

DATA INCARICO: 04.10.2024

CTU: Arch. Andrea Sanfelici, N°391 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Latina

DATI ESECUZIONE: iscritta al R.G. 1515/2023

omissis* contro *omissis

GIUDICE DESIGNATO: Ill.ma Dott.ssa GIULIA PAOLINI

DATA DEL SOPRALLUOGO: 25.10.2024

INCARICO DEL GIUDICE: dopo aver prestato giuramento di rito, VISTO L'ART.173 BIS

DISP. ATT. C.P.C, riceveva il seguente incarico:

INCARICO

All'incarico del 04/10/2024, il sottoscritto Arch. Sanfelici Andrea, con studio in Via Monte Livata, 17 - 04100 - Latina (LT), email a.sanfelici@libero.it, PEC andrea.sanfelici@archiworldpec.it, Tel. 328 6167597, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

**OGGETTO DI PERIZIA: IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI TERRACINA (LT) – VIA
EMILIO ALESSANDRINI 10**

- F.125 P 1063 SUB 6 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A/3): VANI 5,5
- F.125 P 1063/1062 SUB 2 (LOCALE RIMESSA C/2): 27 MQ

A. accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili descritti in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista

B. in caso sussistano difformità o abusi sui beni immobili, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei predetti beni immobili;

C. dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;

D. dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;

E. accerti il valore dei beni immobili all'attualità;

F. indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote;

G. predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli;

H. indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione;

I. provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura;

J. tenti la conciliazione tra le parti;"

DESCRIZIONE

A) *accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili descritti in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista:*

L'immobile oggetto di stima è relativo ad una abitazione di tipo economica ed un locale rimessa situati nel Comune di TERRACINA (LT), in Via Emilio Alessandrini 10, inquadrato urbanisticamente attraverso il PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO della ZONA "B" approvato dal Consiglio Comunale con atto n.429 del 17.11.1983, Sottozona B1:

- AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE=====

Si comunica altresì che i terreni sopra indicati sono interessati dai seguenti vincoli:

Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Regionale n. 1 del 13.07.2009 e successivi aggiornamenti di cui ai Decreti del Segretario Generale nn. 2-3/2010, nn. 1-2-3-6-7-10-12/2012, nn. 1-2-3-4-5-6/2012, nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12/2013, nn. 1-2-4/2014, nn. 1-2-3-4-5-6-7/2015 e cartografia aggiornata alla data del D.S. 147/2021.

- Aree di attenzione per pericolo d'inondazione, Corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. n° 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27) .

Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2 – Tavola B:

- Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
nonché delle seguenti prescrizioni ;

Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2 - Tavola A:

- paesaggio degli insediamenti urbani. (Allegato 5)

LOTTO UNICO: L'abitazione è accatastata al Foglio 125 e distinto con la Particella 1063 Sub 6, mentre la cantina è accatastata al Foglio 125 e distinto con la Particella 1063/1062 Sub 2. Il fabbricato è stato costruito senza la Concessione Edilizia, a tal proposito è stata presentata Domanda di Condonò n. 33513 del 01/04/1986 L. 47/85 - *omissis* di cui è stato effettuato il pagamento dell'oblazione di 332,000 Lire in un'unica soluzione il 19/03/1986; Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere l'accesso agli atti con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0073982 del 22-10-2024 e successivo appuntamento espletato in data 13/11/2024. Con successiva PEC del 13/11/2024 richiedeva al Comune di Terracina i calcoli delle somme dovute a titolo di oblazione, oneri concessori, interessi maturati, spese amministrative e di documentazione, chiedendo inoltre di esplicitare la documentazione mancante per completare l'iter della domanda di condono al fine di calcolare eventuali spese tecniche di aggiornamento all'attualità e/o regolarizzazione con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0079896 del 14-11-2024.

Con una seconda PEC del 08/01/2025 richiedeva al Comune di Terracina gli stessi quesiti già esplicitati con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0001698 del 09-01-2025.

Con una terza PEC del 28/02/2025 richiedeva al Comune di Terracina gli stessi quesiti già esplicitati con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 00016890 del 03-03-2025.

Con una PEC in uscita del 03/06/2025 con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0041280, il Comune di Terracina mi confermava sostanzialmente le informazioni già assunte ma non esplicitava i calcoli delle somme dovute a titolo di oblazione, oneri concessori, interessi maturati, spese amministrative e di documentazione, chiedendo inoltre di esplicitare la documentazione mancante per completare l'iter della domanda di condono al fine di calcolare eventuali spese tecniche di aggiornamento all'attualità e/o regolarizzazione (Allegato 6).

Con una quarta PEC del 25/06/2025 con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0047824 richiedeva al Comune di Terracina il "Certificato di Sanabilità" dell'immobile, oggetto del contenzioso civile presso il Tribunale di Latina, chiedendo di conoscere la documentazione occorrente e i diritti di segreteria/istruttoria da pagare per ottenerlo, questo permetterebbe al sottoscritto di conoscere e farsi esplicitare la documentazione occorrente per ottenere il permesso a costruire in sanatoria come da art. 35 della L. 47/85.

Con una quinta PEC del 21/08/2025 richiedeva al Comune di Terracina gli stessi quesiti già esplicitati con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0063408.

Il giorno 11/09/2025 il sottoscritto si recava insieme al CTP Geom. Ernesto Percoco presso il Comune di Terracina, Ufficio Urbanistica, per avere un confronto con l'amministrazione, nella persona dell'istruttore amministrativo la Dott.ssa Angela Livoli, la quale affermava di non riuscire a rispondere alle PEC del sottoscritto per il carico di richieste giunte al comune rispetto all'organico amministrativo in essere, ma di dirci a voce quello che serviva per ottenere la Concessione Edilizia in sanatoria e rendere quindi l'immobile vendibile, in sintesi:

Per il rilascio della Concessione Edilizia a Sanatoria occorre oltre che il pagamento dei diritti di istruttoria di cui alla nota del 03.06.2025 prot. 0041280 (in allegato), anche acquisire mediante Conferenza di Servizio, il parere PAI (bonifica di Latina) e parere Paesaggistico, secondo le procedure di cui all'art.146 D.Lgs 42/2004.

Pertanto si dovrà redigere elaborato tecnico completo di Planimetrie, sezioni e prospetti, redazione di Relazione Tecnica e fotografica, (mai presentato) oltre a Variazione Catastale aggiornata, con versamento di diritti di segreteria ed istruttoria per l'importo di € 500,00, oltre bollo da € 16,00, Per tale operazione i tempi possono oscillare tra i 6 e 12 mesi, e comunque condizionati dall' ufficio condono edilizio del comune di Terracina, ad oggi in deficit di personale.

L'ingresso all'unità in oggetto avviene da Via Emilio Alessandrini 10, attraversando un cortile comune.

L'abitazione è situata al Piano Terzo, a cui si accede attraverso la scala condominiale.

Non è presente un ascensore e quindi non fruibile dalla proprietà dell'unità immobiliare in questione.

La palazzina che ospita l'unità immobiliare è composta da quattro piani fuori terra. Al piano terra vi sono unità immobiliari destinate a uso deposito/rimessa, mentre quelli superiori ad uso residenziale.

La palazzina è stata realizzata in struttura mista, costituita da intelaiatura in c.a. e muratura portante, tamponatura esterna in muratura intonacata, copertura a terrazzo, e si presenta esteticamente in uno stato sufficiente di conservazione e mantenimento, e internamente, considerando i vani comuni, in uno stato sufficiente.

Il Sub. 6 è posto con orientamento a Nord, affacci a Sud/Ovest.

Il suddetto si presenta in un discreto stato di conservazione e mantenimento, ed è composto da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, ripostiglio con un balcone a livello. La pavimentazione di tutto l'appartamento è in ceramica.

Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite, parzialmente, con piastrelle in ceramica e in parte tinteggiate.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo o doppio completi di avvolgibili in pvc.

Sono presenti corpi riscaldanti con elementi in alluminio, due condizionatori a parete ed una caldaia per ACS, posizionata sul balcone.

Il Sub. 2 è posto con orientamento a Nord, affacci a Est/Ovest.

Il suddetto si presenta in un sufficiente stato di conservazione e mantenimento, ed è composto da: cantina/deposito/rimessa, ripostiglio. La pavimentazione di tutta la rimessa è in ceramica.

Le pareti della rimessa sono rivestite, parzialmente, con piastrelle in ceramica e in parte tinteggiate, mentre quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne della rimessa sono in legno.

I serramenti esterni sono in metallo con singolo o doppio vetro.

L'immobile in esame, è ubicato nel perimetro urbano ed è raggiungibile dalla rete stradale urbana eppoi locale. Nelle immediate vicinanze sono presenti parcheggi, le scuole, le principali piazze del comune, i luoghi di culto e le utenze commerciali.

L'immobile oggetto di stima è relativo ad una abitazione di tipo economica sita nel Comune di TERRACINA (LT), in via Emilio Alessandrini al civico 10 censito al catasto F.125 P 1063 SUB 6 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO A/3): VANI 5,5 tutto esteso per un totale di 97 mq.

Mentre il locale rimessa è censito al catasto nel F.125 P 1063 SUB 2/1602 (LOCALE RIMESSA C/2): tutto esteso per un totale di 27 mq.

Gli immobili sono divisi nel seguente diritto di proprietà:

1. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 20/270

2. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 20/270

3. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 20/270

4. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 180/270

5. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 30/270

CONFINI

BENE 1 E 2 - LOTTO 1: Il primo immobile (abitazione), è accatastato al Foglio 125 e distinto con la Particella 1063 Sub 6, confinante a nord con proprietà Russo, a sud con Via Emilio Alessandrini, ad est con vano scala condominiale, ad ovest con cortile condominiale.

Il secondo immobile (rimessa/cantina n.3) è accatastata al Foglio 125 e distinta con la Particella 1062/1063 Sub 2, confinante a nord con proprietà Russo, a sud con rimessa n.2, ad est con rimessa n.1, ad ovest con proprietà Tarducci.

CONSISTENZA TOTALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento piano terzo	74,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	2,70 m	Terzo
Balcone piano terzo	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq	0,00 m	Terzo
Cantina Piano terra	24,00 mq	27,00 mq	1,00	27,00 mq	1,85 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				121,30 mq		
Incidenza condominiale:			0,00		%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,00 mq		

Dati di superficie abitazione di tipo economico dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **TERRACINA (L120) (LT)**

Foglio **125** Particella **1063** Subalterno **6**

Totale: **97 m2**

Totale escluse aree scoperte : **94 m2**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati di superficie cantina

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **TERRACINA (LT20) (LT)**

Foglio **125** Particella **1062/1063** Subalterno 2

Totale: **27 m2**

Totale escluse aree scoperte : 24 m2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLARITA' EDILIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

B) in caso sussistano difformità o abusi sui beni immobili, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei predetti beni immobili;

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si comunica altresì che i terreni sopra indicati sono interessati dai seguenti vincoli:

Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui alla deliberazione del Comitato Istituzionale Regionale n. 1 del 13.07.2009 e successivi aggiornamenti di cui ai Decreti del Segretario Generale nn. 2-3/2010, nn. 1-2-3-6-7-10-12/2012, nn. 1-2-3-4-5-6/2012, nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12/2013, nn. 1-2-4/2014, nn. 1-2-3-4-5-6-7/2015 e cartografia aggiornata alla data del D.S. 147/2021.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Aree di attenzione per pericolo d'inondazione, Corsi d'acqua principali classificati pubblici con D.G.R. n° 452 del 01/04/05 (artt. 9 e 27) .

Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2 – Tavola B:

- Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua.
nonché delle seguenti prescrizioni ;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Territoriale Paesistico Regionale di cui alle D.C.R. 21.04.2021, n. 5, Pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n.2 - Tavola A:

- paesaggio degli insediamenti urbani.
L'immobile non ha l'agibilità/abitabilità.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto richiesto nella R.G. 1515/2023.

Il fabbricato è stato costruito senza la Concessione Edilizia, a tal proposito è stata presentata Domanda di Condonò n. 33513 del 01/04/1986 L. 47/85 - *omissis* di cui è stato effettuato il pagamento dell'oblazione di 332,000 Lire in un'unica soluzione il 19/03/1986; Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere l'accesso agli atti con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0073982 del 22-10-2024 e successivo appuntamento espletato in data 13/11/2024. Con successiva

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PEC del 13/11/2024 richiedeva al Comune di Terracina i calcoli delle somme dovute a titolo di oblazione, oneri concessori, interessi maturati, spese amministrative e di documentazione, chiedendo inoltre di esplicitare la documentazione mancante per completare l'iter della domanda di condono al fine di calcolare eventuali spese tecniche di aggiornamento all'attualità e/o regolarizzazione con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0079896 del 14-11-2024.

Con una seconda PEC del 08/01/2025 richiedeva al Comune di Terracina gli stessi quesiti già esplicitati con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0001698 del 09-01-2025.

Con una terza PEC del 28/02/2025 richiedeva al Comune di Terracina gli stessi quesiti già esplicitati con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 00016890 del 03-03-2025.

Con una PEC in uscita del 03/06/2025 con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0041280, il Comune di Terracina mi confermava sostanzialmente le informazioni già assunte ma non esplicitava i calcoli delle somme dovute a titolo di oblazione, oneri concessori, interessi maturati, spese amministrative e di documentazione, chiedendo inoltre di esplicitare la documentazione mancante per completare l'iter della domanda di condono al fine di calcolare eventuali spese tecniche di aggiornamento all'attualità e/o regolarizzazione (Allegato 6).

Con una quarta PEC del 25/06/2025 con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0047824 richiedeva al Comune di Terracina il "Certificato di Sanabilità" dell'immobile, oggetto del contenzioso civile presso il Tribunale di Latina, chiedendo di conoscere la documentazione occorrente e i diritti di segreteria/istruttoria da pagare per ottenerlo, questo permetterebbe al sottoscritto di conoscere e farsi esplicitare la documentazione occorrente per ottenere il permesso a costruire in sanatoria come da art. 35 della L. 47/85.

Con una quinta PEC del 21/08/2025 richiedeva al Comune di Terracina gli stessi quesiti già esplicitati con **RICEVUTA DI PROTOCOLLO** n. 0063408. Le unità immobiliari oggetto di perizia sono un appartamento al 3P facente parte di un fabbricato a palazzina del Comune di Terracina (LT), in Via Emilio Alessandrini 10. L'abitazione ha ingresso in comune da Via Emilio Alessandrini 10, composta da 5,5 vani e di superficie totale di circa 97,00 mq.. Il piano terzo, è diviso nel seguente modo: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, ripostiglio con un balcone a livello. Il secondo immobile oggetto di perizia è una rimessa al piano terra, divisa in cantina e ripostiglio. L'edificio oggetto di stima al piano terzo presenta una diversa distribuzione di spazi interni, tolte parti delle tramezzature che dividevano il soggiorno, la cucina ed il corridoio di entrata, la cucina è stata ridotta per creare un bagno ed antibagno ed infine è stata aperta una finestra nel ripostiglio.

Il locale rimessa al piano terra presenta, nel ripostiglio, l'apertura di una seconda finestra e la chiusura parziale della prima. Le difformità riscontrate non sono insanabili, si prevedono dei costi di ripristino per le differenze rilevate al piano terzo (abitazione) e terra (cantina) ammontanti a circa 5000,00 euro comprendenti la pratica da istruire presso il comune di Terracina, la variazione catastale, sanzioni e spese amministrative. Per quanto riguarda l'avvenuta realizzazione della cantina

e ripostiglio al piano terra e di un abitazione al piano terzo nel fabbricato di maggior consistenza oggetto della domanda di Condono n. 33513 del 01/04/1986 L. 47/85, non avendo avuto dei riscontri definitivi dal comune di Terracina, non si può quantificare in modo oggettivo l'oblazione finale da applicare per ottenere il permesso di costruire in Sanatoria, i costi di segreteria, diritti di istruttoria, bolli legati ai vincoli ricadenti sull'immobile come specificato al punto A) di questa relazione ed i costi tecnici legati alle pratiche da istruire per colmare e definire il deficit documentale della suddetta domanda di condono.

Si può in maniera approssimativa e non esaustiva ipotizzare un range di costi che possa variare dai 10,000,00 euro ai 20,000,00 euro, salvo congruagli o interessi od oneri richiesti dal Comune di Terracina.

DATI CATASTALI

C) dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;

I dati catastali corrispondono a quelli degli immobili in Elenco.

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto richiesto nella R.G. 1515/2023.

L'edificio oggetto di stima al piano terzo presenta una diversa distribuzione di spazi interni, tolte parti delle tramezzature che dividevano il soggiorno, la cucina ed il corridoio di entrata, la cucina è stata ridotta per creare un bagno ed antibagno ed infine è stata aperta una finestra nel ripostiglio. Il locale rimessa al piano terra presenta, nel ripostiglio, l'apertura di una seconda finestra e la chiusura parziale della prima.

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Sezio ne	Fogli o	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cate goria	Dati di classamento Class e	Cons isten za	Superficie cata stale	Rend ita	Pian o	Graff ato
125	1063	6			A3	5,5 vani		97 mq	426,08 €	3P	
125	1063/10 62	2			C2	24 mq		27 mq	74,37 €	PT	

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

D) dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE scaduto il 31/12/2015 allegato B dell'atto N.31529 Classe energetica G redatto dal Geom. Andrea Rosato il 10/01/2014 nel dettaglio:

Emissioni di CO2: Kg 54,6; prestazione energetica globale 272,9 kWh; prestazione riscaldamento 249,9 kWh; prestazione acqua calda 23 kWh; classificazione energetica globale dell'edificio 272,9 kWh/mcanno classe G.

Serve un nuovo certificato di prestazione energetica aggiornato al 2025.

E) accerti il valore dei beni immobili all'attualità;

INTRODUZIONE

Nella quotazione dell'appartamento in esame bisogna tenere conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, della zona in cui sono posizionati, della categoria catastale, della qualità interna ed esterna degli immobili. La quotazione degli immobili si basa sulla comparazione ed il confronto dell'immobile da stimare con altre unità o fabbricati della zona. Si analizzano in modo particolare le analogie o le similitudini tra un fabbricato e l'altro in confronto all'andamento di mercato.

In linea di massima per stabilire il valore di un appartamento, si procede con stima sintetico-comparativa sulla base dei valori medi di mercato stabiliti dall'agenzia del territorio e sulla base di offerte di compravendita concrete che sono proposte dalle agenzie immobiliari o privati.

Metodo di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato il sottoscritto ritiene opportuno procedere mediante stima sintetico-comparativa, in tale metodo dovrà essere individuato un appropriato parametro, al fine di eseguire una proporzione tra il valore noto di appartamenti simili e il valore incognito dell'appartamento in esame. Tale parametro è il valore al metro quadrato di superficie.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

La metodologia dell'estimo-Clarelli; Manuale di Estimo industriale-Clarelli; Economia ed estimo-D'Agostino; Nuovo trattato di estimo-Polelli; Sito internet: [estimo immobiliare.it](http://estimoimmobiliare.it)

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nella zona di riferimento per appartamenti simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli operatori del settore (Agenzie immobiliari, tecnici che operano nel territorio in esame, portali internet specializzati come immobiliare.it e l'osservatorio delle quotazioni immobiliari), dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'agenzia del territorio, dati, che per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico (A/3) si è fatto riferimento alla fascia/zona semicentrale anno 2024 secondo semestre stato conservativo normale codice di zona C1 microzona catastale n. 1, si sono estrapolati i seguenti valori:

abitazioni di tipo economico

	medio
Agenzia del territorio	1135
Agenzie immobiliari	2335
Valore medio	1735

Utilizzando il valore trovato dalla comparazione di cui sopra, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima, moltiplicando, prima, tale valore

per un codice convenzionale stabilito dal **Calcolo della superficie ponderata** secondo l'allegato C del D.P.R. 138/98 - Unità Residenziali categoria R ('Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari')) che per quanto riguarda le residenze è pari a 1,00 e riguarda la superficie lorda dell'abitazione di tipo economico e comprende anche tutte le altre superfici secondarie e non residenziali. Catastalmente, la misurazione dei Dati di Superficie dell'abitazione del deposito sono stati esplicitati dalla Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali nella Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie che stabiliva d'ufficio che la superficie catastale totale fosse 97,00 mq e quella escluse aree scoperte fosse di 94,00 mq per quanto riguarda l'appartamento.

Espletando quanto descritto, i calcoli eseguiti sono i seguenti:

Abitazione di tipo economico

Fg. 125

Part. 1063 Sub 6 Vani 5,5.

Sup. Catastale abitazione (3P) mq. $94,00 \times 1,00 \times \text{euro/mq } 1735,00 =$
Euro 163.090

Sup. Catastale (3P/balcone) mq. $11,00 \times 0,30 \times \text{euro/mq } 1735,00 =$ Euro
5.725,50

Quindi il più probabile valore di mercato dell'abitazione è di: Euro
168.815,50

FONTI AGENZIE IMMOBILIARI VENDITA APPARTAMENTO

1. Appartamento: Piazza Gregorio Antonelli 9, 101 mq 210.000 euro 2.080,00 euro/mq – Immobiliare.it
2. Attico: Via delle Arene 145, 100 mq 259.000 euro 2.590,00 euro/mq – Immobiliare.it
3. Quadrilocale: Via dei Volsci 37, 100 mq 225.000 euro 2.250,00 euro/mq – Immobiliare.it

Media agenzie immobiliari: 2.335,00 euro/mq

deposito/magazzino

Borsino Immobiliare

Agenzie immobiliari

Valore medio

medio

453

1707

1080

Utilizzando il valore trovato, in assenza dei valori di riferimento dell'Agenzia del Territorio, ma con i dati disponibili del Borsino Immobiliare secondo semestre 2025, possiamo determinare il valore del bene oggetto di stima attraverso solo i valori assunti attraverso le agenzie immobiliari, moltiplicando, prima, tale valore per un codice convenzionale stabilito dal Calcolo della superficie ponderata secondo l'allegato C del D.P.R. 138/98 - Unità Terziarie categoria T ('Unità immobiliari a destinazione terziaria') che per quanto riguarda i magazzini/depositi è pari a 1,00 e riguarda la superficie lorda del deposito ("*a. locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi*"), Catastralmente, la misurazione dei Dati di Superficie sono stati esplicitati dalla Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali nella Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie che stabiliva d'ufficio che la superficie catastale totale fosse 27,00 mq e quella escluse aree scoperte fosse di 24,00 mq.

1.Deposito Fg. 125

Part. 1062/1063

Sub 2

Consistenza totale 27 mq.

Sup. Catastale (PT/cantina-ripostiglio) mq. 27,00 x 1,00 x euro/mq 1080,00
= Euro 29.160,00

Quindi il più probabile valore di mercato del deposito è di: Euro 29.160,00

FONTI AGENZIE IMMOBILIARI VENDITA DEPOSITO

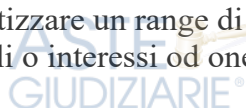
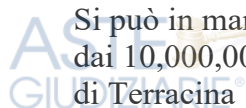
4. Deposito: Viale delle Arene SNC, 25 mq 55.000 euro 2.200,00 euro/mq – Idealista.it
5. Deposito: Viale Alessandro Manzoni civ. 17, 16 mq 25.000 euro 1.562,50 euro/mq – Immobiliare.it
6. Deposito: Via Pantanelle civ. 1, 70 mq 85.000 euro 1.214,29 euro/mq – Immobiliare.it

Media agenzie immobiliari: 1.707,15 euro/mq



Le difformità riscontrate non sono insanabili, si prevedono dei costi di ripristino per le differenze rilevate al piano terzo (abitazione) e terra (cantina) ammontanti a circa 5000,00 euro comprendenti la pratica da istruire presso il comune di Terracina, la variazione catastale, sanzioni e spese amministrative. Per quanto riguarda l'avvenuta realizzazione della cantina e ripostiglio al piano terra e di un abitazione al piano terzo nel fabbricato di maggior consistenza oggetto della domanda di Condono n. 33513 del 01/04/1986 L. 47/85, non avendo avuto dei riscontri definitivi dal comune di Terracina, non si può quantificare in modo oggettivo l'oblazione finale da applicare per ottenere il permesso di costruire in Sanatoria, i costi di segreteria, diritti di istruttoria, bolli legati ai vincoli ricadenti sull'immobile come specificato al punto A) di questa relazione ed i costi tecnici legati alle pratiche da istruire per colmare e definire il deficit documentale della suddetta domanda di condono.

Si può in maniera approssimativa e non esaustiva ipotizzare un range di costi che possa variare dai 10,000,00 euro ai 20,000,00 euro, salvo congruagli o interessi od oneri richiesti dal Comune di Terracina



CONCLUSIONI

A chiusura del presente giudizio estimativo, si riassumono i dati individuati che evidenziano il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto di valutazione.

Abitazione	mq.	Valore abitazione (€)
1- Abitazione F 125 part. 1063 sub 6	97,00	168.815,50



Deposito	mq.	Valore deposito (€)
1- Deposito F 125 part. 1063/1062 sub 2	27,00	29.160,00



Tot. Abitazione arrotondato	MQ 97,00	169.000,00
Tot. Deposito arrotondato	MQ 27,00	29.000,00



VALORE TOTALE ABITAZIONE + DEPOSITO = Euro 198.000,00

DECURTAZIONE PRATICHE DIFFORMITA' = Euro 5,000,00

DECURTAZIONE PRATICHE DOMANDA DI CONDONO = Euro 15,000,00*

* (La decurtazione applicata è la media aritmetica tra il range proposto in relazione tra i valori di 10.000,00 euro e 20.000,00 euro)

VALORE DI MERCATO FINALE: 198.000,00 – 20.000,00 = **Euro 178.000,00**

F) indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote;

Gli immobili sono divisibili in ragione di quote, visto che si tratta di un appartamento e di un deposito/rimessa da dividere tra cinque proprietari aventi diverse quote dei diritti di proprietà. Tale divisione è meglio descritta al punto G).

G) predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli;

L'immobile risulta di titolarità dei seguenti soggetti:

1. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 20/270 valore corrispondente in quota parte sugli immobili: 178.000,00 x 0,074 = 13.172,00 Euro

2. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 20/270 valore corrispondente in quota parte sugli immobili: 178.000,00 x 0,074 = 13.172,00 Euro

3. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 20/270 valore corrispondente in quota parte sugli immobili: 178.000,00 x 0,074 = 13.172,00 Euro

4. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 180/270 valore corrispondente in quota parte sugli immobili: 178.000,00 x 0,666 = 118.548,00 Euro

5. *omissis*

Diritto di: Proprieta' per 30/270 valore corrispondente in quota parte sugli immobili: 178.000,00

x 0,111 = 19.758,00 Euro

H) *indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione;*

Non sono previsti interventi con costi e spese necessarie alla realizzazione di progetti di divisione degli immobili.

I) *provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura;*

Non sono previsti frazionamenti di divisione parziale in natura dell'immobile

J) *tenti la conciliazione tra le parti;*

Le parti sono state convocate regolarmente per il sopralluogo fissato per il 25/10/2024 con Racc. A/R nella fattispecie i Sig. *omissis* e per PEC la Sig.ra *omissis* attraverso l'avv. Marco Dimita e la *omissis* attraverso l'avv. Maria Laura Fiore. Al momento del sopralluogo erano presenti solo l'avv. Dimita ed il CTP Geom Ernesto Percoco entrambi rappresentanti la *omissis*. Non si ravvisano segnali di conciliazione tra le parti, come indicato anche dall'avvocato Marco Dimita ed il CTP il Geom. Ernesto Percoco, i quali, riportando la volontà dei cinque proprietari degli immobili in causa, chiedono la vendita con divisione del ricavato secondo le quote spettanti ad ognuno dei comunisti.

**ELENCO ALLEGATI ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO F 125 P 1063 SUB 6;
MAGAZZINO F 125 P 1062/1063 SUB 2:**

ALL 1 COMUNICAZIONE COMUNE DI TERRACINA

ALL 2 VISURE CATASTALI ABITAZIONE

**ALL 3 DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO E
DEPOSITO**

ALL 4 RILIEVO FOTOGRAFICO

ALL 5 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ABITAZIONE

ALL 6 VERBALE DI SOPRALLUOGO

ALL 7 COMUNICAZIONI AL COMUNE DI TERRACINA CON RELATIVE RICEVUTE

**ALL 8 PLANIMETRIE CATASTALI DI RILIEVO E DIFFORMITA' CATASTALI
ABITAZIONE E DEPOSITO**

ALL 9 BANCA DATI OMI SECONDO SEMESTRE 2024

ALL 10 QUOTAZIONI DEL BORSINO IMMOBILIARE SECONDO SEMESTRE 2025

Ritenendo di aver risposto compiutamente ai quesiti posti, rassegno la presente relazione, ringraziando per l'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Latina, 25/09/2025

IL C.T.U. Arch. Andrea Sanfelici

