600euro/mq) = 73.870,75\ euro$;
- b) Porzione della particella 270 di superficie pari a 2065 mq per un valore di 6.195,00 euro;

per un totale di **80.065,75 euro (ottantamilasessantacinque/75 euro)**.

Quota XXXXXXXXXX:

Quota costituita da:

- a) Porzione di fabbricato identificato con il n.2 di superficie commerciale pari a 54,45 mq: il valore di tale immobile deve considerare le opere di ristrutturazione per renderlo indipendente pertanto: $(mq\ 54,45 \times 1843\ euro/mq) - (mq\ 49,47 \times 600euro/mq) = 70.699,35\ euro$;
- b) Porzione della particella 270 di superficie pari a 2065 mq per un valore di 6.195,00 euro;

per un totale di **76.894,35 euro (settantaseimilaottocentonovantaquattro/35)**.

Quota XXXXXXXXXX:

Quota costituita da:

- a) Porzione di fabbricato identificato con il n.3 di superficie commerciale pari a 78,65 mq: il valore di tale immobile deve considerare le opere di ristrutturazione per renderlo

indipendente e la realizzazione della scala di accesso pertanto: (mq 78,65 x 1843 euro/mq)
– (mq 73,08 x 600euro/mq) – 20.000 euro = **101.103,95 euro (centounomilacentotre/95)** ;

Questa terza quota dovrà fornire un conguaglio in denaro alla quota 1 di euro 1.343,93 e alla quota 2 di euro 4.545,33.

SUBLOTTO 2:

Al fine di dividere l'area urbana nelle 3 quote, si determina il prezzo medio individuato nella valutazione di stima delle stesse. Dato che il valore dell'area urbana di superficie 4839 mq vale euro 238.863,66, il prezzo unitario a mq è di 49,36 euro.

Quota [REDACTED] costituita da:

- a) Porzione della Particella 219 di mq 1613;

per un totale di **79.617,68 euro (settantanovemilaseicentodiciasette/68)**.

Quota [REDACTED] costituita da:

- a) Particella 227;

- b) Particella 223;

per un totale di **79.765,76 euro (settantanovemilasettecentosessantacinque/76)**.

Quota [REDACTED]

- a) Particella 220;

- b) Particella 228;

- c) Particella 221;

- d) Porzione della particella 219 di mq 95;

per un totale di **79.469,60 euro (settantanovemilaquattrocentosessantanove/60)**.

Non si includono conguagli in nessuna delle quote visto l'equilibrio ottenuto nella redazione delle stesse con esigui conguagli.

SUBLOTTO 3:

Trattasi delle quote della servitù secondo gli attuali diritti di proprietà ed indivisibile.

I futuri acquirenti acquisiranno le quote indivise come indicato.



Per completezza dell'incarico conferitomi e per una migliore comprensione, si allega elaborato grafico e la documentazione fotografica, quest'ultima estratta dall'accesso durante l'esecuzione RGE 381/2018.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Aprilia, li 13 giugno 2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Massimo Romani

Ordine Ingegneri di Roma n. A40840

Ordine Architetti P.P.C. di LT Sett. A e B n. 14B

ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale;
- 2) Documentazione ipotecaria;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Elaborato grafico divisionale;
- 5) Verbali operazioni peritali;
- 6) Computo metrico estimativo ritorno in pristino Bene n. 5;
- 7) Ricevute trasmissione bozza di perizia;
- 8) Controdeduzioni e note critiche;
- 9) Perizia divisionale in bozza.