

TRIBUNALE di LATINA

Causa civile: RG n° 6558/2012

G.E. Dr. FRANCESCO CINA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Causa n°  
6558/2012 promossa da:

[REDACTED]

c/o

[REDACTED]

M. P.  
E-mail: [REDACTED]@com

Consulente: Dott. Arch. Franco Tonini, iscritto al n° 127 dell'Albo Archh.  
Prov. di Latina

Nomina conferita in data 05/03/2014

## TRIBUNALE DI LATINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
(RG n° 6558/2012)ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulenza Tecnica nella Causa Civile promossa da:

avverso i SIGG.

## 1 - INCARICO E QUESITI

In data 05/03/2014, il Signor Giudice Dr. Francesco Cina, ha conferito al sottoscritto Dott. Arch. Franco Tonini, residente a Latina Scalo, Via della Stazione n° 111 ed iscritto presso l'Albo degli Archh. della Provincia di Latina al n° 127, incarico per la redazione di un progetto di divisione immobiliare dei beni in comproprietà tra i Signori:

residente a Latina, Strada Cerreto la Croce n° 43, località Borgo Santa Maria;

residente a [REDACTED]

residente [REDACTED]

Dopo aver prestato il giuramento di rito, sono stati posti al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti:

- 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, 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) Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;

- 4) Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata motivazione 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;
- 5) Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscano la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della Legge 28/02/1985 n° 47 e successive modifiche.

## 2 – PREMESSA

Ai Signori

o nel mese di Dicembre 2004, è

stato notificato un atto di pignoramento immobiliare riguardante il seguente bene:

- Terreno in Comune di Latina, località Borgo Santa Maria, Via Cerreto la Croce, della superficie complessiva di mq. 11.223.

Gli stessi erano e sono attualmente comproprietari del detto bene in ragione di 1/3 ciascuno;

Su detto terreno insistono n° sette (7) fabbricati adibiti in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso deposito.

Il sottoscritto, nel 2006 ebbe già modo di occuparsi degli immobili in argomento giusto incarico di C.T.U. in data 31/01/2006 conferito dall'allora G.E. Dr.ssa Vittoria Amirante.

La perizia all'uopo redatta e depositata in atti, riportava la stima dei sette fabbricati presenti nel terreno di proprietà indivisa degli esecutati per una valutazione complessiva di euro 925.000,00.

## 3 – DESCRIZIONE E SOPRALLUOGO

Il terreno in questione, ricade in zona agricola secondo il vigente P.R.G. di Latina ed è interamente recintato. E' pure dotato di cancello carrabile della larghezza di mt. 5 circa con apertura scorrevole ed automatica su impulso elettrico. Non risulta essere coltivato, quindi non è utilizzato a scopo agricolo.

Su di esso, come sopra accennato, sono presenti i seguenti manufatti:

Un fabbricato per abitazione unifamiliare in uso alla

Tre fabbricati ad uso deposito,

Tre manufatti in legno con destinazione abitativa (tipo chalet di montagna).

Detti immobili, sconosciuti agli atti di causa, sono stati realizzati abusivamente e dall'esame degli atti e documentazioni varie, si ha ragione di ritenere che l'epoca di costruzione risalga precedentemente al 31/03/2003, data ultima per rientrare nel condono edilizio in base alla Legge 326/2003 e Legge Regionale n° 12/2004

Per poter rispondere compiutamente ai quesiti posti, in via prioritaria il sottoscritto ha effettuato ricerche catastali per la individuazione del bene pignorato verificando nel contempo se vi siano state variazioni rispetto alla CTU del 2006.

Successivamente in data 08/04/2014, ha dato corso alla visita di sopralluogo in sito nel quale sono state raccolte tutte le informazioni necessarie per confrontare lo stato attuale dei beni, rispetto alla CTU del 2006 e per determinare eventuali variazioni in merito al valore degli immobili.

Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto, il Signor [redacted] coniuge della [redacted] e il Geom. [redacted] in sostituzione momentanea del CTP Arch. [redacted]

Sono state svolte inoltre indagini presso il Comune di Latina, Settore Urbanistica, Servizi di Edilizia Privata e Ufficio del Condo Edilizio.

Infine, come prassi consueta, è stata eseguita un'indagine Tecnico-economica, allo scopo di raccogliere tutte le informazioni utili alla determinazione degli attuali valori di mercato attribuibili ai beni in trattazione, dato quest'ultimo fondamentale per la proposta di divisione oggetto della presente perizia.

#### 4 – PROVENIENZA E DATI CATASTALI

I beni in trattazione, oggetto di esecuzione sono i seguenti:

Quote e diritti di comproprietà pari ad 1/3 ciascuno dell'intero su terreno sito in Località Borgo Santa Maria, Via Cerreto la Croce n° 897, di mq. 11.223, confinante con Canale consorziale, Strada Cerreto la Croce, prop [redacted] salvi altri, distinto in Catasto Terreni al Foglio n° 161, particelle n° 201 di mq. 8.753, 235 di mq. 120 e n° 236 di mq. 2.350, con sovrastanti fabbricati (appresso descritti) esattamente così come rappresentati nella precedente C.T.U. del sottoscritto nell'anno 2006 senza alcuna variazione di sorta.

Detto terreno è loro pervenuto giusto atto pubblico del Notaio Patrizia Belli di Latina del 27/05/1999, Rep. n° 13.368, Reg.to a Latina il 16/06/1999 al n° 2514 e trascritto a Latina il 22/06/1999 al n° 7487 del Reg. Particolare.

## 5 - LEGITTIMITA' DEGLI EDIFICI

Come precedentemente accennato, sul terreno sopra descritto insistono dei fabbricati ed esattamente si tratta di sette edifici, tutti realizzati abusivamente.

Gli stessi non risultano, al momento, essere stati accatastati.

Da ricerche effettuate in Comune, presso l'Ufficio Condono Edilizio, si è appurato che il Signor ██████████ in data 29/03/1986 ha presentato una domanda di sanatoria raccolta al n° 6808;

Con detta istanza, è stato chiesto di legittimare una abitazione di mq. 90 ed un manufatto ad uso agricolo di mq. 610;

Nella stessa domanda viene dichiarato che l'abitazione è stata realizzata nel 1963 mentre il manufatto agricolo nel 1962.

Non vengono dichiarati dati catastali e dalla documentazione allegata all'istanza non è dato sapere se essa riguarda parte degli immobili oggetto di causa o altri immobili in altra sede.

Inoltre, nel 1999, fu effettuato un sopralluogo in sito da parte dei Vigili Urbani Comunali e gli stessi ebbero a rilevare la costruzione allo stato rustico di un manufatto ad uso abitativo (oggi ultimato ed oggetto di causa, appresso verrà indicato e descritto con il n° 1) che, stante alla foto allegata all'informativa trasmessa all'Ufficio Antiabusivismo, sembrerebbe in costruzione all'epoca del sopralluogo e cioè nel 1999 mentre nell'istanza di condono si dichiara un'abitazione realizzata nel 1963.

I Vigili Urbani, nella stessa sede, nulla rilevarono circa la presenza degli altri manufatti presenti nel terreno di cui è questione;

Per tale pratica è stata inoltrata documentazione integrativa nel 2004 nella quale si fa esplicito riferimento al solo edificio per abitazione descritto al successivo punto 1) e la stessa non è ancora stata definita dall'Ufficio con rilascio della concessione in sanatoria o meno. Si tratta infatti di una domanda che presenta rilevanza di omissioni e/o inesattezze palesi per

cui si potrebbe incorrere nel rigetto della stessa ai sensi dell'art. 40, comma 1 della Legge 47/84, in quanto dolosamente infedele.

In particolare si evidenzia che nell'istanza si dichiara l'epoca della costruzione nell'anno 1963 e dall'esame delle foto aeree dell'anno 1965 presso il Comune di Latina, si può affermare che sul terreno de-quò non insiste alcun fabbricato, tanto meno il capannone agricolo di mq. 610 costruito secondo la domanda di sanatoria nel 1962.

Sempre nel 1999 i Vigili Urbani nel terreno de-quò effettuarono un successivo sopralluogo ed in quella sede rilevarono la presenza di un manufatto abitativo in legno (appresso descritto con il n° 5) e la realizzazione di due basamenti in cemento sui quali in seguito sono stati realizzati gli altri due chalet abitativi descritti appresso con i nn° 6 e 7;

In ogni caso, essendo trascorso molto tempo dalla data di presentazione della domanda (circa 28 anni) che peraltro non comprende l'intero compendio immobiliare e qualunque sia l'esito che il Comune vorrà esprimere circa la valutazione della stessa, si ritiene in linea di principio ed a maggior garanzia, che la procedura da seguire per legittimare i fabbricati in parola, sia quella disposta dal citato art. 40 della Legge 47/85, ultimo comma, il quale stabilisce che in caso di procedure esecutive, sussistendo i requisiti per la sanatoria edilizia (come nel caso in questione) l'aggiudicatario ha diritto a proporre al Comune di Latina nuova istanza di condono entro 120 giorni dall'atto di trasferimento e questo vale per tutti gli immobili presenti nel terreno.

Nella pagina seguente è stato allegato un disegno planimetrico (Allegato A) nel quale sono rappresentati con apposita numerazione gli edifici presenti nel terreno di cui è causa ed in base a detta numerazione essi possono essere descritti come segue:

- 1. villetta** in cemento armato e muratura destinata ad abitazione unifamiliare molto ben tenuta e curata, che si sviluppa al solo piano terra, coperta a tetto e composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto sufficientemente comode, un grande bagno, un disimpegno e tre stanzini ripostiglio; E' dotata di una corte esclusiva di circa mq. 1.280, completamente recintata con cancello carrabile e pedonale autonomi, sistemata a giardino con prato all'inglese e qualche alberatura di

SCHEMA PLANIMETRICO E UBICAZIONE EDIFICI PRESENTI NEL TERRENO OGGETTO DI ESECUZIONE



piccolo e medio fusto. La sua superficie utile è pari a mq. 138,65 mentre quella coperta è di mq. 164,37 ed il volume è di mc. 493,12. Esternamente è dotata di una zona porticata di mq. 31,03. Tale immobile, ultimato ed agibile è utilizzato quale abitazione dalla Signora [REDACTED]

2. **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con adiacenti locali sempre ad uso deposito con servizi w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 363, volume di mc. 1.292 e superficie utile di mq. 336;
3. **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con piccolo locale interno e w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 281, volume di mc. 1.308 e superficie utile di mq. 263;
4. **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con piccolo piano ammezzato al suo interno, ove sono ubicati anche due w.c., con adiacente altro locale sempre ad uso deposito, coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 463, volume di mc. 1.873 e superficie utile di circa mq. 486 (compreso piano ammezzato);
5. **manufatto** in legno al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64. Detto manufatto non risulta abitato;
6. **manufatto** in legno avente in linea di massima le stesse caratteristiche di quello di cui al n° 5, al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64. Detto manufatto risulta non ancora completamente ultimato e non è abitato;
7. **manufatto** in legno anch'esso avente le stesse caratteristiche di quelli precedentemente detti, si sviluppa al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 45, con piccola verandina

coperta della superficie di circa mq. 6 ed un volume di circa mc. 150. La sua superficie utile è di circa mq. 40. Anche questo manufatto risulta non ancora completamente ultimato e non è abitato;

#### 5 – ANALISI E COSTI DELLE SANATORIE EDILIZIE:

Tutti i fabbricati sopra descritti, realizzati abusivamente, possono essere legittimati ai sensi della Legge N° 47/85 e s.m.i. in materia di condono edilizio.

Gli stessi infatti, presentano i requisiti fondamentali per tali legittimazioni quali:

- l'assenza di vincoli ostatici nella zona ove essi sorgono,
- sono ultimati ai sensi dell'art 31 della citata Legge 47/85 e 5 su 7 sono fin d'ora agibili per le rispettive destinazioni d'uso,
- sono stati costruiti prima del 31 marzo 2003 (termine entro il quale era necessario aver ultimato le opere per rientrare nella sanatoria ai sensi dell'art. 2, comma 1° della L.R. n° 12 del 08/11/2004).

Per l'ottenimento della concessione in sanatoria, occorrerà inoltrare presso il Comune le domande di condono edilizio ai sensi di quanto sopra detto e cioè entro gg. 120 dalla notifica del Decreto di assegnazione degli immobili, ai sensi dell'art. 40, ultimo comma, L. 47/85 e s.m.i.;

A tale proposito per i conteggi di spese di sanatoria è necessario fare riferimento alle aliquote di cui alla Legge n° 326 del 24/11/03 e Legge Regionale n° 12 del 08/11/04, come di seguito specificato considerando che le destinazioni d'uso sono di natura residenziale ed anche i tre capannoni presenti dovranno essere sanati con tale destinazione, tipo "Autorimesse", "Cantine", "Locali di deposito" annessi alle residenze.

Ai sensi della Legge Regionale n° 12/2004, non sono sanabili destinazioni d'uso diverse da quelle accennate, tipo locali per attività artigianali, commerciali, agricole, uffici ecc.;

Schema conteggi di spesa:

1) - VILLINO UNIFAMILIARE, DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Totale superfici in sanatoria:  
s.u.a.

s.n.r. mq. 31,03 x 0,60 =

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
mq. 138,65  
mq. 18,61

Totale mq. 157,26

Conteggio oblazione:

Mq. 157,26 x euro 110,00 =

euro 17.299,00

Oneri Concessori

mq. 157,26 x euro 142,00 =

euro 22.331,00

quindi per detto villino il totale delle spese di sanatoria è pari a **EURO 39.630,00**

2) - CAPANNONE CON DESTINAZIONE D'USO: DEPOSITO/AUTORIMESSA

Totale superfici in sanatoria: mq. 335,75

Conteggio oblazione:

Mq. 335,75 x 0,6 = mq. 201,45 x euro 165,00 =

euro 33.240,00

Oneri Concessori

mq. 201,45 x euro 142,00 =

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
euro 28.606,00

quindi per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari a **EURO 61.846,00**

10

3) - CAPANNONE CON DESTINAZIONE D'USO: DEPOSITO/AUTORIMESSA

Totale superfici in sanatoria: mq. 263,22

**Conteggio oblazione:**

Mq. 263,22 x 0,6 = mq. 157,93 x euro 165,00 = euro 26.858,00

**Oneri Concessori**

mq. 157,93 x euro 142,00 =

euro 22.426,00

quindi per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari a **EURO 49.284,00**

4) - CAPANNONE CON DESTINAZIONE D'USO: DEPOSITO/AUTORIMESSA

Totale superfici in sanatoria: mq. 485,73

**Conteggio oblazione:**

Mq. 485,73 x 0,6 = mq. 291,43 x euro 165,00 = euro 48.086,00

**Oneri Concessori**

mq. 291,43 x euro 142,00 =

euro 41.383,00

quindi per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari a **EURO 89.469,00**

5) - MANUFATTO IN LEGNO CON DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Totale superfici in sanatoria:

s.u.a. mq. 40,43

s.n.r. mq. 9,64 x 0,60 = mq. 5,78

Totale mq. 46,21

**Conteggio oblazione:**

Mq. 46,21 x euro 110,00 =

euro 5.083,00

11

**Oneri Concessori:**

mq. 46,21 x euro 142,00 =

euro 6.562,00

per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari ad

**EURO 11.645,00**

6) - MANUFATTO IN LEGNO CON DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Totale superfici in sanatoria:

s.u.a. mq. 40,43

s.n.r. mq. 9,64 x 0,60 = mq. 5,78

Totale mq. 46,21

**Conteggio oblazione:**

Mq. 46,21 x euro 110,00 =

euro 5.083,00

**Oneri Concessori:**

mq. 46,21 x euro 142,00 =

euro 6.562,00

per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari ad

**EURO 11.645,00**

7) - MANUFATTO IN LEGNO CON DESTINAZIONE D'USO: ABITAZIONE

Totale superfici in sanatoria:

s.u.a. mq. 40,00

s.n.r. mq. 6 x 0,60 = mq. 3,60

Totale mq. 43,60

**Conteggio oblazione:**

Mq. 43,60 x euro 110,00 =

euro 4.796,00

**Oneri Concessori:**

mq. 43,60 x euro 142,00 =

euro 6.191,00

per detto manufatto il totale delle spese di sanatoria è pari ad **EURO 10.987,00**

Rispetto alla C.T.U. del 2006, agli importi di sanatoria come sopra determinati, si debbono aggiungere i costi aggiornati delle spese tecniche da sostenere per presentazione dell'accatastamento dell'intero complesso immobiliare che comprenderà la redazione di un unico *pregeo* e poi della *docfa* per ogni unità immobiliare e la ulteriore spesa per presentazione della documentazione al Comune dei progetti-rilievo, relazioni, perizie giurate, certificazioni di idoneità statica e quant'altro necessario per la definizione del condono edilizio.

Si ritiene congrua la seguente specifica:

- spese di accatastamento: Euro 5.500,00
- altre spese tecniche Euro 10.000,00

Per un totale di spese tecniche pari ad Euro 15.500,00 da ripartirsi mediamente secondo la quota di 1/7 a fabbricato e quindi circa Euro 2.215,00 per ogni edificio, in luogo di Euro 1.500,00/fabbricato stabilito nella precedente CTU.

**RIEPILOGO SPESE DI SANATORIA:**

1) Villino per abitazione	Euro 39.630,00 + 2.215,00 =	EURO 41.845,00
2) Capannone	Euro 61.846,00 + 2.215,00 =	EURO 64.061,00
3) Capannone	Euro 49.284,00 + 2.215,00 =	EURO 51.499,00
4) Capannone	Euro 89.469,00 + 2.215,00 =	EURO 91.684,00
5) Manufatto in legno	Euro 11.645,00 + 2.215,00 =	EURO 13.860,00
6) Manufatto in legno	Euro 11.645,00 + 2.215,00 =	EURO 13.860,00
7) Manufatto in legno	Euro 10.987,00 + 2.215,00 =	<u>EURO 13.202,00</u>

**IN TOTALE EURO 290.011,00**

## 6) CRITERI DI STIMA FINALIZZATA ALLA REDAZIONE DI UN PROGETTO DI DIVISIONE

Lo scopo della presente relazione è quello di stabilire una valutazione economica per ogni cespite al fine di poter individuare i criteri per un progetto di divisione dell'intero compendio immobiliare tra i tre comproprietari eseguiti.

A tal fine, è necessario rappresentare che a distanza di circa otto anni dalla precedente C.T.U. è variato il mercato immobiliare e specie negli ultimi due/tre anni si è verificata una sensibile flessione circa la richiesta di immobili e conseguenzialmente è diminuito il valore di mercato degli stessi peraltro soggetti a forti tassazioni.

Solo i valori delle abitazioni possono essere ritenuti ancora congrui rispetto alla precedente consulenza mentre risultano fortemente diminuiti i prezzi dei capannoni.

Pertanto i valori di quest'ultimi, stabiliti con la precedente consulenza, dovranno essere rettificati in diminuzione proprio nella considerazione che vi è scarsa richiesta di beni di questo tipo.

Di seguito si riporta la nuova valutazione che tiene conto dell'aggiornamento delle spese tecniche per la redazione documentale finalizzata al rilascio delle concessioni in sanatoria, come sopra riportato.

La nuova stima si determinerà in base ai seguenti criteri:

**METODO SINTETICO:** ossia basato sul confronto del bene in oggetto con altri analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui siano noti i prezzi unitari spuntati in regime di libera contrattazione.

**METODO ANALITICO:** (si ritiene appropriato solo per le abitazioni), ossia derivante dalla capitalizzazione ad opportuno saggio dei redditi annui di cui l'immobile sia suscettibile.

VALUTAZIONE DEL VILLINO N° 1). DESTINATO AD ABITAZIONE

STIMA SINTETICA

Per quanto precedentemente esposto, considerando la qualità della costruzione e di ogni altro elemento utile e, considerato soprattutto lo stato di manutenzione dell'edificio in esame, si ritiene congruo il prezzo di Euro 1.250,00/mq. utile. I valori espressi dalla Banca dati quotazioni Immobili dell'Agenzia del Territorio fissa al lordo min. € 1.400/mq. e max 1.800/mq. e facendo la media tra i due prezzi si otterrà il valore di € 1.600,00/mq. al lordo delle murature che è assimilabile ad € 1.250,00 al netto delle stesse.

Si calcolerà la stima in base alla superficie utile.

Pertanto in applicazione si otterrà:

Superficie utile alloggio: mq. 138,65

Superficie portici e balconi: mq. 31,03

Superficie convenzionale: mq.  $138,65 + \text{mq} (31,03 \times 0,30) = \text{mq. } 147,95$

Mq. 147,95 x Euro 1.250,00 =

Euro 184.950,00 (circa, in conto tondo)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STIMA ANALITICA

Si può verosimilmente ritenere che, data la sobrietà e la comodità dell'alloggio in argomento, lo stesso potrebbe essere locato ad Euro 800,00/mensili.

Il reddito lordo annuo sarà quindi:

RL = Euro 800,00 x 12 mesi = Euro 9.600,00

Il reddito netto, viene determinato detraendo dal reddito lordo tutte le spese a carico del proprietario che cumulativamente vengono valutate a circa il 20%.

Il reddito netto annuo sarà quindi:

RN = Euro 9.600,00 - (9.600,00 x 0.20) = Euro 7.680,00

Assumendo come saggio di capitalizzazione il valore di 3,85%, si otterrà il seguente sviluppo:

VC = Euro  $7.680,00 / 0,0385 =$  Euro 200.000,00 (circa in conto tondo)

Pertanto, il valore di mercato dei beni in oggetto, può essere valutato seguendo una consolidata prassi estimativa, basata sulla media dei valori ottenuti tra la stima sintetica e quella analitica.

Quindi si ottiene:

VALORE DI MERCATO: (Euro 184.950,00 + Euro 200.000,00 / 2 = Euro 192.475,00

È necessario sommare al valore di mercato anche il valore del giardino circostante che come detto, è interamente recintato con cancello carrabile e pedonale ed è ad uso esclusivo della villetta.

Si ritiene congrua l'incidenza del 20% del valore di mercato e pertanto il valore del terreno sarà: Euro 192.475,00 x 20% = euro 38.495,00 che sommato al valore precedente darà Euro 230.970,00;

A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 41.845,00

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

Euro 230.970,00 – Euro 41.845,00 = EURO 189.125,00 arrotondabile ad Euro 190.000,00

E quindi

**VALORE DI MERCATO DEL VILLINO =**

**Euro 190.000,00**

VALUTAZIONE DEL CAPANNONE N° 2) AD USO DEPOSITO

In questo caso si ritiene applicabile la sola stima sintetica.

Dalle indagini è emerso che compravendite di beni analoghi a quello in esame si sono attestate intorno ad euro 400,00 al mq. lordo,

Anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (rilevazione 2° semestre 2013) riporta dati che si attestano tra un minimo di € 240,00 ed un massimo di € 540,00 al mq. lordo.

Quindi effettuando la media aritmetica tra i due valori otterremo che il più probabile prezzo di mercato sia pari a quanto succitato e cioè euro 400 al mq. lordo che significa anche circa € 500,00 al mq. utile e questo sarà il parametro che si utilizzerà nelle valutazioni.

Superficie utile del capannone/deposito in esame: mq. 336,00

IN APPLICAZIONE SI OTTERRA': mq. 336,00 x euro 500,00 = euro 168.000,00

A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 64.061,00

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

Euro 168.000,00 - Euro 64.061,00 = Euro 103.939 arrotondabile ad Euro 104.000,00

E quindi

**VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE N° 2  
AD USO DEPOSITO:**

**Euro 104.000,00**

VALUTAZIONE DEL CAPANNONE N° 3) AD USO DEPOSITO

Il criterio di stima è del tutto analogo a quello precedente con prezzo di mercato pari ad euro 500,00 al mq. utile.

Superficie utile del capannone/deposito in esame: mq. 263,22

IN APPLICAZIONE SI OTTERRA': mq. 263,22 x euro 500,00 = euro 131.610,00

A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 51.499,00

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

Euro 131.610,00 - Euro 51.499,00 = Euro 80.111,00 arrotondabile ad Euro 80.000,00

E quindi

**VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE N° 3  
AD USO DEPOSITO:**

**Euro 80.000,00**

VALUTAZIONE DEL CAPANNONE N° 4 AD USO DEPOSITO

Il criterio di stima è del tutto analogo a quello precedente con prezzo di mercato pari ad euro 500,00 al mq. utile.

Superficie utile del capannone/deposito in esame: mq. 485,73

IN APPLICAZIONE SI OTTERRA': mq. 485,73 x euro 500,00 = euro 241.865,00

A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 91.684,00

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

Euro 242.865,00 – Euro 91.684,00 = Euro 151.181,00 arrotondabile ad euro 151.000,00

E quindi

**VALORE DI MERCATO DEL CAPANNONE N° 4**

**AD USO DEPOSITO:**

**Euro 151.000,00**

VALUTAZIONE DEL MANUFATTO IN LEGNO N° 5) DESTINATO AD ABITAZIONE

STIMA SINTETICA

Per quanto precedentemente esposto, considerando la qualità della costruzione e di ogni altro elemento utile e, considerato che detto manufatto è ultimato, si ritiene congruo il prezzo di Euro 800,00/mq. utile.

Pertanto in applicazione si otterrà:

Superficie utile alloggio: mq. 40,43

Superficie portici e balconi: mq. 9,64

Superficie convenzionale: mq. 40,43 + mq(9,64 x 0,30) = mq. 43,32

Mq. 43,32 x Euro 800,00 = Euro 34.656,00

STIMA ANALITICA

Si può ritenere che, date le caratteristiche dell'alloggio in argomento, lo stesso potrebbe essere locato ad Euro 200,00/mensili.

Il reddito lordo annuo sarà quindi:

$$RL = \text{Euro } 200,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{Euro } 2.400,00$$

Il reddito netto, viene determinato detraendo dal reddito lordo tutte le spese a carico del proprietario che cumulativamente vengono valutate a circa il 20%.

Il reddito netto annuo sarà quindi:

$$RN = 2.400,00 - (2.400,00 \times 0.20) = \text{Euro } 1.920,00$$

Assumendo come saggio di capitalizzazione il valore di 3,85%, si otterrà il seguente sviluppo:

$$VC = \text{Euro } 1.920,00 / 0,0385 = \text{Euro } 49.870,00$$

Pertanto, il valore di mercato dei beni in oggetto, può essere valutato seguendo una consolidata prassi estimativa, basata sulla media dei valori ottenuti tra la stima sintetica e quella analitica.

Quindi si ottiene:

$$\text{VALORE DI MERCATO: } (\text{Euro } 34.656,00 + \text{Euro } 49.870,00) / 2 = \text{Euro } 42.263,00$$

A detta somma deve detrarsi la spesa occorrente per la definizione del condono edilizio che è stata calcolata approssimativamente in Euro 13.860,00.

Pertanto si otterrà il nuovo valore di mercato nel seguente modo:

$$\text{Euro } 42.263,00 - \text{Euro } 13.860,00 = \text{EURO } 28.403,00 \text{ arrotondabile ad Euro } 28.000,00$$

E quindi

$$\text{VALORE DI MERCATO DEL MANUFATTO IN LEGNO N° 5} = \text{EURO } 28.000,00$$

VALUTAZIONE DEL MANUFATTO IN LEGNO N° 6) DESTINATO AD ABITAZIONE

A tale manufatto, avendo le stesse caratteristiche di quello di cui al n° 5) può attribuirsi lo stesso valore sopra determinato e cioè EURO 28.000,00

E' però da tener presente che l'immobile in parola deve ancora essere ultimato internamente per essere reso agibile ed il costo del suo grado di finitura ammonta a circa il 30% del suo valore.

Pertanto detto costo deve detrarsi dal valore di mercato come sopra stabilito, per cui si otterrà:  
Euro 28.000,00 – 30% = Euro 19.600,00 arrotondabile ad Euro 20.000,00

**VALORE DI MERCATO DEL MANUFATTO IN LEGNO N° 6 = EURO 20.000,00**

VALUTAZIONE DEL MANUFATTO IN LEGNO N° 7) DESTINATO AD ABITAZIONE

Il criterio di valutazione di quest'ultimo manufatto è identico a quello di cui al punto 6, per cui

**VALORE DI MERCATO DEL TERZO MANUFATTO IN LEGNO = EURO 20.000,00**

**RIEPILOGO DEI VALORI DI MERCATO AL NETTO DEI COSTI DI SANATORIA:**

1) VILLINO AD USO ABITAZIONE UNIFAMILIARE CON ANNESSA CORTE AD USO ESCLUSIVO:	EURO 190.000,00
2) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 104.000,00
3) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 80.000,00
4) CAPANNONE AD USO DEPOSITO	EURO 151.000,00
5) PRIMO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	EURO 28.000,00
6) SECONDO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	EURO 20.000,00
7) TERZO MANUFATTO IN LEGNO AD USO ABITAZIONE	EURO 20.000,00
<b>IN TOTALE</b>	<b>EURO 593.000,00</b>

Quanto sopra, si riferisce alla valutazione dei singoli immobili presenti nel terreno che complessivamente ha una superficie di mq. 11.223 e dovrà rimanere bene comune a tutti i fabbricati ad esclusione della corte di mq. 1.280 circa, annessa al villino n° 1, ad uso esclusivo della Signora [REDACTED] residente in tale abitazione che è stata compresa nella valutazione dello stesso.

Restano quindi ad uso comune mq. 9.943 di terreno con accesso diretto dalla strada Cerreto la Croce.

Complessivamente la consistenza immobiliare da dividere ha un valore al netto delle spese di condono edilizio pari ad EURO 593.000,00

Ad ogni comproprietario spetta 1/3 di tale valore e cioè € 593.000,00 / 3 = € 197.666,00.

Facendo riferimento alla planimetria Allegato "A", la proposta di divisione è la seguente:

**BENI DA ATTRIBUIRE -**

- Villino individuato con il n° 1:	€ 190.000,00
- Villino individuato con il n° 7:	€ 20.000,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE</b>	€ 210.000,00
<b>CONGUAGLIO IN DENARO A DEBITO</b>	€ 12.334,00
<b>VALORE DELLA PRESENTE QUOTA</b>	€ 197.666,00

**BENI DA ATTRIBUIRE A.**

- Capannone individuato con il n° 2:	€ 104.000,00
- Capannone individuato con il n° 3:	€ 80.000,00
- Villino individuato con il n° 5:	€ 28.000,00
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE</b>	€ 212.000,00
<b>CONGUAGLIO IN DENARO A DEBITO</b>	€ 14.334,00
<b>VALORE DELLA PRESENTE QUOTA</b>	€ 197.666,00

**BENI DA ATTRIBUIRE AL**

- Capannone individuato con il n° 4:	€ 151.000,00
- Villino individuato con il n° 6:	€ <u>20.000,00</u>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE</b>	€ 171.000,00
<b>CONGUAGLIO IN DENARO A CREDITO</b>	€ <u>26.666,00</u>
<b>VALORE DELLA PRESENTE QUOTA</b>	€ <b>197.666,00</b>

Concludendo la presente relazione, relativamente ai quesiti posti, si riassume quanto segue:

1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletate le opportune verifiche si può affermare che i beni oggetto della massa da dividere appartengono ai Ciampi come sopra generalizzati, in comproprietà ed in ragione di 1/3 ciascuno giusto Atto del Notaio :

2) Come precedentemente relazionato, l'immobile pignorato oggetto di stima è un terreno in zona agricola nel Comune di Latina avente superficie di mq. 11.223 con sovrastanti n° 7 fabbricati di cui 4 ad uso abitativo e 3 ad uso deposito/magazzino, realizzati abusivamente e suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi della L. n° 326/03 e L.R. n° 12/04. Per i detti fabbricati realizzati abusivamente, il sottoscritto ha provveduto a calcolare i costi di sanatoria e le spese tecniche per ottenere il condono edilizio ivi compreso il costo dell'accatastamento dell'intero compendio immobiliare di che trattasi.

Gli immobili facenti parte della massa da dividere sono:

1) **villetta** in cemento armato e muratura destinata ad abitazione unifamiliare che si sviluppa al solo piano terra, coperta a tetto e composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e tre stanzini

ripostiglio; E' dotata di una corte esclusiva di mq. 1.280 circa, completamente recintata con cancello carrabile e pedonale autonomi, sistemata a giardino con prato all'inglese e qualche alberatura di piccolo e medio fusto. La sua superficie utile è pari a mq. 138,65 mentre quella coperta è di mq. 164,37 ed il volume è di mc. 493,12. Esternamente è dotata di una zona porticata di mq. 31,03. Tale immobile, ultimato ed agibile è utilizzato quale abitazione dalla Signora

2) **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con annessi adiacenti locali sempre ad uso deposito con servizi w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 363, volume di mc. 1.292 e superficie utile di mq. 336. Detto immobile è attualmente utilizzato dai comproprietari;

3) **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con piccolo locale interno e w.c., coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 281, volume di mc. 1.308 e superficie utile di mq. 263. Detto immobile è attualmente utilizzato dai comproprietari;

4) **capannone** in muratura di forma rettangolare, destinato a deposito con piccolo piano ammezzato al suo interno, ove sono ubicati anche due w.c., con adiacente altro locale sempre ad uso deposito, coperto a tetto a due falde con struttura di copertura in ferro a capriate ed avente superficie coperta di mq. 463, volume di mc. 1.873 e superficie utile di circa mq. 486. Detto immobile è attualmente utilizzato dai comproprietari;

5) **manufatto** in legno al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta della superficie di mq. 9,64. Detto manufatto non risulta abitato;

6) **manufatto** in legno avente in linea di massima le stesse caratteristiche di quello precedente, al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 46, per un volume di circa mc. 160 ed una superficie utile di mq. 40,43 con annessa piccola verandina esterna aperta e coperta

della superficie di mq. 9,64. Detto manufatto risulta non ancora completamente ultimato e non è abitato;

7) **manufatto** in legno anch'esso avente le stesse caratteristiche di quelli precedentemente detti, si sviluppa al solo piano terra coperto a tetto a due falde, destinato ad abitazione della superficie coperta di circa mq. 45, con piccola verandina coperta della superficie di circa mq. 6 ed un volume di circa mc. 150. La sua superficie utile è di circa mq. 40. Anche questo manufatto risulta non ancora completamente ultimato e non è abitato;

Si allegano alla presente perizia una planimetria, "Allegato A" e la documentazione fotografica rappresentante i beni sopradescritti;

3) Facendo riferimento alla planimetria Allegato "A", è stato predisposto un progetto di divisione con modesti conguagli in denaro come di seguito riportato:

**BENI DA ATTRIBUIRE ALLA SIGNORA**

- Villino individuato con il n° 1:	€ 190.000,00
- Villino individuato con il n° 7:	€ <u>20.000,00</u>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE</b>	€ 210.000,00
<b>CONGUAGLIO IN DENARO A DEBITO</b>	€ <u>12.334,00</u>
<b>VALORE DELLA PRESENTE QUOTA</b>	€ 197.666,00

**BENI DA ATTRIBUIRE AL**

- Capannone individuato con il n° 2:	€ 104.000,00
- Capannone individuato con il n° 3:	€ 80.000,00
- Villino individuato con il n° 5:	€ <u>28.000,00</u>
<b>TOTALE VALORE IMMOBILIARE</b>	€ 212.000,00
<b>CONGUAGLIO IN DENARO A DEBITO</b>	€ <u>14.334,00</u>
<b>VALORE DELLA PRESENTE QUOTA</b>	€ 197.666,00

**BENI DA ATTRIBUIRE AL SIGNOR**

- Capannone individuato con il n° 4:	€ 151.000,00
- Villino individuato con il n° 6:	€ <u>20.000,00</u>
TOTALE VALORE IMMOBILIARE	€ 171.000,00
CONGUAGLIO IN DENARO A CREDITO	€ <u>26.666,00</u>
<b>VALORE DELLA PRESENTE QUOTA</b>	<b>€ 197.666,00</b>

4) Il progetto di cui al punto 3) è stato preceduto dalla determinazione dei prezzi di mercato di ogni singolo cespite ed in base a tali valutazioni è stato possibile predisporre la proposta di divisione oggetto della presente C.T.U.;

5) Tutti gli edifici presenti nel terreno pignorato, sono stati realizzati abusivamente ma gli stessi presentano i requisiti per la loro legittimazione.  
A partire dalla data di notifica del Decreto di Divisione, sarà possibile per i singoli proprietari, presentare presso il Comune di Latina, istanza di condono edilizio entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 40, ultimo comma della L. 47/85 e s.m.i.;

Ritenendo di aver completamente espletato l'incarico affidatomi, il sottoscritto termina la presente relazione allegando:

- 1) Verbale d'accesso
- 2) Planimetria allegato "A"
- 3) Documentazione fotografica

LATINA Lì

IL C.T.U.

Arch. FRANCO TONINI

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ACCESSO DA VIA CERRETO LA CROCE  
(Vista da Sud)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

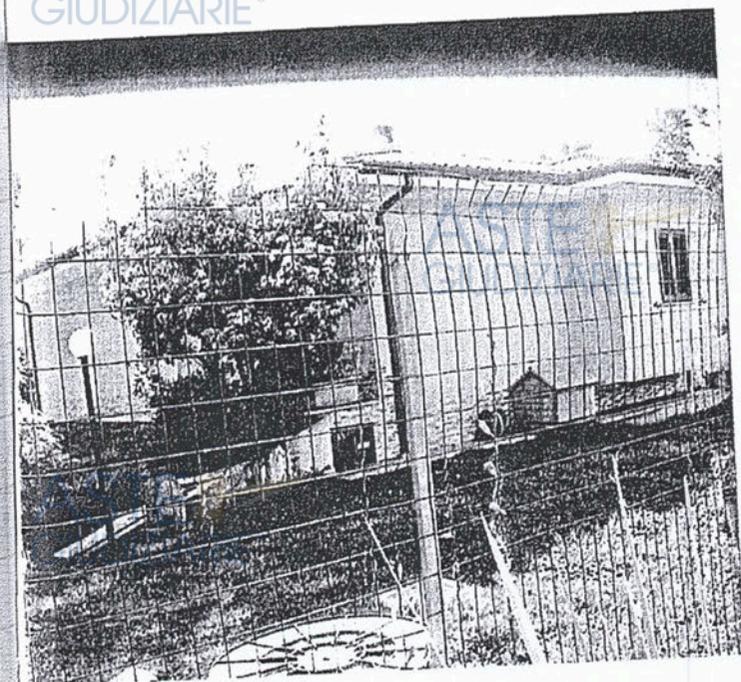


VILLINO N° 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



VILLINO N° 1

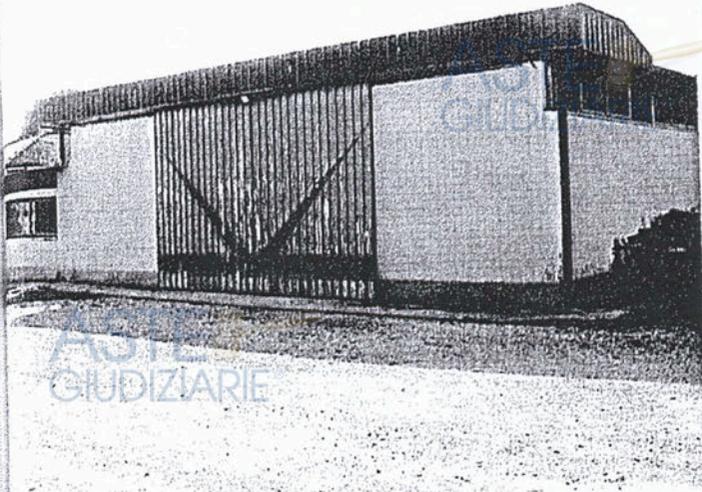
ASTE  
GIUDIZIARIE®



VILLINO N° 1 (il giardino e la Recinzione)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CAPANNONE N° 2



CAPANNONE N° 2



CAPANNONE N° 3



CAPANNONE N° 3

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CAPANNONE N° 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CAPANNONE N° 4

ASTE  
GIUDIZIARIE®

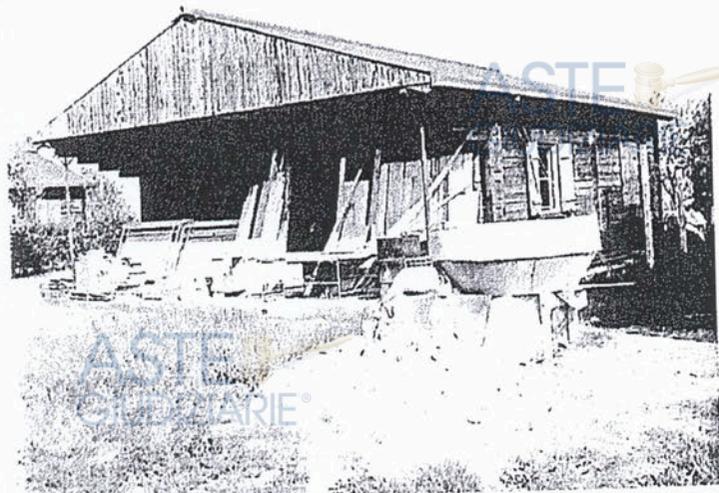
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



VILLINO N° 5

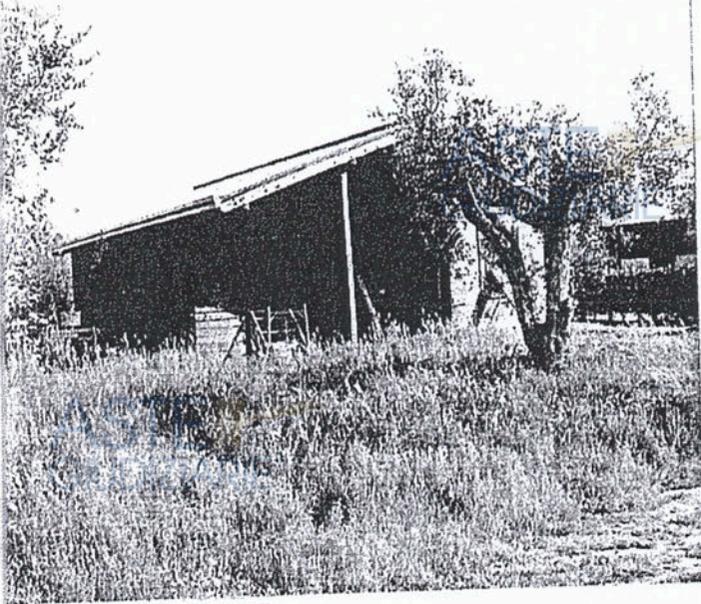
ASTE  
GIUDIZIARIE®



VILLINO N° 6

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



VILLINO N° 7



INTERNO DELL'AREA (Vista da Nord)