
TRIBUNALE DI LATINA
Cancelleria Civile

Causa Civile Reg. Gen. N. 2868/2024

Parte attrice : **** Omissis ****

Parte convenuta : **** Omissis ****

Giudice dr.ssa Alessandra Lulli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fondi, 20/11/2025

Il C.T.U.

Nota esplicativa

La presente consulenza è stata suddivisa per rapidità di consultazione, nei seguenti paragrafi:

I° - PREMESSA E QUESITI POSTI DAL GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

II° - SOPRALLUOGHI ED OPERAZIONI PERITALI – CONSIDERAZIONI CONTRATTO FONDO RUSTICO

III° - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(risposta al quesito 1° parte, distinta per immobile BENE 1. BENE 2, BENE 2 e BENE 4)

“previo esame degli atti e accesso sui luoghi di causa, descriva il consulente gli immobili oggetto del giudizio anche mediante riproduzione fotografica e grafica, richiamando, ove possibile, la perizia già espletata in sede di procedura esecutiva. Confermi se il valore assegnato agli immobili nella relazione redatta nel processo esecutivo sia rimasto invariato.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri 42-44, piano T-2

Intestato come segue:

- sig. **** Omissis **** diritti nuda proprietà 1/1 e usufrutto per 1/2;
- sig.ra **** Omissis **** diritti di usufrutto per 1/2;

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri

Intestato come segue:

- sig. **** Omissis **** proprietà 1/2
- sig. **** Omissis **** proprietà per 1/2

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Pietra Erta snc

Intestato come segue:

- sig. **** Omissis **** proprietà 1/2;
- sig. **** Omissis **** proprietà per 1/2

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - località monte "colle la vaccara"

Intestato come segue:

- sig. **** Omissis **** proprietà per 1/4;
- sig. **** Omissis **** proprietà per 1/4;
- sig. **** Omissis **** proprietà per 1/2;

IV° - PROGETTO DIVISIONALE ED EVENTUALI CONGUAGLI

(risposta al quesito 2° parte, distinta per immobile BENE 1. BENE 2, BENE 2 e BENE 4)

“Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di diritto dei condividenti, con formazione di porzioni, e se dette porzioni siano o meno di uguale valore. Diversamente, indichi l'importo del conguaglio che verrebbe a determinarsi. Indichi, altresì, eventuali costi di divisione e la fattibilità urbanistica e predisponga un progetto divisionale”.

V° - CONCLUSIONI FINALI

* * * * * * * * * *

I° - PREMESSE E QUESITI POSTI DAL GIUDICE DR.SSA ALESSANDRA LULLI

In data 10 luglio 2025, il sottoscritto è stato nominato dal G.I. Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile R.G.n. 2868/2024 previo la sottoscrizione del verbale di rito.

Il sottoscritto accettava l'incarico, il Giudice concedeva il termine di 60 gg. per il deposito della relazione scritta, dall'inizio delle operazioni peritali, che sono state fissate per il giorno 27 settembre 2025, presso i luoghi di causa, in Maenza via Madonna dei Martiri nn. 42-44.

Il Giudice all'udienza del 10-07-2025 ha formulato i seguenti quesiti:

“previo esame degli atti e accesso sui luoghi di causa, descriva il consulente gli immobili oggetto del giudizio anche mediante riproduzione fotografica e grafica, richiamando, ove possibile, la perizia già espletata in sede di procedura esecutiva. Confermi se il valore assegnato agli immobili nella relazione redatta nel processo esecutivo sia rimasto invariato. Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di diritto dei condividenti, con formazione di porzioni, e se dette porzioni siano o meno di uguale valore. Diversamente, indichi l'importo del conguaglio che verrebbe a determinarsi. Indichi, altresì, eventuali costi di divisione e la fattibilità urbanistica e predisponga un progetto divisionale”.

* * * * * * * * * *

II° - SOPRALLUOGHI ED OPERAZIONI PERITALI - CONSIDERAZIONI CONTRATTO FONDO RUSTICO

Dopo attenta e puntuale lettura del fascicolo di Parte Attrice e Parte Convenuta, in data 27 settembre 2025 alle ore 11,00 (**allegato nn. 1 - 2**), previo avviso a tutte le parti interessate tramite raccomandata a.r. e telegramma, il sottoscritto si è recato in via Madonna dei Martiri nn. 42-44 alla presenza del sig. **** Omissis **** e di sua moglie **** Omissis ****, mentre le altre parti erano tutte assenti, tuttavia hanno avuto inizio le operazioni peritali dei n. 4 beni, già oggetto di perizia nella procedura esecutiva presso il Tribunale di Latina E.I. n.343/2021.

Nella circostanza è stato redatto il verbale di sopralluogo e la relativa documentazione fotografica, il sig. **** Omissis **** ha consegnato al sottoscritto CTU un contratto di fondo rustico (**allegato n. 6**), che riguarda alcuni terreni oggetto di pignoramento, mentre gli altri terreni pignorati non sono riportati. In maniera anomala detto

contratto, è stato tirato fuori contrariamente alle dichiarazioni di avere la disponibilità del bene in ambito familiare, rese al sottoscritto CTU e anche nei verbali redatti del custode Giudiziario.

Verbale del 27/09/2025 del CTU

Tribunale di Latina R.G. causa n. 2868/2024

*L'anno 2025 il giorno 27 settembre alle ore 11,00, mi sono recato in Maenza via Madonna dei Martiri nn. 42-44, presso l'immobile principale (abitazione); sui luoghi è presente il sig. **** Omissis **** e sua moglie sig.ra **** Omissis ****. Nella circostanza si è proceduto a rendere note le disposizioni del Giudice dr. Lulli circa il quesito di divisibilità dei beni. Non sono presenti le altre parti interessate. Il "bene 1" corrisponde all'abitazione articolata al piano secondo con ingresso da scala esclusiva. L'abitazione è occupata dal nucleo familiare del sig. **** Omissis ****, composto da moglie e n. 3 figli. Il "bene 2" è costituito dal terreno (lotto n. 2), situato in prossimità del fabbricato. In merito al "bene 2" il sig. **** Omissis ****, precisa di coltivare la porzione con piantumate le piante d'ulivo, mediante accesso attraverso il cancello carrabile posto sulla strada via Madonna dei Martiri, mentre il **** Omissis ****, cura la porzione (lato sinistro) confinante con la su abitazione. Il "bene 3" è rappresentato da un terreno agricolo costituito da due particelle a confine con altre particelle coltivate dalla DITTA **** Omissis ****, rappresentata dalla sig.ra **** Omissis ****, con contratto di affitto di fondo rustico, di cui le parti mi consegnano copia del contratto, valido dal 21/12/2017 fino al 20/12/2032. Dal sopralluogo del "bene 3", emerge che una porzione di terreno è ricoperta da attrezzature agricole funzionanti e non. Il "bene 4" è costituito da un terreno collinare in località "colle la vaccara"; il sig. **** Omissis ****, dichiara che il terreno è in abbandono e difficile da raggiungere, mai curato e di cui non conosce le modalità per raggiungerlo. Si effettuano le foto dei beni 1,2 e 3 e il relativo sopralluogo su tutti i beni (escluso il bene 4). Alle ore 12,55, si concludono le operazioni peritali.*

Dati del contratto di affitto fondo rustico e riscontri:

Trattasi di contratto di d'affitto di fondo rustico redatto ai sensi della Legge n. 203/82, **tra i germani **** Omissis ****, da un lato e la ditta **** Omissis ******, con sede in **** Omissis ****, nel Comune di Prossedi (LT), P.Iva **** Omissis ****, rappresentata dalla sig.ra **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante

*"Nel contratto la ditta è definita **** Omissis **** (due parole) e **** Omissis **** (unica parola) nel quale i germani **** Omissis ****, nella qualità di proprietari dei terreni agricoli hanno ceduto in affitto alla ditta **** Omissis ****, i seguenti terreni in Maenza al foglio 43:*

- *Particella 320, qualità uliveto classe 4, della superficie di mq. 1472, red. dom. € 2.66 e red. Agrario € 0,91*
- *Particella 156, qualità uliveto classe 4, della superficie di mq. 712, red. dom. € 1.29 e red. Agrario € 0,44*
- *Particella 322, qualità orto classe U, della superficie di mq. 3640, red. dom. € 49,82 e red. Agrario € 32,90.*

La durata del contratto è stabilita in anni 15 (quindici), con inizio 21/12/2017 e terminerà il 20/12/2032. Esso potrà essere interrotto in qualsiasi momento previa comunicazione scritta almeno tre mesi prima della decadenza qualora l'affittuaria non adempia al pagamento nei modi e nei tempi fissati o non esegua i lavori dovuti come di seguito indicati con buona diligenza nei tempi opportuni; Il canone di fitto è fissato per l'immobile è stato fissato in Euro 100,00 (cento/00) annue da pagarsi al domicilio dei proprietari".

Il sottoscritto ha accettato copia del **contratto "affitto fondo rustico" registrato il 19-01-2018 al n. **** Omissis ****. presso l'Agenzia delle Entrate di Latina (allegato n. 6)**, ed informato tempestivamente, il custode giudiziario dr. **** Omissis **** per verificarne gli adempimenti del caso, che in maniera anomala e contrariamente a quanto constatato nel corso della CTU precedente in cui l'esecutato ha dichiarato la disponibilità del bene da parte della propria famiglia; Nel verbale del 27 settembre 2025, il sig. **** Omissis ****. **ha dichiarato di coltivare/curare il terreno con piantumati alberi d'Ulivo presenti sul terreno particelle n. 156 e 320 (parte del bene 2 in perizia), mentre nel contratto detti terreni sono stati dati in affitto alla **** Omissis ****.**

Il contratto non tratta tutti i terreni pignorati seppur confinanti e precisamente:

- **Non riporta il terreno al Foglio 43 particella 319 di mq. 2202 (bene 2/parte)**, mentre riporta il terreno a confine con il terreno particelle nn. 156-320 di mq. 2184 (bene 2/parte);
- **Non riporta il terreno al Foglio 43 particella 321 di mq. 3360 (bene 3/parte)**, mentre riporta il terreno a confine con il terreno particella n. 322 di mq. 3640 (bene 3/parte).
- Per completezza il contratto **non riporta il terreno collinare denominato bene4)**, posto in altra località del Comune di Maenza.

A seguito della consegna del citato contratto il custode dr. **** Omissis ****, a provveduto a fare istanza al Giudice per rendere noto e valutare gli adempimenti da seguire.

"Il contratto di affitto di fondo rustico" prevede un canone annuo pari a euro 100, come da atto registrato il 19/01/2018, presso l'Agenzia delle Entrate di Latina con durata contrattuale stabilità in 15 anni. (N.B. il contratto tratta solo i terreni in Maenza al foglio 43 particelle 156-320-321, non tutti quelli pignorati)

Il contratto è quindi munito di data certa anteriore sia all'iscrizione ipotecaria giudiziale del 16/07/2019 ai nr. 14312/2019, sia al pignoramento trascritto a Latina il 13/01/2022 ai nr. 673545 e alla domanda giudiziale di

divisone trascritta a Latina il 08/08/2024 ai nr. 21492/16862. (N.B. le formalità pregiudizievoli, riguardano i terreni riportati in contratto in Maenza al foglio 43 particelle 156-320-321, ed ulteriori terreni e l'abitazione tutti beni riportati nella presente relazione ed in quella precedenza di cui alla E.I. 343/2021).

Il canone di affitto annuo pari ad € 100,00 per il terreno indicato nel contratto di mq. 5544 (uliveto mq. 2184 e seminativo mq. 3360) è da considerarsi inadeguato; difatti il canone di affitto annuo pari alla cifra di € 100,00 annui in contratto, è inferiore a qualsiasi valore di mercato; un canone ordinario dovrebbe essere di almeno 150,00/160 annuo.

Si procede alla verifica del valore di affitto del terreno (contratto), in considerazione della presenza di un uliveto di mq. 2184 e un terreno seminativo di mq. 3360, la coltura uliveto di bassa produttività costa circa 500,00 €/ettaro/anno e la coltura seminativo di bassa produttività 150,00 €/ettaro/anno, sulla scorta delle indagini di mercato, **si determina un canone/annuo pari al valore di circa € 160,00 per il terreno riportato nel contratto, pertanto il valore del canone annuo di € 100 in contratto è non congruo.**

* * * * *

III° - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (allegati nn. 3-4-7)

(risposto al quesito 1° parte, nei paragrafi BENE 1. BENE 2, BENE 2 e BENE 4)

“previo esame degli atti e accesso sui luoghi di causa, descriva il consulente gli immobili oggetto del giudizio anche mediante riproduzione fotografica e grafica, richiamando, ove possibile, la perizia già espletata in sede di procedura esecutiva. Confermi se il valore assegnato agli immobili nella relazione redatta nel processo esecutivo sia rimasto invariato.

La presente relazione, fa riferimento al recente sopralluogo ed alla documentazione già depositata agli atti inerente l'Esecuzione Immobiliare n. 343/2021 dello stesso Tribunale di Latina, beni nn. 1-2-3-4, come descritti in seguito:

- **BENE 1 – Abitazione in Maenza Sperlonga, diritti nuda proprietà 1/1 e usufrutto per ½ intestati al sig. **** Omissis ****. e diritti di usufrutto di ½ intestati alla sig.ra **** Omissis ****.**
- **semplificato come in visura catastale: **** Omissis ****. risulta proprietario per ½ e nudo proprietario per ½ ed in diritto residuo dell'usufrutto di ½ a nome di **** Omissis ****..**

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale posto al piano secondo, facente parte di una palazzina di tre livelli fuori terra, ricadente in zona periferica del Comune di Maenza, con scala di accesso esclusiva

- appartamento al piano secondo, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza costituito dal piano terra, primo e secondo. L'appartamento si raggiunge attraverso un vano scala esclusivo. L'immobile è raggiungibile dalla strada pubblica (asfaltata), via Madonna dei Martiri 42-44, località Farneto, caratterizzata dalla presenza di case sparse e aziende agricole. Il fabbricato gode al piano terra di spazi condominiali non assegnati, utilizzati anche come posti auto. L'appartamento è munito di approvvigionamento idrico da pozzo artesiano e fossa Imhoff per lo scarico delle acque nere, entrambi servizi comuni dell'intero fabbricato. L'appartamento copre una superficie utile di circa mq. 155, suddiviso in zona giorno: composta da ampio soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, camera, disimpegno, mentre la zona notte posta ad una quota superiore: risulta composta da due camere da letto, corridoio e ripostiglio. Inoltre vi è un soppalco di altezza ridotta di circa 1.50, pertanto detto spazio viene utilizzato come ripostiglio. L'intero fabbricato risulta di epoca remota anteriore al 01 settembre 1967 con struttura in muratura, successivamente ampliato con struttura in cemento armato; in particolare l'ampliamento al piano terra primo e secondo risulta con struttura in cemento armato. L'appartamento in esame al piano secondo è con struttura portante mista (muratura e c.a.) con solaio/falda di copertura in latero-cemento; La facciata necessita di lavori di manutenzione (tinteggiatura e rasatura) mentre all'interno l'abitazione al piano secondo si presenta in buono stato in tutte le rifiniture, suddiviso in zona notte e zona soggiorno sfalsati da dislivello di n. 5 gradini; pavimento in gres e parte in marmo, porte interne ed infissi in legno di buona fattura. L'appartamento è munito di un impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni (non si dispone del libretto della caldaia), oltre una stufa a legna; L'altezza interna è variabile da un minimo di 2.70 ad altezza maggiore a seconda dell'inclinazione del solaio di copertura. L'appartamento è ampio e confortevole. Il posto auto non risulta assegnato, ma è possibile parcheggiare nell'area cortilizia comune dell'intero fabbricato. Sono di utilizzo comune l'approvvigionamento idrico da pozzo e la rete fognaria con fossa Imhoff.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero fabbricato edificato anteriormente al 1° settembre 1967 costituito da piano terra e primo, successivamente detta costruzione è stata ampliata e ristrutturata in virtù della Concessione Edilizia n. 51 del 17/11/1980 al piano terra e primo; **Per quanto attiene il piano secondo il Comune di Maenza ha espresso parere favorevole alla sopraelevazione del nella Commissione Edilizia n. 6 del 27 luglio 1983, ma non ha mai rilasciato alcuna Concessione Edilizia, difatti ad oggi il piano secondo rappresenta una volumetria abusiva;**

Pertanto si rappresenta, come da informazioni presso l'Ufficio Tecnico di Maenza, che detta sopraelevazione e relativa scala è **suscettibile ad ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria** mediante la procedura di fiscalizzazione, il cui esito favorevole o negativo è legato a quanto disciplinato dall'ex art 34 DPR 380/01 smi e L.R. 15/2008, definita sanatoria fiscale, applicabile quando una porzione di fabbricato non può essere demolita senza creare pregiudizio della parte eseguita in conformità ai piani terra e primo. I costi e sanzioni della procedura e l'esito, saranno valutati dall'ufficio alla presentazione della pratica edilizia; pertanto gli eventuali futuri acquirenti sono edotti sulla situazione edilizia ed urbanistica non legittimata da titoli edilizi. Il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Maenza, ha indicato detta possibilità (non una certezza), valutabile solo alla presentazione della richiesta completa della documentazione tecnica.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Maenza, il terreno particella 234 del foglio 43 con sovrastante l'intero fabbricato, (N.B. abitazione in esame posta al piano secondo), ricade secondo il PRG: - in zona C2 - Zona residenziale, disciplinata dall' art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. e zona Viabilità - Area della viabilità individuate e disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G..

N.B. la cubatura del lotto è stata già utilizzata da piani inferiori del fabbricato (terra e primo), il lotto è soggetto all'Approvazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo unitamente all'intero COMPARTO per rendere attuabile la presentazione di nuovi progetti nel rispetto della normativa. Pertanto ad oggi, un eventuale progetto non può essere approvato in mancanza del P.P.E.. (vedasi paragrafo titoli edilizi, N.B. abitazione al piano secondo è priva di Concessione Edilizia)

Inoltre all'interno dello stesso Certificato sono evidenziati i seguenti vincoli sovracomunali:

- ricade interamente in zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani - Area disciplinata ai sensi degli artt. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04, dagli artt. 21, 22, 23 e 36 quater co. 1 quater della L.R. 24/98 e dalla D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

- ricade interamente in zona Urbanizzato - Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021

Il bene 1) non è divisibile in natura, essendo alla attualità privo di concessione è quindi abusivo; tra l'altro l'appartamento è concepito per distribuzione ed impianti per costituire un'unica abitazione. Nessuna pratica edilizia può riguardare un'abitazione abusiva di divisione in due porzioni, se a priori non vi è alcun titolo edilizio che vada a regolarizzare la carenza della Concessione Edilizia dello stato attuale dell'immobile.

L'appartamento risulta distinto presso l'Agenzia del Territorio di Latina – sezione Catasto Fabbricati del Comune di Maenza, nel catasto urbano al **foglio 43 particella 234 sub. 7** categoria A/7 cl. 1 vani 8, rendita catastale € 619,75, confinante con la corte comune e distacco sulla strada via Madonna dei Martiri nn. 42-44 e/o salvo altri.

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore	A1) -deprezzamento	A2) deprezzamento Abitazione
Bene 1	convenzionale	al mq.	complessivo	Usufrutto di ½ sig.ra ** Omissis **	Abusiva suscettibile di sanatoria fiscale (vedasi paragrafo)
abitazione	mq. 182.50	€ 1.000,00	€ 182.500,00	20% € 36.500,00	40% € 73.000,00

L'immobile viene stimato per il solo diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/2) pari ad **€ 73.000,00**, mentre l'usufrutto residuo di 1/2 è stimato nella misura del 20% del valore complessivo (Tabella Valore Usufruttuario standard – in base all'età della persona) valutato in base alla valore complessivo determinato nella presente in € 36.500,00, salvo valori legati al percentuale del 20% (valori derivanti da asta pubblica). Riepilogando vi sono dei deprezzamenti sul valore di stima o sul prezzo assegnato in eventuale asta pubblica pari al 20% per la quota di usufrutto di 1/2 ed il costo pari al 40% per il costo di suscettibilità alla regolarizzazione in sanatoria edilizia. **L'appartamento non è divisibile per natura ed impiantistica esistente, inoltre ad oggi è un l'appartamento privo di concessione edilizia (abusivo), suscettibile di ottenere una sanatoria edilizia per evitare la demolizione in base all'art 34 comma 2 pagando la relativa sanzione, pratica onerosa che rientra nel deprezzamento e definibile dal Comune di Maenza, solo previo un progetto molto dettagliato anche strutturale, nel quale si prende atto che demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità ai piani inferiori, determinando il rilascio di una sanatoria fiscale, pertanto ebbene confrontarsi con un tecnico prima dell'acquisto del bene.**

Ulteriore chiarimento sui Deprezzamenti su BENE 1):

Tipologia deprezzamento

In base alle tabelle vigenti valore USUFRUTTO e all'età dell'usufruttuaria sig.ra **** Omissis ****. di anni 70 e alla quota di ½ 20,00 % la volumetria del piano secondo pignorato ad oggi, rappresenta una porzione di costruzione abusiva pertanto il valore è notevolmente deprezzato;

Il deprezzamento è dovuto a quanto segue:

A1) - Valore spettante all'usufruttuaria in base all'età di anni 70 è pari al 40% del valore di stima, in considerazione della sola quota di 1/2, detto valore corrisponde alla percentuale del 20% del valore di mercato (Tabella Valore Usufruttuario standard);

A2) - la volumetria del piano secondo pignorato ad oggi, rappresenta una porzione di costruzione abusiva pertanto il valore di mercato è notevolmente deprezzato, visto che sarà suscettibile una sanatoria fiscale ovvero, detta volumetria ai sensi dell'art 34 DPR 380/01 smi e L.R. 15/2008, essendo una volumetria esistente, non può essere demolita senza creare pregiudizio alle strutture portanti eseguite in conformità ai titoli edilizi (Piano terra e primo), pertanto si ritiene equo un deprezzamento pari al 40% del valore stimato. Somma da utilizzare dall'assegnatario del bene per avviare la procedura di regolarizzazione, suscettibile ad ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria (N.B. sanatoria fiscale), pertanto si ribadisce che è consigliabile confrontarsi con un tecnico prima dell'acquisto del bene

* * * * *

- Bene N° 2 - Terreno ubicato a Maenza (LT) - via Madonna dei Martiri

intestato al sig. **** Omissis ****. proprietà per ½ ed al sig. **** Omissis ****. proprietà per ½

- appezzamento di terreno alla superficie totale di mq. 4.386, pianeggiante di forma pressochè rettangolare, sito lungo via Madonna dei Martiri con accesso carrabile. Terreno ben lontano dal centro abitato. Si raggiunge facilmente dalla strada pubblica asfaltata. Il lotto è recintato da un muro basso con sovrastante paletti/rete e delimitato da un cancello in ferro. In particolare circa le particelle nn. 156 e 320 del fg 43 sono piantumate con circa 60 alberi di ulivo mentre la particella n. 319 dello stesso foglio con pochi alberi sparsi. L'appezzamento ricade nel P.R.G. in zona parte edificabile (N.B. vedasi paragrafo normativa urbanistica) ed in minima parte in zona agricola. Si rappresenta, che trattasi ad oggi di un terreno potenzialmente edificabile nel P.R.G., soggetto all'approvazione di un Piano Particolareggiato dell'intero comparto e quindi nessun progetto può ottenere un Permesso di Costruire in mancanza del Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 43, Part. 156, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 319, Qualità Oliveto - Fg. 43, Part. 320, Qualità Oliveto. Valore di stima del bene per valutazione dei diritti di proprietà di 1/2 del sig. **** Omissis ****. pari ad € 43.860,00, valore intero appezzamento € 87.720,00, valore già riportato nella precedente perizia.

* * * * *

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) - VIA PIETRA ERTA SNC

intestato al sig. **** Omissis ****. per ½ ed al sig. **** Omissis ****. proprietà per ½

Appezzamento di terreno pianeggiante di natura agricola di totali totali mq. 7.000, posto all'interno di un vasto appezzamento di terreno di maggiore consistenza, coltivato a fieno/erba medica unitamente ad altre particelle di

altrui proprietà; Si rappresenta che il futuro assegnatario del bene/parte (vedasi paragrafi progetto divisionale), dovrà aprire il muro di recinto su via Pietra Erta per creare un accesso esclusivo e individuare/apporre dei termini di confini materiali con l'ausilio di un topografo.

Il terreno ricade nel P.R.G. in zona E - Agricola con gli indici e le prescrizioni urbanistiche modificate con la L.R. n. 38/1999 e s.m.i. (vedi Certificato Destinazione Urbanistica).

Valore di stima del bene per valutazione dei diritti di proprietà di 1/2 del sig. **** Omissis ****. pari ad € 14.000,00, valore intero appezzamento € 28.000,00, valore già riportato nella precedente perizia.

* * * * *

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MAENZA (LT) – LOCALITA' MONTE "COLLE LA VACCARA"

intestato al sig. **** Omissis ****. proprietà per ¼, al sig. **** Omissis ****. proprietà per ¼ ed al sig. **** Omissis ****. per ½; trattasi di un appezzamento di terreno in zona collinare di natura agricola di totali mq. 4370, ad una quota variabile tra da 150 a 175 metri s.l.m., come accertato nella cartografica aereofotogrammetrica, lungo i pendii del monte "colle la vaccara"; appezzamento privo di recinzioni caratterizzato da terrazzamenti irregolari su cui vi sono alberi di ulivo. Il terreno, risulta raggiungibile attraverso un sentiero montano carrabile, fino a poi proseguire a piedi, poichè la strada carrabile termina e quella indicata nella mappa catastale e' sui luoghi un sentiero pedonale. Terreno di non facile accessibilità, lontano dal centro abitato. Esso ricade nel Piano Regolatore Generale in zona E

- Agricola del Comune di Maenza, soggetta a diversi vincoli paesaggistici, idrogeologico e zona ZPS (vedi certificato di destinazione urbanistica).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 231, Qualità Oliveto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà ¼ (vedasi paragrafi progetto divisionale), valore di stima del bene € 1.638,75 porzione di terreno di 1/4 facente parte di una maggiore consistenza del terreno, pertanto in seguito sarà necessario eseguire un frazionamento catastale di detta porzione. valore di mercato intero appezzamento € 6.555,00, valore già riportato nella precedente perizia.

* * * * *

IV° - PROGETTO DIVISIONALE ED EVENTUALI CONGUAGLI (allegato n. 5)

(risposta al quesito 2° parte, nei paragrafi BENE 1. BENE 2, BENE 2 e BENE 4)

“Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di diritto dei condividenti, con formazione di porzioni, e se dette porzioni siano o meno di uguale valore. Diversamente, indichi l’importo del conguaglio che verrebbe a determinarsi. Indichi, altresì, eventuali costi di divisione e la fattibilità urbanistica e predisponga un progetto divisionale”.

Prima di dare corso al progetto di divisione, in particolare i beni nn. 3 e 4 posti in zona agricola di PRG e coltivati ad uliveto e seminativo, si ritiene opportuno fa rilevare che in zona agricola la norma regionale L.38/1999 e smi, tende ad evitare i continui frazionamenti dei terreni e permettere in tal modo di preservare il territorio e cercare di mantenere le aziende agricole esistenti, inoltre un frazionamento implica una non funzionalità di una azienda agricola che mira al raggiungimento del livello minimo di redditività. Quindi un frazionamento di terreno in zona agricola è necessario nel caso di divisioni tra aventi diritto, ma di certo non rappresenta un buona pratica e/o investimento per un imprenditore agricolo se la particella è di superficie ridotta e non riesce a dare una produzione redditizia conveniente.

Il sottoscritto CTU sulla scorta del recente sopralluogo e della relazione allegata alla procedura esecutiva n. 343/2021, ha elaborato il seguente progetto di divisione ove attuabile, di seguito specificato:

BENE 1) Abitazione

Il progetto divisionale del bene 1) non è fattibile, trattandosi di un’abitazione abusiva, il valore ordinario dell’abitazione è stato stimato in € 182.500,00 e deprezzato del 40% (€ 73.000,00, vedasi paragrafo) per la regolarizzazione edilizia e deprezzato del 20% del valore per l’esistenza dell’usufrutto della sig.ra **** Omissis ****. in base all’età ed al valore stimato in perizia (quota usufrutto pari ad € 36.500,00), salvo che sia attribuito un valore economico diverso derivante dal ricavato da una asta pubblica nella misura percentuale del 20%.

* * * * * * * * * * * * * * *

BENE 2) terreno edificabile soggetto all’attuazione di un Piano Particolareggiato:

Il progetto divisionale del bene 2) crea due porzioni A e B costituite da due appezzamenti di terreni posti a confine entrambi con la strada pubblica via Madonna dei Martiri, come distinti di seguito e meglio individuabili nell’elaborato grafico allegato n. 5:

Lotto 2/A mq. 2184 particelle 156 e 320 del foglio 43 - valore € 43.680,00 (quota di 1/2)

Lotto 2/B mq. 2202 particella 319 del foglio 43 - valore € 44.040,00 (quota di 1/2)

Il sottoscritto CTU ritiene che la differenza tra i due lotti sia minima, di soli mq. 18 mq e quindi il costo di un frazionamento di € 1500 sia anti-economico per scorporare soli 9 mq. dal lotto B a favore del lotto A. Per completezza il valore di mq. 9 di terreno corrisponde ad € 180,00 quindi l'assegnatario del Lotto B dovrà corrispondere un valore economico di mq. 9 di terreno, per equiparare detta differenza versando all'assegnatario del Lotto A, il valore di € 180 in considerazione del valore unitario di € 20.00 al metro quadrato. Salvo altre valutazioni del Giudice.

. Si rappresenta che il sig. **** Omissis ****, ha dichiarato di curare gli alberi piantumati nel lotto A, salvo diversa constatazione e/o osservazioni alla CTU.

* * * * *

BENE 3) terreno agricolo in via Pietra Erta :

Il progetto divisionale del **bene 3)** crea due porzioni C e D costituite da due appezzamenti di terreni posti a confine con la via Pietra Erta, con accessibilità da creare sulla stessa strada via Pietra Erta snc, creando in futuro due cancelli distinti, creando due lotti come distinti di seguito e meglio individuabili nell'elaborato grafico allegato n. 5:

Lotto 3C mq. 3360 particella 321 del foglio 43 - valore € 13.440,00 (quota di 1/2)

Lotto 3D mq. 3640 particella 322 del foglio 43 - valore € 14.560,00 (quota di 1/2)

Il sottoscritto CTU ritiene che la differenza tra le due particelle sia di mq. 280 mq e quindi l'assegnatario del Lotto D dovrà corrispondere un valore economico di mq. 140 di terreno, per equiparare detta differenza, versando all'assegnatario del Lotto C, il valore di € 560 in considerazione del valore unitario di € 4.00 al metro quadrato. Salvo altre valutazioni del Giudice.

Entrambi i due lotti saranno gravati da un servitù di passaggio di ml. 6.00 per i mezzi agricoli, una servitù da via Pietra Erta da realizzare per accedere al lotto D (particella 322) gravante sul lotto C (particella 321); mentre il lotto D fa parte di un maggiore appezzamento già coltivato e certamente anch'esso gravato da una servitù di passaggio reciproca per i mezzi agricoli a favore e contro delle particelle di terreno confinanti nn. 59 e 327 (soggetti terzi); appezzamenti coltivati in maniera continua con colture erba medica/fieno.

Per una cognizione dei luoghi sarà necessario un rilievo e picchettamento dei confini, se distinguere le particelle che all'attualità sono prive di confini materiali, il cui costo è pari a ad € 1200,00.

* * * * * * * * * * * * * *

BENE 4) terreno agricolo in Maenza località “colle la Vaccara”:

Il progetto divisionale del **bene 4)**, crea tre porzioni E, F e G, costituite da tre appezzamenti di terreni, distinti di seguito e meglio individuabili nell'elaborato grafico allegato n. 5:

Lotto 4/E mq. 2186 particella 231/p del foglio 33 assegnato in base alla **quota di ½ a **** Omissis ****. valore € 3279,00**

Lotto 4/F mq. 1092 particella 231/p del foglio 33 da assegnare in base alla **quota di ¼ ad uno dei germani **** Omissis ****. Valore € 1638,00**

Lotto 4/G mq. 1092 particella 231/p del foglio 33 da assegnare in base alla **quota di ¼ ad uno dei germani **** Omissis **** € 1638,00**

Il sottoscritto CTU ritiene di far rilevare per il **Bene 4)**, che il frazionamento sia attuabile ma sia anche anti-economico il cui costo è pari alla somma di € 1800,00, e quindi l'intera particella n. 231 di mq. 4370 ha il valore determinato totale già nella procedura Esecutiva di € 6550,00. Il terreno rappresenta un'opportunità solo per gli amanti del paesaggio e della natura, posto in zona collinare assai difficile da raggiungere.

* * * * * * * * * * * * * *

V°- CONCLUSIONI FINALI

Alla luce delle risultanze emerse dalle analisi tecniche, dai sopralluoghi, dalla documentazione acquisita e quella allegata alla procedura E.I. n. 343/2021, si ritiene che il PROGETTO DIVISIONALE proposto (BENI nn. 2, 3 e 4) rappresenti una soluzione tecnicamente valida, equa e conforme ai criteri di Legge e alle quote di proprietà, salvo piccoli conguagli minimali.

Gli elaborati grafici del progetto divisionale (allegato n.5 e in particolare il paragrafo IV°) sono parte integrante ed sostanziale della relazione e ne completano la comprensione. Il Bene 1) rappresenta una abitazione abusiva, non frazionabile e con il diritto di usufrutto di ½ della sig.ra **** Omissis ****..

Per quanto attiene le attribuzioni delle quote (beni nn. 2, 3 e 4) agli aventi diritto i sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, il sottoscritto ha lasciato alle parti di causa la possibilità di condivisione e/o salvo altre disposizioni del Giudice.

Pertanto avendo adempiuto in maniera esauriente ai quesiti posti, il C.T.U., ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi 20/11/2025

Il C.T.U.

allegati:

1. Verbale di sopralluogo del 27/09/2025
2. Documentazione Fotografica;
3. Visure catastali;
4. Estratto di mappa catastale, beni oggetto di causa;
5. Progetto divisionale
6. contratto "affitto fondo rustico" registrato il 19-01-2018 al n. 000579 - serie3T c/o Agenzia Entrate Latina;
7. certificato di Destinazione Urbanistica.