



Cristian Muraro
Certificato UNI 11558
e UNI/PdR 19:2016

STUDIO TECNICO

GEOMETRA MURARO CRISTIAN

Via Garibaldi 16 04100 Latina (LT)

Telefono/Fax 0773-208706

C.F. MRR CST 71C28 E472P P. Iva 01703970598

e mail: MURARO.CRISTIAN@libero.it

P.E.C.: cristian.muraro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

I Sezione Civile

Giudice DR.SSA ELENA SAVIANO (ex DOTT. AGOZZINO MARCO GIULIANO)

R.G. N.939/2019

Parte Attrice: ***omissis*******

Parte Convenuta: ***omissis*******

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Modifica precedente CTU (Nota G.I. 18/10/2022)

C.T.U.

GEOMETRA MURARO CRISTIAN

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Latina
Sezione Albo
n. 1827
Geometra
Cristian Muraro

PREMESSA

Il Giudice del Tribunale di Latina, **Dottorssa Elena Saviano**, con nota del 18/10/2022 ha richiesto al sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio di integrare la Perizia.

Di seguito verrà riprodotto integralmente la Consulenza modificando/integrando i punti oggetto di osservazione.

E' stato formulato il seguente quesito:

“... esaminati gli atti e i documenti di causa, espletati e necessari sopralluoghi, previa acquisizione presso gli uffici pubblici, ove non già agli atti, dei titoli di provenienza del bene oggetto di 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 sudetti 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 valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata.

Rilevi, 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 conguagli in denaro.”;

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

ACCESSO LUOGHI DI CAUSA:

Il primo sopralluogo era stato fissato per il giorno 30 marzo 2021 presso i luoghi di causa, a seguito di comunicazione da parte dell'Avvocato ****omissis**** sono stato informato che trattandosi di immobile soggetto ad Esecuzione Immobiliare, era stato nominato il Custode Giudiziario per l'Esecuzione Immobiliare N. 12/2016, Dott. ****omissis****, pertanto l'accesso è stato rinviato allo scopo di eseguire l'accesso congiuntamente il custode.

Successivamente è stato effettuato l'accesso il giorno 14 Maggio 2021 alla presenza della Sig.ra ****omissis**** (figlia della Sig.ra ****omissis****) e del Dott. ****omissis**** Custode Giudiziario.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi planimetrici dei luoghi, sia internamente che esternamente l'abitazione, inoltre sono state effettuate fotografie sia internamente che esternamente dei luoghi allo scopo di rappresentare al meglio gli immobili oggetto di causa.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

L'immobile è riportato nel foglio di mappa catastale N.52 del Comune di Sonnino (LT)

Particella N.14 sub. 1 e 2 graffati Categoria A/3 cl. 3 vani 5,5 Superficie Catastale Mq.103 Rendita catastale € 204,52

Intestazione catastale:

****omissis**** nata a ****omissis**** il ****omissis**** Proprietaria per ½ - Ditta Dichiarante al NCEU

****omissis**** nata a ****omissis**** il ****omissis**** Proprietaria per ½ - Ditta Dichiarante risultante al NCT

Comune di Sonnino per il Diritto di Pascolo

omissis nato a ***omissis*** il ***omissis*** proprietario per ½ - Ditta Risultante al NCT

omissis nato a ***omissis*** il ***omissis*** proprietario per ½ - Ditta Dichiarante al NCEU

Al catasto terreni la particella è di Mq. 2010, derivata dalla fusione catastale delle particelle N. 14, 18 e 19, per tipo mappale N. 1041 in atti dal 23-08-1995.

La particella N. 14 confina con, particelle 23, 4, 20, 21, 15, 13 e 9.

La posizione degli immobili da mappa di Google Maps 41.372492 - 13.254257

TITOLARITA' DEI BENI E SERVITU'

In riferimento a, ricerche e aggiornamento della situazione ipotecaria (Allegato 11) e gli allegati al fascicolo di cui all'Esecuzione Immobiliare N.12/2016, l'immobile alla data del 13 Luglio 2021, risulta in proprietà della Sig.ra ****omissis**** e del Sig. ****omissis**** per la quota di ½ ciascuno in comunione legale dei beni.

I beni erano stati acquistati (terreno distinto al foglio 52 particelle 3/b di are 14,52 – particella 3/f di are 0.33 e particella 4/b di are 5,25) , da **omissis**, con scrittura privata del 01.10.1983, e registrata c/o l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Latina il 07.10.1983 al n.3429, e trascritta con sottoscrizione accertata giudizialmente dal Tribunale di Latina in data 18.03.2016 al numero 3932 di registro particolare , con sentenza n. 2579/2014 – cron.7055/14 - repertorio n. 3768/14.

I beni pervenuto a ****omissis****, per acquisto fattone da ****omissis****, con atto del Notaio ****omissis**** del 28/09/1974 Repertorio 13962, trascritto al numero 13725 di Registro Particolare il 10.10.1974. Il Sig.

omissis costituiva servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della striscia della larghezza di metri quattro ricadente nel terreno sopra acquistato, ed a favore del terreno acquistato dal Sig. ****omissis**** foglio 52 particella 2.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'accesso presso il Comune di Sonnino, Ufficio Condono Edilizio, è stata presa visione della pratica di Condono Edilizio N. 602 del 30-09-1986.

Dalla dichiarazione allegata alla domanda di Condono, l'immobile è stato edificato nell'anno 1982 e le consistenze oggetto di istanza sono Mq. 54,16 residenziali e Mq. 59,75 non residenziali.

La pratica è incompleta, pertanto non può essere rilasciato il Permesso a Costruire in Sanatoria, il cui rilascio è subordinato alla presentazione della sottoelencata documentazione e istruttoria da parte del Comune di Sonnino.

Documentazione per completamento condono edilizio:

- Progetto delle opere
- Relazione Tecnica
- Titolo di Proprietà
- Parere Paesaggistico per il Vincolo del PTPR
- Parere per il Vincolo Idrogeologico
- Parere Ente Parco Aurunci
- Completamento del pagamento degli Oneri Concessori, versati solo in parte
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue

Per la pratica di Condono Edilizio sono stati versati parte degli oneri concessori (contributo per le opere di urbanizzazione) e la tassa istruttoria pratica, presenti nel fascicolo Comunale, necessita il pagamento del Contributo del Costo di Costruzione, quantificabile in € 2000,00 circa.

Oltre a tutta la documentazione di cui sopra, necessario affrancare il diritto di pascolo in favore del Comune di Sonnino, i costi verranno quantificati in seguito.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA

La destinazione Urbanistica della Zona è, zona agricola E Sottozona E3 Agricola con valore paesistico e all'interno delle aree boscate art.13 PTP/87, secondo quanto previsto dalle norme vigenti del PRG adottato con Delibera Comunale N.194 del 27/11/1997 approvato dalla Giunta Regionale del Lazio in data 15/05/2007 Delibera N.282, il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sonnino il 08/07/2021 Prot. 6936.

Inoltre risulta gravato dalle prescrizioni dei PTPR Regionali del Lazio, da vincolo Idrogeologico e ricade all'interno della perimetrazione del Parco Regionale degli Aurunci.

L'intera area è gravata da Uso civico in favore del Comune di Sonnino per il diritto di pascolo, come da Certificazione Comunale del 15/03/2019 allegata al fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare N. 12 del 2016, ad oggi il diritto non risulta affrancato.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Il luoghi oggetto di causa si trovano nel Comune di Sonnino in località Monte Romano, trattasi di terreno con soprastante fabbricato ad uso abitativo, la zona è montuosa, non facilmente raggiungibile, in quanto la strada asfaltata si interrompe a circa 1 km. dall'abitazione, per raggiungere l'immobile è necessario percorrere una strada di montagna in terra e pietrisco in zona boscata, fino a raggiungere la zona ove si trova l'immobile.

La zona è delimitata da cancello in ferro posto sulla strada sterrata, dal cancello a circa ml. 150,00 vi è il terreno con il fabbricato oggetto del procedimento.

Il lotto di terreno (Particella N. 14) è parzialmente delimitato da recinzione, su strada privata in muratura in blocchi di tufo, lateralmente e nel retro con paletti in ferro e rete metallica, la restante parte è a bosco e non delimitata.

La parte delimitata da recinzione è accessibile con automezzi, la restante parte a bosco non è facilmente accessibile con automezzi, a causa del dislivello tra la corte delimita e la porzione boscata.

Fabbricato è ad uso abitativo al piano terra, accessorio al piano seminterrato, i due piani sono accessibili indipendentemente dall'esterno.

L'intero immobile è stato edificato con struttura portante verticale in muratura, copertura a tetto di legno con travi, tavolato e soprastanti tegole.

Internamente ed esternamente il fabbricato è completo e funzionale, intonacato e tinteggiato, gli infissi e le porte della parte abitativa sono in legno, la pavimentazione in ceramica, gli impianti sono in buono stato, si consiglia prima della messa in uso di una verifica ed eventuale adeguamento alle norme vigenti.

La porzione seminterrata è rifinita e utilizzabile, la pavimentazione è in ceramica e la porta di ingresso in metallo, gli infissi sono in alluminio.

Al piano terra e al piano seminterrato vi sono due caminetti.

La caldaia per il riscaldamento è posizionata nel seminterrato e non è funzionante in quanto danneggiata, il gas per uso domestico è fornito da bombole poste all'esterno del fabbricato protette da struttura in metallo, l'acqua per uso domestico viene fornita e stoccata nella cisterna in muratura posta sul angolo della proprietà a confine con la strada privata, lo smaltimento dei reflui dell'abitazione avviene in pozzo nero a tenuta e smaltita all'occorrenza, l'energia elettrica viene servita da servizio pubblico attraverso la rete.

Al fabbricato alla data del sopralluogo non era abitato.

CONSISTENZA IMMOBILI

La consistenza della particella catasto terreni è riferita a quanto riportato nella banca dati catastale, non è stato eseguito un rilievo topografico per la verifica dei confini e la consistenza reale, in quanto non espressamente richiesto nell'incarico, il rilievo dell'abitazione e dell'accessorio è stato eseguito, pertanto:

Particella N. 14 (catasto terreni) Mq. 2010

Area di sedime del fabbricato e portico Mq. 73,00

Area a Giardino dell'abitazione Mq. 1002 circa

Area Boscata Mq. 935 circa

Fabbricato: Piano Terra Abitazione Superficie Coperta Mq. 67,60
Superficie Utile Mq. 55,91
Portico Mq. 5,52

Piano Seminterrato Non residenziale Superficie Coperta Mq. 67,60
Superficie Utile Mq. 55,73

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale", sarà eseguito secondo Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

	Superficie	percentuale	sup. ragguagliata
Abitazione	Mq. 67,60	100%	67,60
Portico	Mq. 5,52	35%	1,93
Deposito Seminterrato	Mq. 67,60	20%	13,52
Corte/Giardino	Mq. 25	10%	2,5
Corte/Giardino	Mq. 977	2%	19,54
Area Boscata	Mq. 935	100%	935

COSTI DA SOSTENERE PER LEGITTIMAZIONE USO CIVICO E

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Definizione Pratica di Condono Edilizio:

I costi delle procedure Tecniche necessarie all'ottenimento del Permesso in Sanatoria sono di € 6000,00 circa più oneri di legge.

Oneri Concessori € 2000,00 circa

Affrancazione del Diritto di Pascolo

Dopo accertamenti tecnici sulle procedure e i costi da sostenere, vengono di seguito riportati anche i possibili costi da sostenere:

- Perizia da parte di Perito Demaniale

- Spese Vive per affrancazione

Totale € 3500,00 circa

Non sono state riportate spese Notarili o di Bolli in quanto all'attualità la procedura avviene direttamente presso il Comune di Sonnino e non è onerosa.

STIMA DEL VALORE DELL' IMMOBILE

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato degli immobili (come specificato nel conferimento incarico), è quello sintetico-comparativo, prendendo in esame immobili oggetto di recenti contrattazioni di caratteristiche analoghe all'oggetto di valutazione a cui si è potuto far riferimento, prendendo informazioni da Agenzie Immobiliari (Agenzie anche della zona di Terracina in quanto non presenti in zona) che svolgono la loro attività nella zona e hanno trattato immobili simili.

Per l'indagine di mercato e dell'attribuzione del valore unitario all'immobile oggetto del procedimento è stato tenuto conto, della zona panoramica e che l'immobile si trova ad una distanza di circa 9,00 km. da località Capocroce, dell'accessibilità, della carenza di servizi principali quali acquedotto, dell'epoca di costruzione, del sistema costruttivo, delle rifiniture e dei materiali utilizzati per la costruzione, dello stato conservativo dell'immobile, inoltre, che

l'eventuale aggiudicatario dovrà interloquire con il Comune di Sonnino ed affrontare spese per la regolarizzazione dell'Immobile (condono Edilizio) e affrancare l'uso civico.

Sono state prese in esame anche le quotazioni del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il periodo temporale del 2 Semestre 2020, solo come riscontro, in quanto non se ne può tener conto in una stima del valore di mercato di un immobile, a tal proposito si riporta integralmente quanto presente nel sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente alle quotazioni OMI*“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.”*

Sia le quotazioni OMI che Borsino Immobiliare si riferiscono ad un territorio molto ampio con servizi e caratteristiche diversi tra loro, nel caso specifico i valori unitari sono riferiti a tutto il territorio agricolo del Comune di Sonnino che si estende dalla pianura alla cima delle colline, ritengo siano poco attendibili i valori pubblicati.

Quotazioni Immobiliari per l'abitazione

Dati OMI, Zona R1 Rurale extraurbana, Microzona catastale N.0, Abitazioni di tipo economico, Valore minimo € 470,00/Mq, massimo € 700/Mq;

Borsino Immobiliare, valore minimo 406,76/Mq, massimo € 664,25/Mq, per abitazioni in stabili di fascia media nella zona.

Per le quotazioni dei terreni, sia L'OMI che Borsino Immobiliare non hanno quotazioni attendibili.

Valori da indagine di mercato, Agenzie Immobiliari e operatori del settore Immobiliare

Abitazione minimo € 700/ Mq., massimo € 900/Mq.,

Terreni circa € 5,00/Mq.

Tenuto conto di tutte le motivazioni riportate in precedenza, si ritiene di dover utilizzare per la valutazione i seguenti valori unitari

€ 800,00 al Mq. all'abitazione e pertinenze

€ 5,00 al mq. al terreno circostante (area boscata)

CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE

	Superficie	valore unitario €	Valore €
Abitazione	Mq.67,6	800,00	54080,00
Portico	Mq.1,93	800,00	1544,00
Deposito	Mq.	800,00	10816,00
Seminterrato	13,52		
Corte/Giardino	Mq. 2,5	800,00	2000,00
Corte/Giardino	Mq.	800,00	15632,00
	19,54		
Area Boscata	Mq. 935	5,00	4675,00
	Valore Totale		€ 88747,00

Arrotondato per difetto

VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE € 88000,00

Costi da sostenere

Definizione pratica di Condono Edilizio per ottenimento Permesso in Sanatoria dell'intero immobile

Spese Comunali € 2000,00 circa

Spese tecniche € 6000,00 circa + oneri di Legge

Affrancazione del Diritto di Pascolo

Spese Comunali e Perizia € 3500,00

Totale spese € 11500,00 circa

VALORE QUOTA PARTE DELL'IMMOBILE

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ è, € 88000,00 : 2 = € 44000,00

VALORE QUOTA PARTE SPESE

Valore della quota di $\frac{1}{2}$ è, € 11500,00 : 2 = € 5750,00

POSSIBILE DIVISIBILITA' DEL BENE

Il bene ricade nel Piano Regolatore Generale in Zona Agricola E.

La Regione Lazio ha pubblicato parere riguardante le zone Agricole il 02/11/2020 nel registro ufficiale N. 0936417, per gli interventi di frazionamento e accorpamenti di unità immobiliari sono consentiti solo ai soggetti di cui all'art.55 comma 4 della Legge Regionale N.38/1999, Imprenditori Agricoli Professionali, Coltivatori Diretti e/o Imprenditori Agricoli.

Pertanto non è consentito nessun intervento che possa modificare lo stato in cui si trova l'immobile, abitazione al piano terra e pertinenza al piano seminterrato con corte circostante, trattasi di un'unica unità immobiliare.

COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Con riferimento alla nota del 06/12/2019 sottoscritta dal Dottor Agozzino Marco Giuliano, riguardante l'Esecuzione immobiliare RG 12/2016, lo stesso chiarisce che l'immobile benché gravato da Uso Civico è trasferibile (Tribunale di Latina, Sezione I, Ordinanza Collegiale dell'11 Aprile 2017).

Per chiarito in precedenza, l'immobile deve essere commercializzato in unico lotto.

Allegati:

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Fotografie 1-2-3-4
- 3- Visure catastali storiche, CT e CU
- 4- Estratto di mappa Wegis
- 5- Elaborato planimetrico Sc.1.500.
- 6- Planimetria catastale.
- 7- Grafico Immobili
- 8- Certificato di destinazione Urbanistica.
- 9- Certificato usi Civici anno 2019.
- 10-Parere Regione Lazio Zone E Agricole.
- 11-Aggiornamento Ipotecario
- 12-Convocazione sopralluoghi.

Ritenuto di aver espletato l'incarico conferitomi, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina 13/12/2022

Il C.T.U.

Geometra Cristian Muraro



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Latina
Sezione Albo
n. 1827
Geometra
Cristian Muraro

PRECISAZIONI

A seguito dell'udienza avvenuta in data odierna si precisa quanto segue:

Valore Complessivo degli Immobili € **88.000,00** (eurotattottomila);

Costi da sostenere per affrancazione e ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria € **11.500,00** (euroundicimilacinquecento);

Valore dell'Immobile al netto delle spese

€ 88.000,00- € 11.500,00 = € **76.500,00**

Valore della quota di ½ dell'immobile: € 76.500,00 : 2 = € 38.250,00

Latina 18/01/2023

Il C.T.U.

Geometra Cristian Muraro



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Latina
Sezione Albo
n. 1827
Geometra
Cristian Muraro