TRIBUNALE DI LATINA

I[a] sezione civile

G.I. Dott.ssa Paolini Giulia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento civile R.G. n° 1872/2019

Parti in causa:

[redacted]

Contro:

[redacted]

Latina, 26 Febbraio 2024

IL TECNICO INCARICATO

(*Arch.* [redacted])

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice generale

L'INCARICO **3**

I QUESITI **3**

OPERAZIONI PERITALI **4**

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA **4**
QUESITO "A" 5
QUESITO "B" 8
QUESITO "C" 14
QUESITO "D" 19
QUESITO "E" 19
QUESITO "F" 29
QUESITO "G" 29
QUESITO "H" 30
QUESITO "I" 30

ALLEGATI **30**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'INCARICO

In data 30 ottobre 2023, l'Ill.ma G.I. del Tribunale di Latina, Dott.ssa Paolini Giulia, nominava il sottoscritto arch. [redacted], iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Latina al n. 969 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale con il n. 438, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura n.1872/2019 R.G

I QUESITI

L'Ill.ma Dott.ssa G.I. affidava al C.T.U. il seguente incarico:

"esaminati gli atti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici), descriva il C.T.U. lo stato dei luoghi, provvedendo a redigerne schizzo planimetrico e a trarne documentazione fotografica e proceda alle operazioni divisionali:

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 al tempo dell'aperta successione;*

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, ivi tenendo conto del credito ipotecario vantato da AdER;*

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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, lo scrivente CTU ha proceduto all'accertamento dello stato dei luoghi in riferimento ai quesiti posti, così come richiesto dall' ill.mo G.I..

OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo presso l'immobile sito in Cisterna di Latina (LT) in Via Francesco Petrarca n. 74, è stato effettuato in data 16.01.2024 alle ore 10:00.

Il sottoscritto effettuava un'accurata ricognizione delle unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato, ovvero:

- locali magazzino al piano terra (sub 2);
- unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo (sub 3);
- unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo (sub 4);
- unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo (sub 5);
- unità immobiliare a destinazione residenziale al piano secondo (sub 6).
- terreno a destinazione seminativo classe 3.

La restante parte della particella 772 risulta occupata dall'area di accesso al fabbricato e dal terreno in comune.

Al'interno della proprietà risultano presenti anche un forno in prossimità del fabbricato ed un pollaio nel gairdino comune.
Di tutto quanto visionato è stata prodotta documentazione fotografica *[cfr. All.1]*, e sono state verificate le misurazioni. Alle ore 11:30 le operazioni venivano sospese.

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'immobile è composto da diverse unità immobiliari e da magazzini, e si trova nel Comune di Cisterna di Latina, in provincia di Latina.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO "A"

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Inquadramento territoriale

Ortofoto

Il fabbricato in oggetto, dista circa 1 km dal centro del Comune e si trova lungo Via Francesco Petrarca; in questa zona sono presenti fabbricati del tipo prevalentemente isolato costituiti da n. 2 e 3 piani del tipo unifamiliare e plurifamiliare, costituendo un tipo di edilizia residenziale a bassa densità abitativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IDENTIFICATIVI CATASTALI E TITOLI DI PROPRIETA'

1. Catasto fabbricati Foglio 8, particella 1317, sub 2, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 226 mq, rendita € 490,22;
2. immobile sito in Cisterna di Latina (LT), Via Francesco Petrarca, 74, piano 1, censito in NCEU al foglio 8, particella 1317, sub 3, categoria A/2, vani 6, rendita € 371,85;
3. immobile sito in Cisterna di Latina (LT), Via Francesco Petrarca, 74, piano 1, censito in NCEU al foglio 8, particella 1317, sub 4, categoria A/2 vani 6.5 rendita € 402,84;
4. immobile sito in Cisterna di Latina (LT), Via Francesco Petrarca, 74, piano 1, censito in NCEU al foglio 8, particella 1317, sub 5, categoria A/2 vani 6.5 rendita € 402,84;
5. immobile sito in Cisterna di Latina (LT), Via Francesco Petrarca, 74, piano 1, censito in NCEU al foglio 8, particella 1317, sub 6, categoria A/2 vani 6.5 rendita € 402,84;
6. terreno sito in Cisterna di Latina (LT), Via Francesco Petrarca, 74, censito in NCEU al foglio 8, particella 772, destinazion e seminativo classe 3.

Tutte i beni risultano intestati per 1/7 a: [redacted]

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Come suddetto, l'immobile oggetto di stima si trova in Via Petrarca n. 74, nel Comune di Cisterna di Latina; si tratta di un fabbricato realizzato nelle strutture nel 1975. Risulta costituito dalla parte destinata a magazzino (piano terra sub 2), da un primo con due unità immobiliari (sub 2 e 3) ed un secondo piano con due unità immobiliari (sub 4 e 5) servite da una scala comune che arriva fino al piano sottotetto; in aderenza al fabbricato è presente un ripostiglio. Nei pressi del fabbricato vi è un forno in muratura e nel terreno adiacente il fabbricato insiste un magazzino non identificato.

Il fabbricato è costituito da muratura di blocchetti di tufo perimetrali e di spina sopportanti le maglie dei solai abitazione e copertura, chiuse perimetralmente da cordoli in calcestruzzo.

Per approfondimenti circa lo stato dei luoghi si rimanda anche all'allegato Documentazione fotografica *[All.1]* nel quale sono state riportate le immagini, riprese durante il sopralluogo effettuato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si riporta la descrizione delle caratteristiche delle varie unità immobiliari facenti parte del fabbricato in comproprietà tra le parti in causa:

1. *SUB 2: Magazzino-officina al piano terra*

Tale unità, accatastata nella categoria C/2, è composta da n. 2 magazzini, n. 1 locale di sgombero, diviso da una parete in cartongesso, da n. 1 ripostiglio e da n. 2 wc. L'unità non è ristrutturata.

2. *SUB 3: Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo (Int. 1)*

L'unità a destinazione residenziale (accatastata nella categoria A/2 -abitazione di tipo civile-) si trova al piano primo del fabbricato, con accesso tramite un vano scala comune; risulta costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. L'altezza utile interna dei locali è di 2,85 m.

Caratteristiche unità immobiliare:

- Infissi esterni: pvc – persiane in alluminio;
- Porte interne: legno;
- Impianto riscaldamento: sono presenti i termosifoni;
- Impianti idraulico/elettrico: impianti realizzati sottotraccia;
- Pavimenti: in ceramica;
- Rivestimenti: in ceramica – bagno e cucina;
- Tinteggiature e rifiniture pareti: idropittura.

L'unità immobiliare risulta abitata e si presenta in un ottimo stato manutentivo interno.

3. *SUB 4: Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo (Int. 2)*

L'unità a destinazione residenziale (accatastata nella categoria A/2 -abitazione di tipo civile-) si trova al piano primo del fabbricato, con accesso tramite vano scala comune; risulta costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, lavanderia, n. 3 camere da lettoe n. 2 bagni. L'altezza utile interna dei locali è di 2,85 m.

Caratteristiche unità immobiliare:

- Infissi esterni: pvc – persiane in alluminio;
- Porte interne: legno;
- Impianto riscaldamento: sono presenti i termosifoni;
- Impianti idraulico/elettrico: impianti realizzati sottotraccia;
- Pavimenti: in ceramica;
- Rivestimenti: in ceramica – bagno e cucina;
- Tinteggiature e rifiniture pareti: idropittura.

L'unità immobiliare risulta abitata e si presenta in un buono stato manutentivo interno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. SUB 5: Unità immobiliare deposito al piano secondo (Int. 3)

L'unità a destinazione residenziale (accatastata nella categoria A/2 -abitazione di tipo civile-) si trova al piano primo del fabbricato, con accesso tramite un vano scala comune; risulta costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. L'altezza utile interna dei locali è di 2,85 m.

Caratteristiche unità immobiliare:

- Infissi esterni: alluminio – persiane in alluminio;
- Porte interne: legno;
- Impianto riscaldamento: sono presenti i termosifoni;
- Impianti idraulico/elettrico: impianti realizzati sottotraccia;
- Pavimenti: in ceramica;
- Rivestimenti: in ceramica – bagno e cucina;
- Tinteggiature e rifiniture pareti: idropittura.

L'unità immobiliare risulta abitata e si presenta in un buono stato manutentivo interno.

5. SUB 6: Unità immobiliare al al piano secondo (Int. 4)

L'unità a destinazione residenziale (accatastata nella categoria A/2 - abitazione di tipo civile -) si trova al piano primo del fabbricato, con accesso tramite un vano scala comune; risulta costituita da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni. L'altezza utile interna dei locali è di 2,85 m.

Caratteristiche unità immobiliare:

- Infissi esterni: alluminio – persiane in alluminio;
- Porte interne: legno;
- Impianto riscaldamento: sono presenti i termosifoni;
- Impianti idraulico/elettrico: impianti realizzati sottotraccia;
- Pavimenti: in ceramica;
- Rivestimenti: in ceramica – bagno e cucina;
- Tinteggiature e rifiniture pareti: idropittura.

L'unità immobiliare risulta abitata e si presenta come ristrutturata.

Il fabbricato è stato edificato nel 1975 e reso abitabile nel 1982.

QUESITO "B"

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cisterna di Latina è risultato che l'immobile è abusivo perché privo di qualunque titolo edilizio.

Agli atti risultano altresì presentate, ai sensi della Legge 47/85, quattro distinte istanze di condono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

edilizio.

Trattasi delle richieste:

1) Sanatoria delle opere edilizie abusive, Pratica n 2941, prot. n. 16966 del 27/05/1986, relativa alla "costruzione di un alloggio al piano primo facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, distinto in catasto al foglio 8 particella 1317 sub 4" presentata dal sig [redacted]

Tale richiesta non è stata ancora oggetto di rilascio da parte del Comune di Cisterna di Latina in quanto incompleta.

Con Note inviate dall'Ufficio Condono in data 22/04/1988, prot. 12532 ed in data 04/07/1994, prot. 24251 notificta al sig. [redacted] il 25/07/1994, si richiedeva ulteriore documentazione integrativa da prodursi nel termine di quattro mesi, al fine di addivenire alla definizione dell'istanza di condono.

Nella pratica esaminata sono risultati presenti i seguenti documenti:

- Istanza di condono Rif. Prat. n. 2941, prot. 16966 del 27.05.1986;
- Certificato di idoneità statica redatto in data 15/03/2001;
- Conteggio degli oneri da versare;
- Perizia giurata datata 27/04/2001;
- Bozza di elaborato grafico.

Nella pratica risulta anche l'ultima richiesta di integrazione per rilascio pratica, inviata in data 26/08/2019, prot. 38040, dalla quale si evince che, al completamento della stessa bisogna trasmettere al Comune:

1. Indicazione dell'indirizzo PEC del titolare e/o, qualora ne sia sprovvisto, l'indirizzo PEC del tecnico incaricato, opportunamente delegato alla ricezione esclusiva di tali atti da parte del titolare;
2. Titolo di proprietà;
3. Rettifica progetto architettonico, redatto conformemente al REC, da produrre in n. 2 copie cartacee, nonché trasmissione telematica del medesimo, in formato PDF/A completo di firma digitale, al seguente indirizzo pec: condono@postacert.comune.cisterna.latina.it;
4. Descizione delle opere abusive realizzate;
5. Dichiarazione sullo stato dei lavori;
6. Certificato di accatastamento in originale o in copia conforme (scheda catastale);
7. Dichiarazione sostitutiva di certificazione attestante la residenza storica con riferimento alla data di entrata in vigore della legge, laddove l'abitazione non fosse ancora ultimata,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dichiarazione sostitutiva di atto notorio con impegno ad utilizzarla quale abitazione primaria;

8. Elaborati di conteggio delle superfici utili ai fini dell'applicazione del contributo dovuto ai sensi degli artt. 5-6 L. 28/01/77 N° 10 e determinazione del contributo medesimo;

9. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa nelle forme di legge, dell'area pertinente l'edificio e dell'area da destinare a parcheggio completa della planimetria dell'area di proprietà con l'indicazione dei suddetti vincoli, timbrata e firmata da tecnico abilitato;

10. Attestazione di versamento per Rimborso Spese Istruttoria Pratica di Condono (delibera e.e. n° 7 del 31/01/2007) di € 51,00 da effettuarsi su bollettino di C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio;

11. Dichiarazione resa dal titolare attestante che il fabbricato è allacciato alla pubblica fognatura con relativa scheda tecnica scarichi firmata e timbrata dal tecnico;

12. Compilazione modello ISTAT;

13. Essendo l'abuso sottoposto al vinco lo paesaggistico "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri" si richiede il parer dell'ente preposto;

14. Essendo l'abuso sottoposto al vincolo di cui alla L. 431/85, all'interno della "Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua" si richiede il parere dell'ente preposto.

Inoltre, dagli approfondimenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna è emerso che:

- Il fabbricato ricade in zona denominata "Variante speciale di recupero dei nuclei abusivi – Nucleo Torrecchia"; in particolare il lotto ricade nella "Zona di completamento residenziale (B1)".
- Secondo il P.T.P.R. e la tavola A, l'area ricade in:
  a) Paesaggio degli insediamenti urbani;
  b) Vincolo paesaggistico "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri";
  c) Vincolo zona di particolare interesse ambientale perché ricadente nella "fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua".

A seguito della presentazione delle istanze di condono, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina ha provveduto alla redazione di una bozza del calcolo degli oneri riguardanti le diverse pratiche alla data del 30/04/2019:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1) Richiedente [redacted]
Pratica di sanatoria: **n. 2941 L. 47/85**

1. Attestazione di versamento per oneri concessori dovuti ai sensi della L. l0/77:

Urb. Primaria	€ 176,35
Urb. Secondaria	€ 135,41
Interessi al 30/04/2019	€ 670,28
TOTALE	**€ 893,71**

da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina-Ufficio Condono Edilizio**, con causale completa degli importi per U.P., U.S. e Interessi;
2. Attestazione di versamento per diritti di segreteria (delibera G. M. n° 585 e succ. modifiche) di **€ 15,59** da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio**;
3. Attestazione di versamento per Rimborso Spese Istruttoria Pratica di Condono (delibera C.C.° n 7 del 31/01/2007) di **€ 51,00** da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio**;
4. Attestazioni di versamento per saldo oblazione compresi gli interessi di legge, da effettuarsi entro il 30/04/2019:

- Saldo oblazione su C/c 255000 **€ 287,59**
intestato a Poste italiane spa – Oblazione abusivismo Edilizio;
- **Saldo oblazione su C/c 75696096** **€ 287,59**
intestato a Comune di Cisterna di Latina - Servizio Tesoreria - Saldo oblazione abusivismo edilizio - D.M. 18/02/2005.

---

2) Richiedente [redacted]
Pratica di sanatoria: **n. 2942 L. 47/85**

1. Attestazione di versamento per oneri concessori dovuti ai sensi della L. l0/77:

Urb. Primaria	€ 870,87
Urb. Secondaria	€ 668,68
Costo di costruzione	€ 262,53
Interessi al 30/04/2019	€ 3.603,19
TOTALE	**€ 5.405,27**

da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina-Ufficio Condono Edilizio**, con causale completa degli importi per U.P., U.S. e Interessi;
2. Attestazione di versamento per diritti di segreteria (delibera G. M. n° 585 e succ. modifiche) di **€ 90,10** da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio**;
3. Attestazione di versamento per Rimborso Spese Istruttoria Pratica di Condono (delibera C.C.° n 7 del 31/01/2007) di **€ 51,00** da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio**;
4. Attestazioni di versamento per saldo oblazione compresi gli interessi di legge, da effettuarsi entro il 30/04/2019:

- Saldo oblazione su C/c 255000 **€ 994,45**
intestato a Poste italiane spa – Oblazione abusivismo Edilizio;
- **Saldo oblazione su C/c 75696096** **€ 994,45**
intestato a Comune di Cisterna di Latina - Servizio Tesoreria - Saldo oblazione abusivismo edilizio - D.M. 18/02/2005.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) Richiedente [redacted]
Pratica di sanatoria: **n. 2943 L. 47/85**

1. Attestazione di versamento per oneri concessori dovuti ai sensi della L. l0/77:

Urb. Primaria	€ 866,06
Urb. Secondaria	€ 664,98
Costo di costruzione	€ 260,96
Interessi al 30/04/2019	€ 3.583,14
TOTALE	**€ 5.375,14**

da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina-Ufficio Condono Edilizio**, con causale completa degli importi per U.P., U.S. e I nteressi;
2. Attestazione di versamento per diritti di segreteria (delibera G. M. n° 585 e succ. modifiche) di **€ 89,60** da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio**;
3. Attestazione di versamento per Rimborso Spese Istruttoria Pratica di Condono (delibera C.C.° n 7 del 31/01/2007) di **€ 51,00** da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio**;
4. Attestazioni di versamento per saldo oblazione compresi gli interessi di legge, da effettuarsi entro il 30/04/2019:

- Saldo oblazione su C/c 255000 **€ 983,37**
intestato a Poste italiane spa – Oblazione abusivismo Edilizio;
- Saldo oblazione su C/c 75696096 **€ 983,37**
intestato a Comune di Cisterna di Latina - Servizio Tesoreria - Saldo oblazione abusivismo edilizio - D.M. 18/02/2005.

4) Richiedente [redacted]
Pratica di sanatoria: **n. 2944 L. 47/85**

1. Attestazione di versamento per oneri concessori dovuti ai sensi della L. l0/77:

Urb. Primaria	€ 330,26
Urb. Secondaria	€ 256,58
Interessi al 30/04/2019	€ 1.255,25
TOTALE	**€ 1.858,55**

da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina-Ufficio Condono Edilizio**, con causale completa degli importi per U.P., U.S. e Interessi;
2. Attestazione di versamento per diritti di segreteria (delibera G. M. n° 585 e succ. modifiche) di **€ 29,19** da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio**;
3. Attestazione di versamento per Rimborso Spese Istruttoria Pratica di Condono (delibera C.C.° n 7 del 31/01/2007) di **€ 51,00** da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio**;

per attività Artigianale (locale adibito ad officina)
4. Attestazione di versamento per oneri concessori dovuti ai sensi della L. l0/77:

Urb. Primaria	€ 132,38
Interessi al 30/04/2019	€ 284,61

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TOTALE	**€ 416,99**

da effettuarsi su bollettino di **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina-Ufficio Condono Edilizio**, con causale completa degli importi per U.P., U.S. e Interessi;

5. Attestazione dì versamento per diritti di segreteria (delibera G. M. n° 585 e succ. modifiche) di € 15,49 da effettuarsi su bollettino dì **C/c postale n° 75696096 intestato a Comune di Cisterna di Latina - Ufficio Condono Edilizio.**

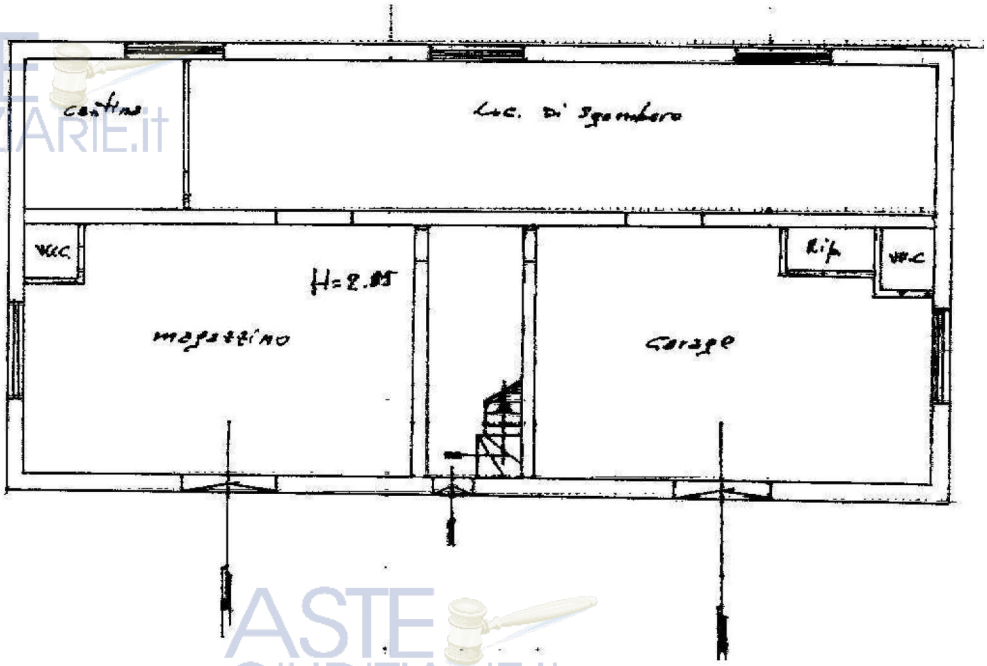
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO "C"

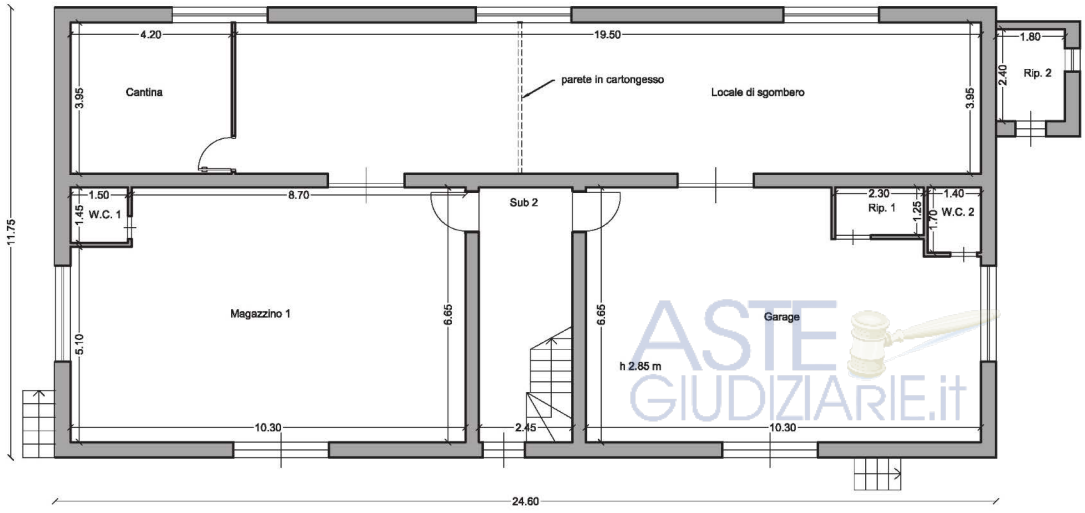
Dalle risultanze catastali si evince che:

1) PIANO TERRA – SUB 2

Lo stato di fatto del piano terra non è conforme alla planimetria catastale per la presenza del ripostiglio collocato in aderenza al lato destro dell'immobile e per la presenza delle due scale che conducono al giardino laterale posto ad una quota più alta.



pianta piano terra – catastale

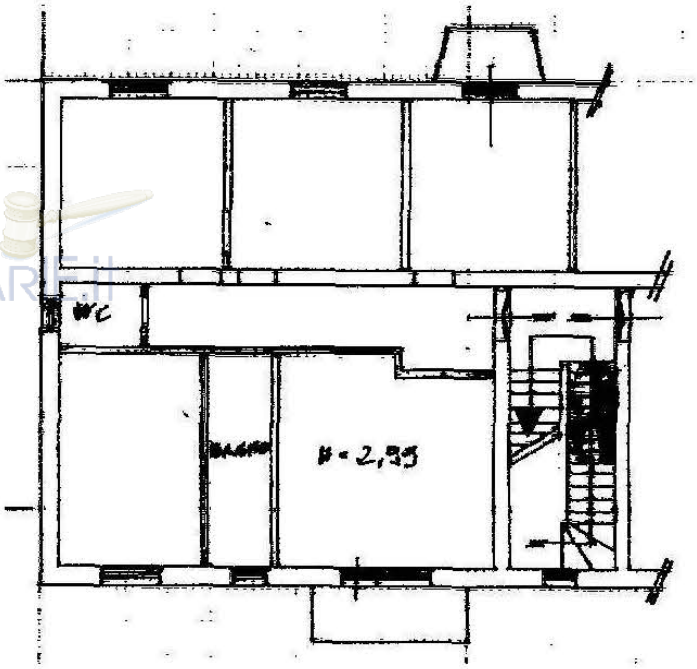


pianta piano terra - stato di fatto

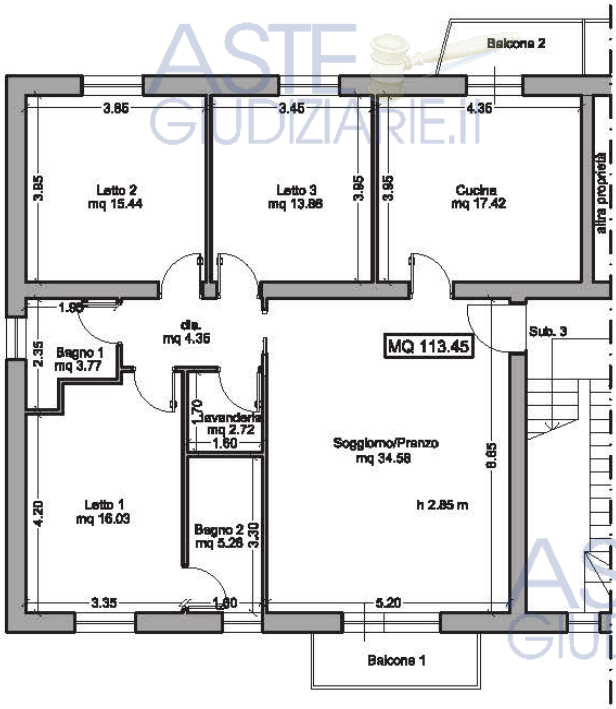
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) PIANO PRIMO – SUB 3

Lo stato di fatto del piano primo sub 3 non è conforme alla planimetria catastale per un adiversa distribuzione degli spazi interni: in particolare il soggiorno pranzo, il disimpegno, i due servizi igienici ed il balcone della cucina.



pianta piano primo sub 3 - catastale

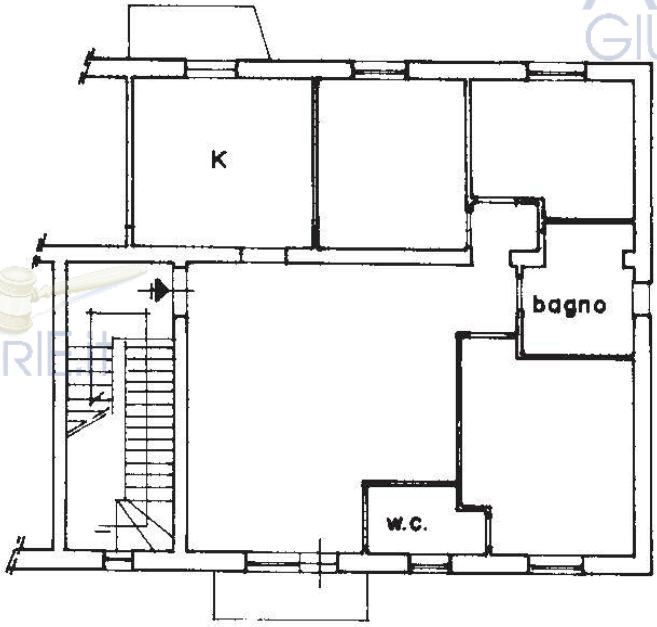


pianta piano primo sub 3 - stato di fatto

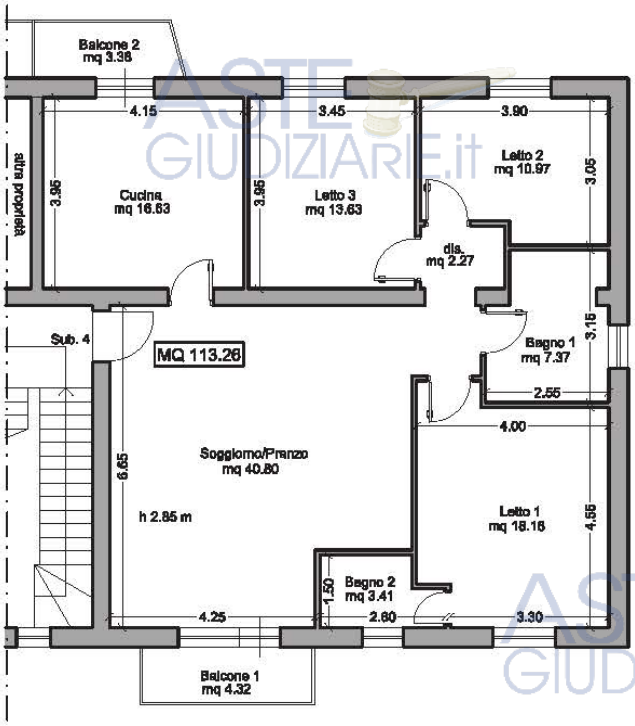
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) PIANO PRIMO – SUB 4

Lo stato di fatto del piano primo sub 4 è conforme alla planimetria catastale.



pianta piano primo sub 4 - catastale

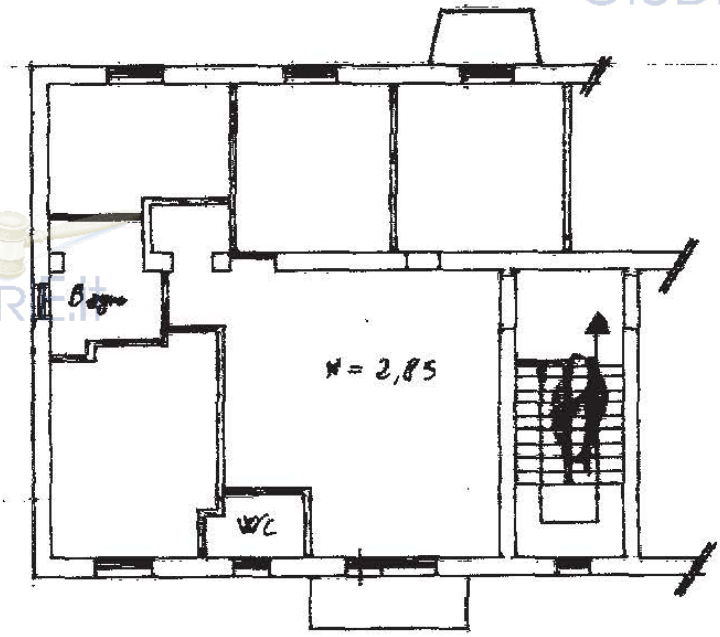


pianta piano primo sub 4 - stato di fatto

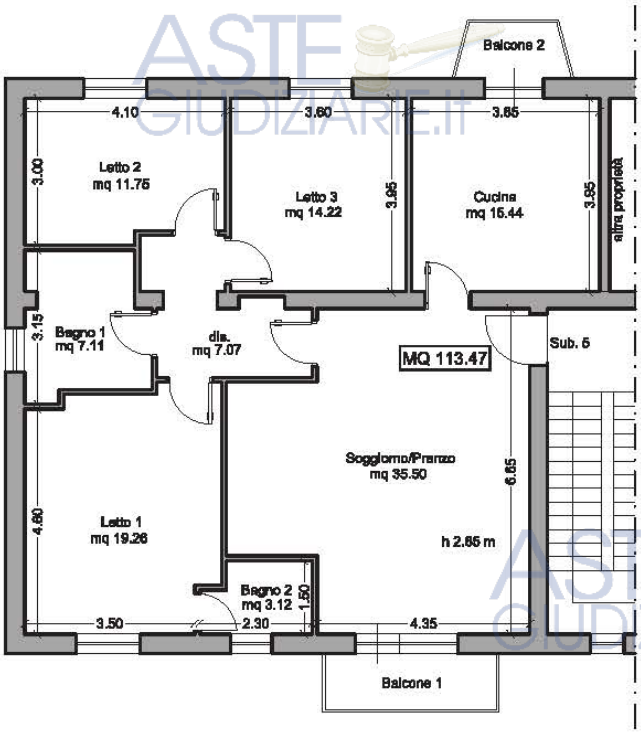
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) PIANO SECONDO – SUB 5

Lo stato di fatto del piano secondo sub 5 non è conforme alla planimetria catastale per la diversa distribuzione del soggiorno pranzo e del disimpegno.



pianta piano primo sub 5 - catastale

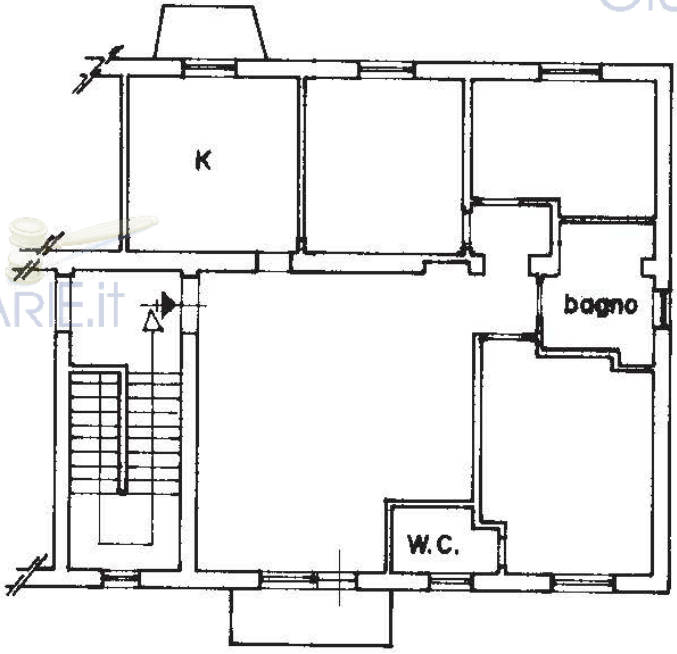


pianta piano primo sub 5 - stato di fatto

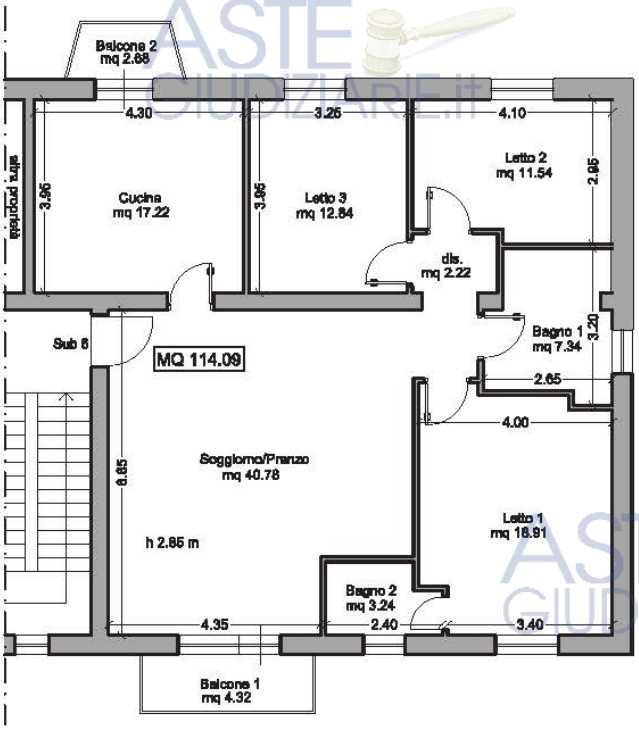
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5) PIANO SECONDO – SUB 6

Lo stato di fatto del piano secondo sub 6 è conforme alla planimetria catastale.



pianta piano primo sub 6 - catastale



pianta piano primo sub 6 - stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In merito alle difformità riscontrate andrebbe aggiornata ed integrata la documentazione presentata presso il Comune di Cisterna di Latina.

QUESITO "D"

L'immobile risulta sprovvisto di certificazione energetica.

QUESITO "E"
CONSISTENZA (DATI METRICI)

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica di seguito la consistenza, espressa sia in termini di superficie utile abitabile che di superficie lorda sulla base dei conteggi effettuati determinati a seguito delle misurazioni effettuate in loco e/o dalle superfici catastali.

Si definisce Superficie Utile (SU) la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Si definisce Superficie Accessoria (SA) la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre; la superficie accessoria comprende, nel caso specifico:

- i balconi;
- le tettoie;
- i locali deposito;
- i vani scala;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli;
- le parti comuni.

Si definisce Superficie Lorda (SL) la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Si riporta, di seguito, l'articolazione delle superfici utili e lorde delle unità immobiliari, nei vari ambienti in cui esse sono suddivise.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI				
1	**Foglio 8 Particella 1317 sub 2 - Categoria C/2**			
	descrizione	**sup.utile**	**s.n.r.**	
	Magazzino 1		66,18	
	Cantina 2		16,59	
	Officina		62,72	
	Locale di sgombero		78,03	
	WC 1		2,18	
	WC 2		2,38	
	Ripostiglio 1		2,88	
	Ripostiglio 2		4,32	
	Vano scala		16,29	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -			0
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - mq -			251,57
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -			288,20

2	**Foglio 8 Particella 1317 sub 3 - Categoria A/2**			
	descrizione	**sup.utile**	**s.n.r.**	
	soggiorno/pranzo	34,58		
	cucina	17,42		
	disimpegno	4,35		
	Bagno 1	3,77		
	Bagno 2	5,28		
	Lavanderia	2,72		
	Letto 1	16,03		
	Letto 2	15,44		
	Letto 3	13,86		
	Balcone 1		4,32	
	Balcone 2		3,38	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -			113,45
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - mq -			7,70
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -			132,33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3	Foglio 8 Particella 1317 sub 4 - Categoria A/2			
	descrizione	**sup.utile**	**s.n.r.**	
	soggiorno/pranzo	40,80		
	cucina	16,63		
	disimpegno	2,27		
	Bagno 1	7,37		
	Bagno 2	3,41		
	Letto 1	18,18		
	Letto 2	10,97		
	Letto 3	13,63		
	Balcone 1		4,32	
	Balcone 2		3,38	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -			113,26
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - mq -			7,70
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -			131,64

4	Foglio 8 Particella 1317 sub 5 - Categoria A/2			
	descrizione	**sup.utile**	**s.n.r.**	
	soggiorno/pranzo	35,50		
	cucina	15,44		
	disimpegno	7,07		
	Bagno 1	7,11		
	Bagno 2	3,12		
	Letto 1	19,26		
	Letto 2	11,75		
	Letto 3	14,22		
	Balcone 1		4,32	
	Balcone 2		2,68	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -			113,47
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - mq -			7,00
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -			131,76

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5	Foglio 8 Particella 1317 sub 6 - Categoria A/2			
	descrizione	**sup.utile**	**s.n.r.**	
	soggiorno/pranzo	40,78		
	cucina	17,22		
	disimpegno	2,22		
	Bagno 1	7,34		
	Bagno 2	3,24		
	Letto 1	18,91		
	Letto 2	11,54		
	Letto 3	12,84		
	Balcone 1		4,32	
	Balcone 2		2,68	
	TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -			114,09
	TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - mq -			7,00
	TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -			132,21

Il terreno comune al fabbricato ricadente sulla particella 772, ha una consistenza di 1.710 mq e la superficie del fabbricato insistente su essa è pari a circa 290 mq.

Per superficie commerciale (SC) si intende una superficie basata sulla somma delle "Superfici Ponderate" costituenti l'immobile, rappresentando, quest'ultimo, un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali, superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri;

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, ecc.;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, depositi, ecc.). Nel caso specifico si adotteranno i seguenti coefficienti di ragguaglio:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max di 25 cm
Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		
Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICIE PONDERATA				
	tipologia di superficie	**mq**	**incidenza**	**totale**
1	**Foglio 8 Particella 1317 sub 2 - Categoria C/2**			
	superficie lorda	288,20	20%	57,64
	TOTALE SUPERFICIE PONDERATA - mq -			**57,64**
2	**Foglio 8 Particella 1317 sub 3- Categoria A/2**			
	superficie lorda	132,33	100%	132,33
	s.n.r. (balconi-fino a 25mq)	7,70	25%	1,93
	TOTALE SUPERFICIE PONDERATA - mq -			**134,26**
3	**Foglio 8 Particella 1317 sub 4 - Categoria A/2**			
	superficie lorda	131,64	100%	131,64
	s.n.r. (balconi-fino a 25mq)	7,70	25%	1,93
	TOTALE SUPERFICIE PONDERATA - mq -			**133,57**
4	**Foglio 8 Particella 1317 sub 5 - Categoria A/2**			
	superficie lorda	131,76	100%	131,76
	s.n.r. (balconi-fino a 25mq)	7,00	25%	1,75
	TOTALE SUPERFICIE PONDERATA - mq -			**133,51**
5	**Foglio 8 Particella 1317 sub 6- Categoria A/2**			
	superficie lorda	132,21	100%	132,21
	s.n.r. (balconi-fino a 25mq)	7,00	25%	1,75
	TOTALE SUPERFICIE PONDERATA - mq -			**133,96**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA AL VALORE DEI BENI AL TEMPO DELL'APERTA SUCCESSIONE (1° SEMESTRE 2013)

Si può definire il valore di mercato, l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe stato venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni; il valore di mercato di un immobile si può sintetizzare in:

Valore di Mercato = Superficie Commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

(caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile).

- *Condizioni estrinseche*: destinazione prevalente dei fabbricati del luogo, efficienza dei mezzi di collegamento, presenza di mercati, uffici pubblici, attività commerciali, salubrità della zona, stato di manutenzione e pulizia stradale;
- *Condizioni intrinseche*: ampiezza dei vani utili, loro esposizione e luminosità, caratteristiche di pavimenti, rivestimenti, pareti, soffitti, porte, finestre, ampiezza e grado di rifinitura dei locali adibiti a servizi, esposizione prevalente dell'intero immobile, superficie totale coperta, superficie non residenziale, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, stato di efficienza degli impianti tecnologici.

a) Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari:

Le quotazioni di mercato relative alle zone periferiche, quali risultano nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Comune di Cisterna di Latina riferite al 1 semestre dell'anno 2013, risultano:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: LATINA
Comune: CISTERNA DI LATINA
Fascia/zona: Periferica/SAN VALENTINO
Codice di zona: D4
Microzona catastale n.: 4
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1550	L	4,9	7,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1300	L	3,8	5,1	N
Box	NORMALE	410	610	L	1,8	2,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1800	L	5,1	6,8	N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE

Acquisiti tutti i dati necessari, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto dalla presente perizia di stima: calcolo quotazione €/mq.

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, relative alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate.

Dovendo riferire l'indagine di mercato al 1° semestre del 2013 e non avendo a disposizione prezzi di vendita per immobili residenziali similari, per l'accertamento del valore commerciale delle unità a destinazione residenziale si è fatto riferimento ai risultati ottenuti dalle indagini di mercato riguardanti l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Inoltre, come già riferito in precedenza, le indagini condotte riflettono l'esame delle condizioni estrinseche ed intrinseche che influiscono a far variare il valore delle unità.

***Facendo riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle* Entrate (OMI I Semestre 2013)** per la zona in interesse si evidenzia:

- Abitazioni civili = un valore Min. di € 1.100 €/mq e Max di 1.550 €/mq *(medio 1.325,00 €/mq)*;

In definitiva, in considerazione delle quotazioni di mercato reperite, si assumono quali parametri di riferimento per la valutazione degli immobili in oggetto i seguenti importi (importo medio desunto dall'indagine effettuata):

	Unità immobiliari a destinazione residenziale	Terreni agricoli
OMI - €/mq -	1.325	

In definitiva, si considerano i seguenti parametri di riferimento per la valutazione delle singole unità immobiliari in oggetto.

- Unità immobiliari a destinazione residenziale = 1.325 €/mq;
- Terreni agricoli = da 5,00 €/mq a 8,00 €/mq a seconda dell'estensione.

Di seguito si riporta, per ogni singola unità immobiliare oggetto di valutazione, un prospetto dove vengono riportate le valutazioni considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.

In virtù di tale sistema di analisi, le variabili adottate per il calcolo sono state di due tipi:

1) Relative al Fabbricato / Edificio;
2) Relative all' Alloggio / Unità Immobiliare.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche verranno esaminate quelle relative ad ogni singolo immobile oggetto di valutazione, anche se nel caso specifico, per le unità a destinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

residenziale risultano essere alquanto simili.

VALUTAZIONI UNITA' IMMOBILIARI

1	***Foglio 8 Particella 1317 sub 2 - Categoria C/2***			
	stato di conservazione	da ristrutturare	-10%	
	Valore di Mercato= Sup.Comm.Ponderata x Quotaz. al mq. x Coeff. di merito			
	Sup. comm. Ponderata (mq)	**Quotazione (€/mq)**		
	57,64	1.325,00		0,90
	VALUTAZIONE (€)			68.735,70
	VALORE APPROSSIMATO Foglio 8 Particella 1317 sub 4			**68.700,00 €**

2	***Foglio 8 Particella 1317 sub 3 - Categoria A/2***			
	stato di conservazione	da ristrutturare esternamente	-5%	
	livello di piano	piano primo senza ascensore	-10%	
	coefficiente di differenziazione medio			-15,00%
	Valore di Mercato= Sup.Comm.Ponderata x Quotaz. al mq. x Coeff. di merito			
	Sup. comm. Ponderata (mq)	**Quotazione (€/mq)**		
	134,26	1.325,00		0,85
	VALUTAZIONE (€)			151.210,32
	VALORE APPROSSIMATO Foglio 8 Particella 1317 sub 3			**151.200,00 €**

3	***Foglio 8 Particella 1317 sub 4 - Categoria A/2***			
	stato di conservazione	da ristrutturare esternamente	-5%	
	livello di piano	piano primo senza ascensore	-10%	
	coefficiente di differenziazione medio			-15,00%
	Valore di Mercato= Sup.Comm.Ponderata x Quotaz. al mq. x Coeff. di merito			
	Sup. comm. Ponderata (mq)	**Quotazione (€/mq)**		
	133,57	1.325,00		0,85
	VALUTAZIONE (€)			150.433,21
	VALORE APPROSSIMATO Foglio 8 Particella 1317 sub 4			**150.400,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4	***Foglio 8 Particella 1317 sub 5 - Categoria A/2***			
	stato di conservazione	da ristrutturare esternamente	-5%	
	livello di piano	piano secondo senza ascensore	-15%	
		coefficiente di differenziazione medio		-20,00%
	Valore di Mercato= Sup.Comm.Ponderata x Quotaz. al mq. x Coeff. di merito			
	Sup. comm. Ponderata (mq)	**Quotazione (€/mq)**		
	133,51	1.325,00		0,80
	VALUTAZIONE (€)			141.520,60
	VALORE APPROSSIMATO Foglio 8 Particella 1317 sub 5			**141.500,00 €**

5	***Foglio 8 Particella 1317 sub 6 - Categoria A/2***			
	stato di conservazione	da ristrutturare esternamente	-5%	
	livello di piano	piano secondo senza ascensore	-15%	
		coefficiente di differenziazione medio		-20,00%
	Valore di Mercato= Sup.Comm.Ponderata x Quotaz. al mq. x Coeff. di merito			
	Sup. comm. Ponderata (mq)	**Quotazione (€/mq)**		
	133,96	1.325,00		0,80
	VALUTAZIONE (€)			141.997,60
	VALORE APPROSSIMATO Foglio 8 Particella 1317 sub 6			**142.000,00 €**

6	***Foglio 8 Particella 772***			
	Superficie catastale (mq)	**Quotazione (€/mq)**		
	1710,00	6,5		
	VALUTAZIONE (€)			11.115,00
	VALORE APPROSSIMATO Foglio 8 Particella 772			**11.100,00 €**

TOTALE VALORE BENI	**664.900,00 €**

Si fa comunque presente che i suesposti giudizi di stima, che attribuiscono agli immobili in esame i valori sopra riportati, hanno carattere puramente previsionale non rappresentando il prezzo di vendita dell'immobile che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che può concretizzarsi in una somma che può essere anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione anche al particolare e contingente momento economico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO "F"

I beni stimati non risultano divisibili in quote di uguale valore, poiché i n. 7 eredi sono in numero maggiore rispetto ai n. 4 immobili.

QUESITO "G"
PROGETTO DIVISIONALE

Il quesito posto riguarda la verifica della possibile divisibilità dei beni caduti in successione; accertata la relativa fattibilità si dovrà procedere alla redazione di un progetto divisionale che tenga conto dei cespiti immobiliari caduti in successione.

I beni immobiliari caduti in successione sono già stati descritti in precedenza in modo dettagliato, determinandone anche il loro valore allo stato dell'aperta successione.

Nelle seguenti ipotesi di progetto divisionale si è tenuto conto anche della verranno presi in considerazione la valutazione degli immobili, come sopra determinata,

VALORE CESPITI IMMOBILIARI:

1. Locale categoria C/2 al piano terra - Foglio 8, Particella 1317, sub 2 = 68.700,00 €
2. Abitazione al piano primo - Foglio 8, Particella 1317, sub 3 = 151.200,00 €
3. Abitazione al piano primo - Foglio 8, Particella 1317, sub 4 = 150.400,00 €
4. Abitazione al piano secondo - Foglio 8, Particella 1317, sub 5 = 141.500,00 €
5. Abitazione al piano secondo - Foglio 8, Particella 1317, sub 6 = 142.000,00 €
6. Terreno - Foglio 8, Particella 772 = 11.100,00 €

TOTALE VALORE CESPITI IMMOBILIARI 664.900,00 €

- ***IPOTESI DIVISIONALE N. 1***

Tale ipotesi prevede l'acquisto degli immobili da parte degli attuali occupanti gli immobili:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

				a	b	c	d	e	f	g	h		
		sub	pratica n.	oneri condono al 2019 (€)	stima al 1 sem. 2013 (€)	valore immobile al netto degli oneri (€) [b-a]	Sub 2 /4 (€) [c2/4]	Terreno /4 (€) [c1/4]	quota procapite (1/7) (€)	differenza valore immobile (€) [c-f]	valore immobile+pt +terreno (€) [d+e+g]	DARE (€)	AVERE (€)
1	terreno				11.100,00	11.100,00							
2	piano terra	2		432,48	68.700,00	68.267,52							
3	Lisa	3	2944	1.938,74	151.200,00	149.261,26	17.066,88	2.775,00		149.261,26	169.103,14	169.103	
4	Silvio	4	2941	1.535,48	150.400,00	148.864,52	17.066,88	2.775,00	92.282,22	56.582,30	76.424,18	76.424	
5	Angelo	5	2943	7.482,48	141.500,00	134.017,52	17.066,88	2.775,00	92.282,22	41.735,30	61.577,18	61.577	
6	Gerardo	6	2942	7.535,27	142.000,00	134.464,73	17.066,88	2.775,00	92.282,22	42.182,51	62.024,39	62.024	
7	Antonietta								92.282,22				92.282
8	Carlo								92.282,22				92.282
9	Filomena								92.282,22				92.282
10	Ruggero								92.282,22				92.282
11	TOTALE			18.924	664.900	645.976	68.268	11.100	645.976	289.761	369.129	369.129	369.129

Come si evince dalla tabella i signori: [redacted] per acquistare l'immobile, con terreno e piano terra annesso, dovranno versare una somma a saldo;

i signori [redacted] dovranno percepire la propria quota procapite spettante dalla successione.

- ***IPOTESI DIVISIONALE N. 2***

Tale ipotesi prevede la vendita dei beni e la divisione ai n. 7 eredi del ricavato.

TOTALE VALORE IMMOBILI= 664.900€ / 7 eredi= 94.985 €

A ciascun erede andrebbero circa € 95.000.

QUESITO "H"

Per le due ipotesi divisionali proposte non vi sono oneri per la realizzazione.

QUESITO "I"

L'iimobile risulta già frazionato secondo quanto proposto nel progetto divisionale.

ALLEGATI

1. Rilievo fotografico;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione acquisita presso Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina;
4. Tabella Ipotesi Divisionale 1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Verbale di Tentata conciliazione;

6. Planimetrie degli immobili.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Latina, 26 Febbraio 2024

IL TECNICO INCARICATO

(*Arch.* [redacted])

ASTE GIUDIZIARIE.it
ASTE GIUDIZIARIE.it
ASTE GIUDIZIARIE.it
ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009