

**TRIBUNALE DI LATINA
PRIMA SEZIONE CIVILE**

R.G.7546/2013

Visto il provvedimento emesso all'udienza del 16/11/2022 dal Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli in merito all' R.G. 7546/2013 dove si richiedevano dei chiarimenti in merito alla differenza di valore degli immobili oggetto della perizia del CTU Arch.Italia Tuccinardi rispetto alla relazione precedente redatta dall'esperto CTU ing.Manuel Maurizio Giovagnoli nel 2011, la sottoscritta CTU Arch.Italia Tuccinardi al fine di chiarire i criteri di valutazione adottati propone le seguenti motivazioni:

I beni oggetto del seguente progetto divisionale appartengono al sign. [REDACTED] e sono i seguenti:

1.(1/1) Minturno localita' Dogana -fg.37 part.264 mq 3020 Terreno 2.

(1/2) fg.37 part. 364 mq 1380 terreno

3.(1/2) fg.37 part. 368 mq 26 terreno 4.

(1/2) fg.41 part. 76 mq 1573 terreno 5.

(1/2) fg.45 part. 137 mq 495 terreno 6.

(1/2) fg.45 part. 770 mq 3738 terreno 7.

(1/2) fg.45 part. 772 mq 81 terreno 8.(1/2)

fg.40 part. 614 mq 2952 terreno

9.(1/2) fg.40 part. 134 Sub 8 immobile (ex sub 2 e sub 1 part 134) 10.

(1/6) fg.40 part.291 mq 420 terreno

1.Clarimenti in merito alla differenza di valore degli immobili oggetto della perizia del CTU Arch.Italia Tuccinardi rispetto alla relazione precedente redatta dall'esperto CTU ing.Manuel Maurizio Giovagnoli nel 2011:

Immobile 1

FOGLIO 37 Part. 264 CONSISTENZA 3020 mq



Il primo immobile appartiene esclusivamente al sign. [REDACTED] 1/1 è situato nel Comune di Minturno al foglio 37 part.264 e ha una consistenza pari a 3.020 mq ed è catastalmente definito come seminativo arborato.

Per la definizione del prezzo del terreno in oggetto il CTU si è avvalsa di molteplici fattori:

- a) Innanzi tutto ha considerato il valore di mercato nel Comune di Minturno consultando le diverse agenzie Immobiliari che lavorano da anni sul territorio e che hanno effettuato diverse vendite nella zona specifica;
- b) Il valore del terreno in oggetto della seguente perizia è stato determinato anche dall'ubicazione e più precisamente dalla vicinanza dell'immobile al centro abitato;
- c) L'accesso al lotto è posto su una arteria principale (Via Rinchiusa) ed è esclusivo;
- d) Sul lotto vi è un uliveto che va ad incrementare il valore dell'immobile;

In effetti per quanto riguarda l'immobile in questione ha l'accesso al lotto posto sull'arteria principale, via Rinchiusa ed è esclusivo, sul terreno vi è un uliveto composto da piante secolari (vedi foto che nella perizia del 2011 non sono state citate) e piante più giovani circa 55 piante che portano frutto. Il prezzo del terreno è funzione solo del suo effettivo valore intrinseco ma anche delle componenti accessorie.

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, si è proceduto ad una corretta ed attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come rilevate in fase di sopralluogo e meglio esplicitate nella descrizione.

Come criterio estimativo che risulta attualmente il più utilizzato per la valutazione degli immobili si è scelto quello del più probabile valore di mercato, definibile come "la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta". Per giungere ad una compiuta valutazione si è utilizzato il metodo della comparazione diretta, che prevede la comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare, che devono perciò essere misurabili, poter essere rilevati facilmente ed avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore. Il metodo prevede essenzialmente tre fasi operative:

- reperimento di tutti i dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala di valore in funzione di parametri predefiniti;
- inserimento del bene oggetto di stima nella scala di valore determinata a seconda delle sue caratteristiche.



Pertanto, onde procedere al reperimento dei dati necessari, si è proceduto alla scelta del parametro di riferimento, che è stato individuato grazie a una vasta ricerca di mercato e ad una accurata stima delle componenti accessorie. **Il CTU ha anche consultato un vivaista** che da anni lavora nel settore e ha valutato il valore dell'uliveto. Da questa accurata e dettagliata analisi si è stabilito il valore del terreno espresso al mq.

Il prezzo stimato a mq è di 10.00 €, che moltiplicati per i mq del terreno stabilisce il valore di mercato:

Immobile 1

FOGLIO 37 Part. 264 CONSISTENZA 3020 MQ

PREZZO= 3020 mq X 10.00 €= 30.200,00 €

Immobile 2

FG.37 PART 364 mq 1380 terreno (½)

Il secondo immobile è del sign. [REDACTED] in comproprietà con la sorella [REDACTED]. E' costituito da un terreno posto nella zona Pantano del Comune di Minturno dove ci sono terreni che vengono utilizzati per la coltivazione di cereali.

Per la definizione del prezzo del terreno in oggetto il CTU si è avvalsa di molteplici fattori:

- a) Innanzi tutto ha considerato il valore di mercato nel Comune di Minturno consultando le diverse agenzie Immobiliari che lavorano da anni sul territorio e che hanno effettuato diverse vendite nella zona specifica;
- b) Il valore del terreno in oggetto della seguente perizia è stato determinato anche dall'ubicazione e più precisamente dalla vicinanza dell'immobile al centro abitato;
- c) L'accesso al lotto è posto su una arteria secondaria che si collega alla via principale Via Appia;

In effetti per quanto riguarda l'immobile in considerazione l'accesso al lotto è posto su un arteria secondaria e non è esclusivo, il terreno viene utilizzato per la coltivazione di cereali . Il prezzo del terreno è funzione solo del suo effettivo valore intrinseco ma anche delle componenti accessorie.



Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, si è proceduto ad una corretta ed attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come rilevate in fase di sopralluogo e meglio esplicitate nella descrizione.

Come criterio estimativo che risulta attualmente il più utilizzato per la valutazione degli immobili si è scelto quello del più probabile valore di mercato, definibile come "la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta". Per giungere ad una compiuta valutazione si è utilizzato il metodo della comparazione diretta, che prevede la comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare, che devono perciò essere misurabili, poter essere rilevati facilmente ed avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore. Il metodo prevede essenzialmente tre fasi operative:

- reperimento di tutti i dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala di valore in funzione di parametri predefiniti;
- inserimento del bene oggetto di stima nella scala di valore determinata a seconda delle sue caratteristiche.

Pertanto, onde procedere al reperimento dei dati necessari, si è proceduto alla scelta del parametro di riferimento, che è stato individuato grazie a una vasta ricerca di mercato e ad una accurata stima delle componenti accessorie.

Il prezzo stimato a mq è di 5.00 €, che moltiplicati per i mq del terreno stabilisce il valore di mercato:

Immobile 2

FOGLIO 37 Part. 364 CONSISTENZA 1380 mq terreno (½)

PREZZO= 1380 mq X 5.00 €= 6.900,00 €

€ 6.900,00:2= € 3450,00 valore quota



Immobile 3

FOGLIO 37 Part. 368 CONSISTENZA 26 mq terreno

Il terzo immobile è del sign. XXXXX in comproprietà' con la sorella

E' costituito da un terreno posto nel Comune di Minturno dove ci sono terreni che vengono utilizzati per la coltivazione di cereali.

Per la definizione del prezzo del terreno in oggetto il CTU si è avvalsa di molteplici fattori:

- a) Innanzi tutto ha considerato il valore di mercato nel Comune di Minturno consultando le diverse agenzie Immobiliari che lavorano da anni sul territorio e che hanno effettuato diverse vendite nella zona specifica;
- b) Il valore del terreno in oggetto della seguente perizia è stato determinato anche dall'ubicazione e più precisamente dalla vicinanza dell'immobile al centro abitato;
- c) L'accesso al lotto è posto su una arteria secondaria che si collega alla via principale Via Appia;

**In effetti per quanto riguarda l'immobile in considerazione l'accesso al lotto è posto su un arteria secondaria e non è esclusivo, il terreno viene utilizzato per la coltivazione di cereali .
Il prezzo del terreno è funzione solo del suo effettivo valore intrinseco ma anche delle componenti accessorie.**

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, si è proceduto ad una corretta ed attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come rilevate in fase di sopralluogo e meglio esplicitate nella descrizione.

Come criterio estimativo che risulta attualmente il più utilizzato per la valutazione degli immobili si è scelto quello del più probabile valore di mercato, definibile come "la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta". Per giungere ad una compiuta valutazione si è utilizzato il metodo della comparazione diretta, che prevede la comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare, che devono perciò essere misurabili, poter essere rilevati facilmente ed avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore. Il metodo prevede essenzialmente tre fasi operative:

- reperimento di tutti i dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala di valore in funzione di parametri predefiniti;



- inserimento del bene oggetto di stima nella scala di valore determinata a seconda delle sue caratteristiche.

Pertanto, onde procedere al reperimento dei dati necessari, si è proceduto alla scelta del parametro di riferimento, che è stato individuato grazie a una vasta ricerca di mercato e ad una accurata stima delle componenti accessorie.

Il prezzo stimato a mq è di 5.00 €, che moltiplicati per i mq del terreno stabilisce il valore di mercato:

Immobile 3

FOGLIO 37 Part. 368 CONSISTENZA 26 mq (1/2)

PREZZO= 26 mq X 5.00 €= 130,00 €

€ 130:2= € 65,00 **valore quota** [REDACTED]

Immobile 4

FOGLIO 41 Part. 76 CONSISTENZA 1573 mq terreno (1/2)

**Il quarto immobile è del sign. [REDACTED] in comproprietà' con la sorella [REDACTED]
[REDACTED] E' costituito da un terreno posto nel Comune di Minturno ed è un terreno
utilizzato per la coltivazione di cereali.**

Per la definizione del prezzo del terreno in oggetto il CTU si è avvalsa di molteplici fattori:

- a) Innanzi tutto ha considerato il valore di mercato nel Comune di Minturno consultando le diverse agenzie Immobiliari che lavorano da anni sul territorio e che hanno effettuato diverse vendite nella zona specifica;
- b) Il valore del terreno in oggetto della seguente perizia è stato determinato anche dall'ubicazione e più precisamente dalla vicinanza dell'immobile al centro abitato;
- c) L'accesso al lotto è posto su una arteria secondaria che si collega alla via principale Via Appia;

In effetti per quanto riguarda l'immobile in considerazione l'accesso al lotto è posto su un arteria secondaria e non è esclusivo, il terreno viene utilizzato per la coltivazione di cereali .



Il prezzo del terreno è funzione solo del suo effettivo valore intrinseco ma anche delle componenti accessorie.

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, si è proceduto ad una corretta ed attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come rilevate in fase di sopralluogo e meglio esplicitate nella descrizione.

Come criterio estimativo che risulta attualmente il più utilizzato per la valutazione degli immobili si è scelto quello del più probabile valore di mercato, definibile come "la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta". Per giungere ad una compiuta valutazione si è utilizzato il metodo della comparazione diretta, che prevede la comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare, che devono perciò essere misurabili, poter essere rilevati facilmente ed avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore. Il metodo prevede essenzialmente tre fasi operative:

- reperimento di tutti i dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala di valore in funzione di parametri predefiniti;
- inserimento del bene oggetto di stima nella scala di valore determinata a seconda delle sue caratteristiche.

Pertanto, onde procedere al reperimento dei dati necessari, si è proceduto alla scelta del parametro di riferimento, che è stato individuato grazie a una vasta ricerca di mercato e ad una accurata stima delle componenti accessorie.

Il prezzo stimato a mq è di 6.00 €, che moltiplicati per i mq del terreno stabilisce il valore di mercato:

Immobile 4

FOGLIO 41 Part. 76 CONSISTENZA 1573 mq terreno (1/2)

PREZZO= 1573 mq x 6,00 €= 9438,00 €

€ 9438,00 :2= € 4.719,00 valore quota XXXXXXXXXX



Immobile 5

FOGLIO 45 Part. 137 CONSISTENZA 495 mq terreno (1/2)

Il quinto immobile è del sign. [REDACTED] in comproprietà con la sorella [REDACTED]. E' costituito da un terreno posto nel Comune di Minturno in zona Pantano ed è un terreno utilizzato per la coltivazione di cereali.

Per la definizione del prezzo del terreno in oggetto il CTU si è avvalsa di molteplici fattori:

- a) Innanzi tutto ha considerato il valore di mercato nel Comune di Minturno consultando le diverse agenzie Immobiliari che lavorano da anni sul territorio e che hanno effettuato diverse vendite nella zona specifica;
- b) Il valore del terreno in oggetto della seguente perizia è stato determinato anche dall'ubicazione e più precisamente dalla vicinanza dell'immobile al centro abitato;
- c) L'accesso al lotto è posto su una arteria secondaria;

In effetti per quanto riguarda l'immobile in considerazione l'accesso al lotto è posto su un arteria secondaria e non è esclusivo, il terreno viene utilizzato per la coltivazione di cereali . Il prezzo del terreno è funzione solo del suo effettivo valore intrinseco ma anche delle componenti accessorie.

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, si è proceduto ad una corretta ed attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come rilevate in fase di sopralluogo e meglio esplicitate nella descrizione.

Come criterio estimativo che risulta attualmente il più utilizzato per la valutazione degli immobili si è scelto quello del più probabile valore di mercato, definibile come "la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta". Per giungere ad una compiuta valutazione si è utilizzato il metodo della comparazione diretta, che prevede la comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare, che devono perciò essere misurabili, poter essere rilevati facilmente ed avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore. Il metodo prevede essenzialmente tre fasi operative:

- reperimento di tutti i dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala di valore in funzione di parametri predefiniti;



- inserimento del bene oggetto di stima nella scala di valore determinata a seconda delle sue caratteristiche.

Pertanto, onde procedere al reperimento dei dati necessari, si è proceduto alla scelta del parametro di riferimento, che è stato individuato grazie a una vasta ricerca di mercato e ad una accurata stima delle componenti accessorie.

Il prezzo stimato a mq è di 5.00 €, che moltiplicati per i mq del terreno stabilisce il valore di mercato:

Immobile 5

FOGLIO 45 Part. 137 CONSISTENZA 495 mq terreno (1/2)

PREZZO= 495 mq X 5.00 €= 2475,00 €

€ 2475,00 €:2= € 1237,00 valore quota

Immobile 6

FOGLIO 45 Part. 770 CONSISTENZA 3738 mq (½) terreno

Il sesto immobile è del sign. [REDACTED] in comproprietà con la sorella [REDACTED]. E' costituito da un terreno posto nel Comune di Minturno in zona Pantano ed è un terreno utilizzato per la coltivazione di cereali.

Per la definizione del prezzo del terreno in oggetto il CTU si è avvalsa di molteplici fattori:

- a) Innanzi tutto ha considerato il valore di mercato nel Comune di Minturno consultando le diverse agenzie Immobiliari che lavorano da anni sul territorio e che hanno effettuato diverse vendite nella zona specifica;
- b) Il valore del terreno in oggetto della seguente perizia è stato determinato anche dall'ubicazione e più precisamente dalla vicinanza dell'immobile al centro abitato;
- c) L'accesso al lotto è posto su una arteria secondaria;

In effetti per quanto riguarda l'immobile in considerazione l'accesso al lotto è posto su un arteria secondaria e non è esclusivo, il terreno viene utilizzato per la coltivazione di cereali .



Il prezzo del terreno è funzione solo del suo effettivo valore intrinseco ma anche delle componenti accessorie.

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, si è proceduto ad una corretta ed attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come rilevate in fase di sopralluogo e meglio esplicitate nella descrizione.

Come criterio estimativo che risulta attualmente il più utilizzato per la valutazione degli immobili si è scelto quello del più probabile valore di mercato, definibile come "la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta". Per giungere ad una compiuta valutazione si è utilizzato il metodo della comparazione diretta, che prevede la comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare, che devono perciò essere misurabili, poter essere rilevati facilmente ed avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore. Il metodo prevede essenzialmente tre fasi operative:

- reperimento di tutti i dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala di valore in funzione di parametri predefiniti;
- inserimento del bene oggetto di stima nella scala di valore determinata a seconda delle sue caratteristiche.

Pertanto, onde procedere al reperimento dei dati necessari, si è proceduto alla scelta del parametro di riferimento, che è stato individuato grazie a una vasta ricerca di mercato e ad una accurata stima delle componenti accessorie.

Il prezzo stimato a mq è di 5.00 €, che moltiplicati per i mq del terreno stabilisce il valore di mercato:

Immobile 6

FOGLIO 45 Part. 770 CONSISTENZA 3738 mq terreno (1/2)

PREZZO= 3738 mq X 5.00 €= 18.690,00 €

€ 18.690,00:2= € 9345,00 valore quota XXXXXXXXXX



Immobile 7

FOGLIO 45 Part. 772 CONSISTENZA 81 mq (½) terreno

Il settimo immobile è del sign. [REDACTED] in comproprietà con la sorella [REDACTED]. E' costituito da un terreno posto nel Comune di Minturno in zona Pantano ed è un terreno utilizzato per la coltivazione di cereali.

Per la definizione del prezzo del terreno in oggetto il CTU si è avvalsa di molteplici fattori:

- a) Innanzi tutto ha considerato il valore di mercato nel Comune di Minturno consultando le diverse agenzie Immobiliari che lavorano da anni sul territorio e che hanno effettuato diverse vendite nella zona specifica;
- b) Il valore del terreno in oggetto della seguente perizia è stato determinato anche dall'ubicazione e più precisamente dalla vicinanza dell'immobile al centro abitato;
- c) L'accesso al lotto è posto su una arteria secondaria;

In effetti per quanto riguarda l'immobile in considerazione l'accesso al lotto è posto su un arteria secondaria e non è esclusivo, il terreno viene utilizzato per la coltivazione di cereali . Il prezzo del terreno è funzione solo del suo effettivo valore intrinseco ma anche delle componenti accessorie.

Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato degli immobili, si è proceduto ad una corretta ed attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come rilevate in fase di sopralluogo e meglio esplicitate nella descrizione.

Come criterio estimativo che risulta attualmente il più utilizzato per la valutazione degli immobili si è scelto quello del più probabile valore di mercato, definibile come "la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta". Per giungere ad una compiuta valutazione si è utilizzato il metodo della comparazione diretta, che prevede la comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare, che devono perciò essere misurabili, poter essere rilevati facilmente ed avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore. Il metodo prevede essenzialmente tre fasi operative:

- reperimento di tutti i dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala di valore in funzione di parametri predefiniti;



- inserimento del bene oggetto di stima nella scala di valore determinata a seconda delle sue caratteristiche.

Pertanto, onde procedere al reperimento dei dati necessari, si è proceduto alla scelta del parametro di riferimento, che è stato individuato grazie a una vasta ricerca di mercato e ad una accurata stima delle componenti accessorie.

Il prezzo stimato a mq è di 5.00 €, che moltiplicati per i mq del terreno stabilisce il valore di mercato:

Immobile 7

FOGLIO 45 Part. 772 CONSISTENZA 81 mq (½) terreno

PREZZO=81mq X 5.00 €= 405,00 €

€ 405:2= € 202,00 valore quota

Immobile 8

FOGLIO 40 Part. 614 CONSISTENZA 2952 mq terreno (½)

L'immobile al foglio 40 Part. 614 e' un TERRENO che catastalmente è definito come Seminativo Arboreo con una superficie di 2952 mq, attualmente viene utilizzato per la semina.

Per la definizione del prezzo del terreno in oggetto il CTU si è avvalsa di molteplici fattori:

- 1) Innanzi tutto ha considerato il valore del mercato nel Comune di Minturno consultando le diverse agenzie Immobiliari che lavorano da anni sul territorio e che hanno effettuato diverse vendite nella zona specifica;
- 2) Il valore del terreno in oggetto della seguente perizia è stato determinato anche dall'ubicazione e più precisamente dalla vicinanza dell'immobile al centro abitato;
- 3) L'accesso al lotto è posto su una arteria principale Via Apia;

In effetti per quanto riguarda il lotto in considerazione l'accesso è posto sull'arteria principale via Appia , il terreno è pianeggiante ed è posto in confine con la casa.



Al fine di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto ad una corretta ed attenta analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile come rilevate in fase di sopralluogo e meglio esplicitate nella descrizione.

Come criterio estimativo che risulta attualmente il più utilizzato per la valutazione degli immobili si è scelto quello del più probabile valore di mercato, definibile come "la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza, quindi, di libero mercato caratterizzato da domanda e offerta". Per giungere ad una compiuta valutazione si è utilizzato il metodo della comparazione diretta, che prevede la comparazione tra espliciti parametri rappresentativi dei beni da confrontare, che devono perciò essere misurabili, poter essere rilevati facilmente ed avere un rapporto di proporzionalità diretta con il valore. Il metodo prevede essenzialmente tre fasi operative:

- reperimento di tutti i dati storici relativi a beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;
- formazione di una scala di valore in funzione di parametri predefiniti;
- inserimento del bene oggetto di stima nella scala di valore determinata a seconda delle sue caratteristiche.

Pertanto, onde procedere al reperimento dei dati necessari, si è proceduto alla scelta del parametro di riferimento, che è stato individuato grazie a una vasta ricerca di mercato e ad una accurata stima delle componenti accessorie.

Il prezzo stimato a mq è di 13,00 €, che moltiplicati per i mq del terreno stabilisce il valore di mercato:

Immobile 8

FOGLIO 40 Part. 614 CONSISTENZA 2952 mq terreno (½)

PREZZO= 2952 mq X 13.00 €= 38.376,00 €

€ 38.376,00 :2= € **19.188,00 valore quota** [REDACTED]

Immobile 9

FOGLIO 40 Part. 134 sub 8 immobile (ex sub 2 e sub 1 part 134 soppressa)

1) Il nono lotto proposto dalla perizia del CTU Italia Tuccinardi non è esclusivo del sign. [REDACTED] ma in comproprietà con la sorella [REDACTED]. E' costituito da un'abitazione di tipo economica. E' ubicato nel Comune di Minturno, più precisamente nella



frazione di Marina di Minturno, zona pianeggiante che costeggia il mare e che si sviluppa sulla direttiva della via Appia, collocandosi tra Scauri ed il fiume Garigliano, urbanizzata per tutta la percorrenza.

Vi corre parallelamente, nella parte più interna, la linea ferroviaria tratta principale Roma - Napoli. Per i beni immobili pignorati si ritiene idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo basandosi su vari paramentri che fanno riferimento alla consistenza degli immobili, con relative pertinenze, alla vetustà ed attuale stato di conservazione, nonché il grado di finitura e gli impianti esistenti, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto sia alla rete viaria che ai servizi esistenti; si sono presi in esame e ponderati i prezzi medi di mercato correnti in zona per beni con caratteristiche e tipologia simili a quelle in oggetto, oltre che sentiti operatori del settore immobiliare nell'area circostante, ci si è avvalsi dei valori del borsino immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e dei valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Considerando la superficie commerciale delle unità immobiliari, ed adottando un criterio di stima sintetico-comparativo per la valutazione dei beni oggetto di perizia, si desumono i valori riportati nella seguente tabella, per i quali va comunque considerata l'incidenza negativa derivante da opera abusiva ma in definizione di condono:

questi i valori considerati dal CTU nel 2011 RGE 74/2008 (vecchia perizia)

Part.	sub	Descrizione	SUP.COMM./ CONSISTENZA (mq)	Prezzo €/mq	Valore €
134	1-2	Appartamento PT + 1P	150	700,00	105.000,00
134	1-2	Cantina/Magazzino/stalla	85	500,00	42.500,00
134	Da accata- -stare	magazzino/deposio	28	500,00	14.000,00
				Tot	<u>161.500,00</u>
				Tot Quota 1/2	<u>80.750,00</u>

Vista la richiesta del Giudice di verificare se il valore dei beni della perizia erano ancora attuali il sottoscritto CTU Arch.Italia Tuccinardi ha esaminato la perizia 74/2008 ed i beni immobili pignorati ed ha ritenuto idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo basandosi su vari paramentri che fanno riferimento alla consistenza degli immobili, con relative pertinenze, alla vetustà ed attuale stato di conservazione, nonché siano passati 12 anni lo stato del fabbricato è stato trascurato e quindi i valori degli immobili sono svalutati e la particella 134 sub 1-2 è stata soppressa ed è diventato un unico sub il sub 8:



Part.	sub	Descrizione	SUP.COMM./ CONSISTENZA (mq)	Prezzo €/mq	Valore €
134	8	Appartamento PT + 1P	150	600,00	90.000,00
134	8	Cantina/Magazzino/stalla	85	400,00	34.000,00
134	8	magazzino/deposio	28	400,00	11.200,00
				Tot	<u>135.200,00</u>
				Tot Quota	<u>67.600,00</u>

Immobile 9

FOGLIO 40 Part. 134 sub 8 immobile (ex sub 2 e sub 1 part 134 soppressa)

valore tot 135.200,00

€ 135.200,00 : 2 = 67.600,00 € quota [REDACTED]

Immobile 10

FOGLIO 40 Part 291mq 420 terreno (½)

L'immobile al foglio 40 PART. 291 e' un TERRENO che permette l' accesso all'immobile FOGLIO 40 Part 134 sub 8 immobile, catastalmente è definito come Seminativo Arborato e ha una superficie di 420 mq, attualmente viene utilizzato per accedere alla proprieta'ed è per quota (1/6) del sign. [REDACTED] Utilizzando gli stessi criteri gia espressi in precedenza il valore a mq 13 €.

Immobile 10

FOGLIO 40 Part 291mq 420 terreno (½)

FOGLIO 40 PART 291 CONSISTENZA 420 mq terreno (1/6)

PREZZO= 420 mq X 13,00 €= 5460,00 €

€ 5.460,00 :6= € 910,00 valore quota [REDACTED]



SINTESI PROPOSTA DEL PROGETTO DI DIVISIONE

1° LOTTO

COMUNE DI MINTURNO FGL.37 PART.264 VALORE € 30.200

valore totale 2° lotto € 30.200

2° LOTTO

- COMUNE DI MINTURNO FGL.40 PART.134 sub.8 ($\frac{1}{2}$) VALORE € 67.600

- COMUNE DI MINTURNO FGL.40 PART 614 ($\frac{1}{2}$) VALORE € 19.188

- COMUNE DI MINTURNO FGL.40 PART 291 ($\frac{1}{6}$) VALORE € 910

valore totale 2° lotto € 87.698

3° LOTTO

- COMUNE DI MINTURNO FGL.37 PART.364 VALORE € 3.450

- COMUNE DI MINTURNO FGL.37 PART 368 ($\frac{1}{2}$) VALORE € 65

valore totale 2° lotto € 3.515

4° LOTTO

- COMUNE DI MINTURNO FGL.45 PART.137 VALORE € 1.237

valore totale 4° lotto € 1.237

5° LOTTO

- COMUNE DI MINTURNO FGL.45 PART.770 ($\frac{1}{2}$) VALORE

- COMUNE DI MINTURNO FGL.45 PART 772 ($\frac{1}{2}$) VALORE

valore totale 5° lotto € 9.547

