

TRIBUNALE DI LATINA
RELAZIONE PERITALE

causa civile n. 5757/2014

E.

contro

Ing. Claudio Bodesmo CTU

La Cancelleria Civile, con nota del 15.05.2015, comunicava al sottoscritto la nomina del Giudice Dott. Cina a CTU nella causa sopra specificata e la comparizione all'udienza del 14.10.2015 per il giuramento e la proposizione dei quesiti.

In sede di udienza, dopo aver reso il giuramento di rito, il Giudice sottoponeva i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi la completezza della documentazione acquisita, con particolare riguardo alla documentazione ipotecaria (ovvero alla relazione notarile sostitutiva della stessa) relativa al ventennio anteriore alla data di introduzione del giudizio di divisione e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari (documentazione questa necessaria per individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari);*
- 2) *Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e le iscrizioni e trascrizioni su di essa gravanti;*
- 3) *Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione*

grafica e fotografica;

- 4) **Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali congruagli in denaro;***
- 5) **Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;***
- 6) **Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche.***

Allo scopo di reperire tutti i dati e i rilievi necessari all'adempimento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto si è recato sui luoghi di causa:

- il giorno 27.10.2015 per constatare lo stato di fatto, eseguire la ricognizione generale degli immobili edilizi siti in via Marittima di Mezzagosto
- il giorno 12.11.2015 per eseguire il rilievo e accertamenti vari relativi a tutti gli altri immobili oggetto di causa

Ha proceduto, quindi, alla stesura della relazione che segue suddividendola in:

- 1. RISPOSTA AL QUESITO 1)**
- 2. RISPOSTA AL QUESITO 2)**
- 3. RISPOSTA AL QUESITO 3)**
- 4. RISPOSTA AL QUESITO 4)**

5. RISPOSTA AL QUESITO 5)

6. RISPOSTA AL QUESITO 6)

ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. RISPOSTA AL QUESITO 1)

Verifichi la completezza della documentazione acquisita, con particolare riguardo alla documentazione ipotecaria (ovvero alla relazione notarile sostitutiva della stessa) relativa al ventennio anteriore alla data di introduzione del giudizio di divisione e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari (documentazione questa necessaria per individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari);

La documentazione ipotecaria, fornita dalla parte ricorrente, presente nel fascicolo di causa, riguarda esclusivamente le trascrizioni e iscrizioni registrate nel ventennio, riferite ai nominativi di (tale documentazione se integrata con quella fornita in sede di Esecuzione Immobiliare n. 483/2011, custodita nel relativo fascicolo, può considerarsi completa.

2. RISPOSTA AL QUESITO 2)

Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e le iscrizioni e trascrizioni su di essa gravanti

Il sottoscritto ha compilato la TABELLA 1 - *beni da dividere*,

inserita nell'ALLEGATO A, in cui la massa di beni da dividere è stata suddivisa in LOTTI, così come già fatto dallo stesso nella perizia redatta nell'ambito del precedente incarico di CTU nella Esecuzione Immobiliare n. 483/2011, con il riferimento ai titoli di provenienza, la misura di ciascuna quota e le iscrizioni e trascrizioni su di essa gravante, così come richiesto nel quesito; la verifica dell'attuale appartenenza alle parti in causa dei beni oggetto della massa da dividere è stata effettuata in fase di accesso.

3. RISPOSTA AL QUESITO 3)

Descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Il sottoscritto, per la descrizione dettagliata dei beni oggetto della massa da dividere, a mente delle conoscenze acquisite nel corso del precedente incarico di CTU nella Esecuzione Immobiliare n. 483/2011, ha effettuato n. 1 accesso al Complesso Produttivo (caseificio) di via Marittima di Mezzagosto in compagnia del resistente _____ e del Geom. I _____, CTP della parte ricorrente, n. 1 accesso a tutti gli altri beni in compagnia del resistente _____; riporta la descrizione che segue:

FABBRICATI

1) **Complesso produttivo opificio e appartamento per abitazione siti nel Comune di Priverno alla via Marittima di Mezzagosto n. 75, in NCEU al foglio 15 particella 156, rispettivamente sub 7 e sub 8 con sub 9 scala e sub 10 corte comune, beni comuni non censibili (LOTTO 1).**

Si tratta di un appezzamento di terreno di 1.540 mq sul quale

risultano ubicati, con riferimento all'estratto del foglio di mappa 15 di Priverno, all'elaborato planimetrico del foglio 15 particella 156, alla planimetria catastale foglio 15 particella 156 sub 7, alla planimetria catastale foglio 15 particella 156 sub 8 e all'elenco dei subalterni del foglio 15 particella 156, inseriti nell'ALLEGATO B, i sotto indicati corpi di fabbrica:

- a) corpo monopiano adibito a spogliatoio (CORPO B)
- b) corpo monopiano adibito a wc-spogliatoio (CORPO E)
- c) corpo monopiano adibito a rimessa autoveicoli e officina (CORPO B)
- d) corpo monopiano adibito a raccolta e stoccaggio latte, cella frigo e deposito (CORPO B)
- e) corpo a tre piani adibito a trasformazione latte bufalino e vendita prodotti al piano terra (CORPO C), uffici al piano primo (CORPO A), appartamento per residenza al piano secondo (SCHEDA sub 8)
- f) corpo monopiano adibito a ristoro (CORPO B)

Sono presenti, inoltre:

- g) impianto di depurazione (CORPO G)
- h) silo esterno per lo stoccaggio del latte

Il corpo a) spogliatoio è realizzato interamente con struttura metallica prefabbricata monoblocco tipo container; occupa una superficie di sedime di 10 mq e una superficie netta calpestabile di 8 mq con altezza netta interna di 2,40 m.

Il corpo b) wc-spogliatoio è realizzato con struttura portante in

muratura; occupa una superficie di sedime di 23 mq e una superficie netta calpestabile di 18 mq con altezza netta interna media di 2,00 m. E' suddiviso in due ambienti, wc e spogliatoio, con finiture al civile attempate, tetto in c. a. e laterizio a due falde piane con manto di tegole in cotto, infissi interni ed esterni in legno. Nella parte retrostante presenta una tettoia di 10 mq, con altezza netta media di 2,00 m, realizzata a struttura portante in acciaio con copertura a due falde in lamiera grecata.

Il corpo c) rimessa autoveicoli e officina è realizzato a struttura portante in acciaio; la rimessa occupa una superficie di sedime di 59 mq e una superficie netta calpestabile di 55 mq con altezza interna media di 4,50 m, l'officina occupa una superficie di sedime di 17 mq e una superficie netta calpestabile di 16 mq con altezza interna media di 2,60 m. Le tamponature perimetrali sono realizzate in parte con pannelli metallici coibentati, in parte con muratura di blocchetti di conglomerato cementizio forati intonacata sul paramento interno e priva di intonaco su quello esterno; le pavimentazioni sono in battuto di cemento, gli infissi interni ed esterni in metallo, i manti di copertura a due falde in pannelli metallici coibentati.

Il corpo d) stoccaggio latte, cella frigo e deposito, costituisce il Centro di raccolta del latte; è realizzato a struttura portante in acciaio. Il locale stoccaggio latte, attrezzato con impianto di pompaggio per lo scarico e il carico del latte, impianto di refrigerazione, sili di stoccaggio, caldaia, impianto elettrico per illuminazione e forza motrice, occupa una superficie di sedime di 239 mq e una superficie netta calpestabile di

217 mq con altezza interna media di 5,30 m; la cella frigo occupa una superficie di sedime di 22 mq e una superficie netta calpestabile di 20 mq con altezza interna di 2,10 m; il deposito occupa una superficie di sedime di 38 mq e una superficie netta calpestabile di 32 mq con altezza interna media di 3,60 m. Le tamponature perimetrali sono realizzate in parte con pannelli metallici coibentati, in parte con muratura di blocchetti di conglomerato cementizio forati e pieni intonacata sul paramento interno e parzialmente intonacata su quello esterno; le pavimentazioni sono in battuto di cemento, gli infissi interni ed esterni in metallo, i manti di copertura a falde in pannelli metallici coibentati.

Il corpo e) lavorazione latte e vendita prodotti al piano terra, uffici al piano primo, appartamento per residenza al piano secondo, deriva da intervento di demolizione e ricostruzione di antico fabbricato rurale, di cui si dirà più dettagliatamente nel seguito; è realizzato con struttura portante in cemento armato alla quale sono state poste in aderenza successivamente, al piano terra, tre strutture metalliche per altrettanti corpi aggiunti; i piani primo e secondo sono serviti da scala elicoidale esterna a struttura in acciaio.

Il locale lavorazione latte bufalino e vendita al piano terra costituisce il caseificio aziendale; è suddiviso in quattro ambienti così distinti:

- **lavorazione**
- **deposito materiali per confezionamento e prelavorazione**
- **vendita al dettaglio**
- **cella frigo con disimpegno**

L'ambiente lavorazione, attrezzato con impiantistica specifica, occupa

una superficie di sedime di 158 mq e una superficie netta calpestabile di 137 mq con altezza netta interna di 3,20 m, ospita una coppia di wc con relativi disimpegni; le tamponature perimetrali sono realizzate con muratura di blocchetti di cemento a faccia vista all'esterno, con fodera interna in muratura di laterizi forati in parte intonacata al civile, in parte rivestita con materiale ceramico.

L'ambiente deposito materiali per confezionamento e prelavorazione (corpo aggiunto in aderenza) occupa una superficie di sedime di 56 mq e una superficie netta calpestabile di 53 mq con altezza netta interna media di 3,90 m, è realizzato con struttura metallica appoggiata alla struttura in c. a. dell'ambiente lavorazione; le tre pareti perimetrali esterne sono realizzate con pannelli metallici coibentati, il manto di copertura a falda unica in pannelli metallici coibentati.

L'ambiente vendita al dettaglio (corpo aggiunto in aderenza) occupa una superficie di sedime di 13 mq e una superficie netta calpestabile di 10 mq con altezza netta interna media di 3,15 m, è realizzato con struttura metallica in aderenza alla struttura in c. a. dell'ambiente lavorazione; le tre pareti perimetrali esterne sono realizzate con muratura di blocchetti di cemento a faccia vista all'esterno, con fodera interna con muratura di laterizi forati in parte intonacata al civile, in parte rivestita con materiale ceramico, il manto di copertura a due falde in pannelli metallici coibentati, schermate da mantovana in lamiera metallica.

L'ambiente cella frigo con disimpegno (corpo aggiunto in aderenza) occupa una superficie di sedime di 25 mq e una superficie netta

calpestabile di 24 mq con altezza netta interna di 2,10 m per la cella, altezza netta interna media di 3,50 m per il disimpegno. Le tamponature perimetrali sono realizzate con pannelli metallici coibentati, per la cella, con fodera di muratura di laterizi forati rivestita con materiale ceramico, per il disimpegno, il manto di copertura a falda unica in pannelli metallici coibentati. Tutti gli ambienti sopraesposti hanno pavimentazioni in ceramica e infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato.

Gli Uffici al piano primo occupano una superficie di sedime di 158 mq e una superficie netta calpestabile di 140 mq con altezza netta interna di 3,00 m; sono costituiti da cinque stanze, due wc, un disimpegno; le tamponature perimetrali sono realizzate con muratura di blocchetti di cemento a faccia vista all'esterno, con fodera interna in muratura di laterizi forati intonacata al civile e tinteggiata, pavimentazioni in ceramica, partizioni interne in pannelli prefabbricati a struttura metallica parzialmente vetrati e infissi interni ed esterni in alluminio anodizzato. L'impiantistica è costituita dall'impianto elettrico e di illuminazione e dall'impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia con produzione di acqua calda sanitaria, alimentata da gas GPL.

L'appartamento per residenza al piano secondo occupa una superficie di sedime di 93 mq e una superficie netta calpestabile di 77 mq con altezza netta interna media di 2,80 m e rapporto superficie netta/superficie lorda di 0,83 (coefficiente di conversione); è costituita da ambiente cucina-soggiorno-pranzo, due camere con relativi bagni interni, un wc, un terrazzo a livello anteriore di 33 mq, un terrazzo a

livello posteriore di 18 mq; le tamponature perimetrali sono realizzate con muratura di **blocchetti di cemento a faccia vista all'esterno**, con fodera interna in muratura di laterizi forati intonacata al civile e tinteggiata, pavimentazioni in ceramica e infissi interni ed esterni in legno protetti da persiane, tetto a tre falde in legno con manto di tegole in cotto. L'impiantistica è costituita dall' impianto elettrico e di illuminazione e dall'impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia con produzione di acqua calda sanitaria, alimentata da gas GPL.

Il corpo f) ristoro è realizzato interamente con struttura metallica prefabbricata monoblocco tipo container; occupa una superficie di sedime di 14 mq e una superficie netta calpestabile di 13 mq con altezza netta interna di 2,40 m.

L'impianto di depurazione g) è costituito da una vasca di raccolta e accumulo, in c. a. interrata, quattro vasche in c. a. a vista e relative attrezzature per la raccolta e trattamento delle acque provenienti dalle lavorazioni e dai servizi igienici e usi domestici.

Il silo esterno per lo stoccaggio del latte h) è costituito da serbatoio cilindrico in acciaio inossidabile del diametro di 2,20 m, altezza 4,00 m, capacità di circa 15.000 litri, autoportante posizionato all'esterno in verticale, nei pressi del locale stoccaggio latte. Il sottoscritto precisa che, nel rilievo effettuato nell'ambito della CTU della Esecuzione Immobiliare n. 483/2011, il silo in parola era **posizionato all'interno del locale d) raccolta e stoccaggio latte; all'esterno fu rilevato altro silo, cilindrico per lo stoccaggio del latte, di acciaio inossidabile del diametro di 4,20 m e altezza di 12,50 m, della capacità**

di 150.000 litri, autoportante, **posizionato all'esterno in verticale** (CORPO F); tale ultimo silo, installato a seguito di DIA prot. 14.655 del 01.12.2004 a nome di _____, risulta rimosso e trasportato altrove.

Il lotto è parzialmente recintato, anche in leggero sconfinamento su alcuni tratti, con muri e/o inferriate metalliche ed è pavimentato, nelle aree scoperte, parte con massetto di cemento, parte con asfalto; confina con _____, eredi _____, L _____

Precisa, inoltre, che, lungo il confine ovest (lato _____) il lotto non presenta alcuna recinzione; in adiacenza esiste un appezzamento di terreno a forma di striscia della larghezza catastale di 15,80 m ed estensione di 1.500 mq, completamente pavimentato con manto bituminoso, sul quale sono ubicati:

- un corpo di fabbrica monopiano di 30 mq circa, adibito a laboratorio accettazione latte
- n. 2 impianti di pesatura a raso, il maggiore dei quali non funzionante e in disuso, secondo dichiarazione di _____
- un impianto erogazione gasolio con cisterna interrata di 10.000 litri

Tale immobile, censito in NCEU al foglio 13 particella 653 categoria C/2 classe 3 della consistenza di 28 mq e in CT al foglio 13 particella 652 di are 14,67 (ex foglio 13 particella 192 di are 15,00 del CT), intestato a _____, risulta completamente integrato nel Complesso, assolvendo alle funzioni di accesso dalla strada statale,

passaggio, pesatura mezzi di trasporto, manovre e parcheggio per autovetture e autoveicoli. Appare evidente che tale appezzamento, già facente parte senza titolo della planimetria generale esistente, riportata nell'elaborato grafico di integrazione, allegato alla concessione edilizia n. 9.414 del 14.10. 2002 a nome di (), risulta di fatto gravato da imprescindibili servitù di passaggio pedonale e carrabile, servitù di luci e vedute, servitù di condutture a favore del Complesso edilizio di proprietà a e () nuda proprietarie, o usufruttuario. Il terreno sul quale sorge il Complesso è pervenuto a () con atto di donazione del genitore () in data 13.04.1987 rep. 14409 notaio Alvaro Falessi di Priverno e con la consistenza di *"appezzamento di terreno agricolo, in località Mezzagosto con entrostante fabbricato rurale composto di due vani, accessori e due magazzini al piano terra e quattro vani e accessori al piano primo ed annessi comodi rurali, della superficie detto terreno tra coperta e scoperta di are 15.40 (are quindici e centiare quaranta), confinante con: stradone interpodereale ..."*, riportato in CT al foglio 15 particella 6 di are 14.70 e particella 7 di are 0.70 fabbricato rurale. Dallo stralcio catastale del foglio 15, riportato nell'elaborato grafico di integrazione, allegato alla concessione edilizia n. 9.414 del 14.10. 2002, si rileva la posizione del fabbricato rurale particella 7 in adiacenza del confine con la particella ex 192 (proprietà ()); tale fabbricato è stato demolito e ricostruito sullo stesso sito, senza alterazione della sagoma originaria, a seguito di DIA prot. 19.993/2002. Lo stradone interpodereale di cui all'atto di donazione del 14.04.1987

sopracitato, posto, all'epoca, sulla striscia di proprietà in
adiacenza al confine con la proprietà unica via di accesso
a quest'ultima proprietà dalla strada pubblica, oggi non è più esistente,
il suo originario tracciato, in tempo imprecisato, è stato traslato e posto
sull'attuale particella 633 in adiacenza del confine con la particella 652
(ex 192) di proprietà sicché l'accesso carrabile e
pedonale al complesso avviene attualmente in attraversamento sulla
proprietà di costui. Permanendo lo stato attuale o ripristinando l'antico
tracciato dello stradone interpodereale, da quanto sopra esposto, restano
confermate le servitù sopraelencate sulla proprietà Dalla
ricerca effettuata dal sottoscritto presso il Comune di Priverno,
l'Agenzia delle Entrate – Sezione Pubblicità Immobiliare di Latina,
Agenzia delle Entrate – Sezione Catasto, non è risultato alcun atto
scritto, di data certa, che regolasse i rapporti tra

....., da una parte, e
dall'altra parte, in relazione alla traslazione dello stradone,
sopradescritta, e/o al possesso della striscia particella 652 e particella
653 (ex particella 192); tale ricerca ha, tuttavia, prodotto l'estrazione
dell'atto-convenzione del 26.02.2014 rep. 37987 notaio Giovanni
Battista Viscogliosi, del quale si dirà successivamente.

**2) Appartamento sito nel centro abitato di Priverno alla via Torretta
Rocchigiana n. 24, in NCEU al foglio 25 particella 804 sub 5 (LOTTO
2)**

Si tratta, con riferimento alla planimetria catastale foglio 25
particella 804 sub 5 inserita nell'ALLEGATO C, di appartamento

ubicato al quarto ed ultimo piano di una palazzina residenziale che contiene un'autorimessa e due negozi al piano terra, due appartamenti al piano primo, due appartamenti al piano secondo, due appartamenti al piano terzo, un appartamento al piano quarto, serviti da due corpi scale in c. a. a vista (uno per lato) e da una torre ascensore esterna con struttura in acciaio autoportante, posta in aderenza alla facciata laterale nord.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in c. a. e tamponature perimetrali con cortina di mattoni a vista e fodera di forati ai piani primo, secondo, terzo, muratura di massello di pietra locale a vista e fodera di forati ai piani terra e quarto; è stato costruito, secondo quanto desumibile dagli atti, tra gli anni 1985 e 1990.

L'appartamento, interamente coperto con lastrico solare accessibile, occupa una superficie lorda di 120 mq e una superficie netta calpestabile di 101 mq, con altezza netta interna in parte di 2,65 m, in parte di 2,30 m; è costituito da tre camere, cucina, soggiorno-pranzo, due bagni, due ripostigli, un terrazzo a livello di 36 mq con affaccio su via Torretta Rocchigiana, coperto con struttura amovibile in legno, un terrazzo a livello con annessa balconata di 45 mq con affaccio sul retro, un terrazzo a livello di 13 mq, con affaccio sul lato. Presenta infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio verniciato e avvolgibili oscuranti in PVC, finiture varie interne di pregio medio-alto; gli impianti elettrico, di illuminazione, di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Gli approvvigionamenti elettrico, gas, idrico e lo scarico delle acque nere avvengono tramite reti di distribuzione e raccolta

pubbliche regolarmente installate nella zona, la produzione di acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia.

L'appartamento è fornito di cortile condominiale circa 100 mq censito in NCEU al foglio 25 particella 804 sub 18 bene comune non censibile ai sub 5-10-11-12-13-14-15.

3) Locale autorimessa sito nel centro abitato di Priverno alla via Torretta Rocchigiana n. 28, in NCEU al foglio 25 particella 804 sub 8 (LOTTO 3)

Si tratta, con riferimento alla planimetria catastale foglio 25 particella 804 sub 8 inserita nell'ALLEGATO C, di locale interamente coperto con lastrico solare accessibile; è ubicato al piano terra della palazzina residenziale di cui al precedente punto 2) ed ha accesso carrabile diretto da via Torretta Rocchigiana; occupa una superficie lorda di 54 mq e una superficie netta calpestabile di 44 mq con altezza netta interna di 2,85 m. Presenta l'infisso di accesso in ferro, finiture varie interne di pregio medio ed è dotato di impianto elettrico e di illuminazione. Nel locale esiste un piccolo wc.

Il locale è fornito di antistante cortile di 10 mq di uso esclusivo, parte del cortile condominiale sub 16 di proprietà comune ai sub 8-9-10.

TERRENI

5) Terreno sito nel comune di Priverno, località Spadelle, in CT al foglio 13 particella 158 ettari 0.60.45 (LOTTO 5a)

Il terreno ha destinazione agricola, di forma irregolare, coltivato a frutteto; è ubicato in zona pianeggiante periferica di tipo rurale, situata a circa metà strada tra Priverno e Prossedi. Gode di ottima

giacitura ed esposizione; è comodamente accessibile, anche carrabilmente, dalla strada interpodereale Pratenove per mezzo dello stradello privato, di cui al successivo punto 6), della lunghezza di circa 120 m.

6) Terreno sito nel comune di Priverno, località Spadelle, in CT al foglio 13 particella 20 ettari 0.08.40 (LOTTO 5b)

Il terreno ha destinazione agricola, di forma irregolare a striscia, non è coltivabile in quanto pavimentato con misto di cava e adibito a stradello privato di accesso ai fondi limitrofi; è ubicato in zona pianeggiante periferica di tipo rurale, situata a circa metà strada tra Priverno e Prossedi. E' comodamente accessibile, anche in modo carrabile, direttamente dalla strada interpodereale Pratenove.

7) Terreno sito nel comune di Priverno, località Spadelle, in CT al foglio 13 particella 206 ettari 0.61.35 (LOTTO 6)

Il terreno ha destinazione agricola, di forma irregolare, allo stato incolto; è ubicato in zona pianeggiante periferica di tipo rurale, ubicata a circa metà strada tra Priverno e Prossedi. Gode di buona giacitura ed esposizione; è comodamente accessibile, anche carrabilmente, da stradello vicinale.

8) Terreno sito nel comune di Priverno, località Spadelle, in CT al foglio 12 particella 601 ettari 0.30.30, particella 602 ettari 0.86.50, particella 598 ettari 0.05.60 (LOTTO 7)

Il terreno ha destinazione agricola, di forma irregolare coltivato a prato; è ubicato in zona pianeggiante periferica di tipo rurale, a circa 3 km dai caseggiati urbani periferici di Priverno. Gode di buona giacitura

ed esposizione; è comodamente accessibile, anche carrabilmente, da stradello interpodereale Pratenove.

9) Terreno sito nel comune di Priverno, località Colle, in CT al foglio 13 particella 654 ettari 0.46.11 e particella 655 di ettari 00.00.14 (LOTTO 8)

Il terreno ha destinazione agricola, di forma quadrilatera regolare, in parte incolto, in parte adibito a deposito di materiale di scavo; è ubicato in zona pianeggiante periferica di tipo rurale, a pochi km dai caseggiati urbani periferici di Priverno. Gode di ottima giacitura ed esposizione; è comodamente accessibile, anche carrabilmente, da stradello interpodereale di disimpegno, che si diparte dalla principale via Marittima di Mezzagosto, al servizio dei fondi limitrofi.

10) Terreno sito nel comune di Priverno, località Piperno Vecchio, in CT al foglio 11 particella 203 ettari 0.17.00 (LOTTO 9)

Il terreno ha destinazione agricola, di forma quadrilatera regolare allo stato semi-incolto con la presenza di alcuni alberi di ulivo; è ubicato in zona pianeggiante periferica di tipo rurale, a pochi km dai caseggiati urbani periferici di Priverno. Gode di ottima giacitura ed esposizione; è comodamente accessibile, anche carrabilmente, direttamente da via Marittima di Mezzagosto con la quale confina.

Per la rappresentazione grafica dei beni TERRENI il sottoscritto riporta nell'ALLEGATO D:

- ubicazione su stralcio del foglio di mappa 13 del bene n. 5)
Terreno in località Spadelle, particella 158 di ettari 00.60.45;
- ubicazione su stralcio del foglio di mappa 13 del bene n. 6)

- Terreno in località Spadelle, particella 20 di ettari 00.08.40;
- ubicazione su stralcio del foglio di mappa 13 del bene n. 7)
- Terreno in località Spadelle, particella 206 di ettari 00.61.35;
- ubicazione su stralcio del foglio di mappa 12 del bene n. 8)
- Terreno in località Spadelle, particella 601 (346 per errore in mappa) di ettari 00.30.30, particella 602 di ettari 00.86.50, particella 598 di ettari 00.05.60 per complessivi ettari 01.22.40;
- ubicazione su stralcio del foglio di mappa 13 del bene n. 9)
- Terreno in località Colle, particella 654 di ettari 00.46.11, particella 655 di ettari 00.00.14 per complessivi ettari 00.46.25;
- ubicazione su stralcio del foglio di mappa 11 del bene n. 10)
- Terreno in località Piperno Vecchio, particella 203 di ettari 00.17.00

Per la rappresentazione grafica dei beni FABBRICATI rimanda ai grafici dell'ALLEGATO B, per il Complesso Produttivo di via Marittima di Mezzagosto, foglio 15 particella 156 sub 7-8-9-10 e, alle planimetrie catastali dell'appartamento in via Torretta Rocchigiana foglio 25 particella 804 sub 5 e del locale autorimessa sito nella stessa via, foglio 25 particella 804 sub 8, inserite entrambe nell'ALLEGATO C.

Per la rappresentazione fotografica dei beni, riporta nella DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

- n. 10 riprese fotografiche dei beni del LOTTO 1
- n. 3 riprese fotografiche del bene del LOTTO 2
- n. 3 riprese fotografiche del bene del LOTTO 3

- n. 2 riprese fotografiche del bene del LOTTO 5a
- n. 1 ripresa fotografica del bene del LOTTO 5b
- n. 2 riprese fotografiche del LOTTO 6
- n. 2 riprese fotografiche del LOTTO 7
- n. 2 riprese fotografiche del LOTTO 8
- n. 2 riprese fotografiche del LOTTO 9

4. RISPOSTA AL QUESITO 4)

Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro

La fattibilità della predisposizione di un progetto di comoda divisione, con eventuali conguagli in denaro, può essere accertata solo dopo aver proceduto alla stima della massa di tutti i beni da dividere.

I beni della massa da dividere, come precedentemente accennato, sono stati suddivisi in lotti, i singoli beni appartenenti a ciascun lotto non sono frazionabili per le motivazioni riportate nella perizia di stima, redatta nell'ambito della procedura esecutiva n. 483/2011, che qui si intendono integralmente richiamate, sicché non sono divisibili.

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato dei beni costituenti la massa da dividere, il sottoscritto procede come segue:

FABBRICATI

Stima del LOTTO 1

Bene 1) Complesso produttivo opificio e appartamento per abitazione siti nel Comune di Priverno alla via Marittima di Mezzagosto n. 75, in NCEU al foglio 15 particella 156, rispettivamente sub 7 e sub 8 con sub

9 scala e sub 10 corte comune, beni comuni non censibili.

Premette che gli immobili del lotto sono costituiti anche da corpi o porzioni di essi abusivamente costruiti che, come illustrato nella CTU della procedura esecutiva n. 483/2011, non sono né sanabili né assoggettabili a fiscalizzazione; tali entità, che per maggiore chiarezza sono riportate nell'elenco che segue e, graficamente con campitura a puntini, nel grafico planimetrico di rilievo aggiornate del LOTTO 1, inserito nell'ALLEGATO E, restano escluse dalla stima.

- **ambiente vendita al dettaglio** al piano terra con superficie netta di 10 mq e volume di 42 mc, in aderenza al corpo caseificio (laboratorio);
- **locale ristoro** al piano terra con superficie netta di 13 mq e volume di 35 mc, in aderenza al confine con la proprietà C
- **locale deposito per confezionamento e prelaborazione** al piano terra con superficie netta di 53 mq e volume di 224 mc, in aderenza al corpo caseificio (laboratorio);
- **locale rimessa autoveicoli e officina** al piano terra con superficie netta, rispettivamente, di 55 mq e volume di 271 mc e di 16 mq e volume di 46 mc, isolato;
- **locale deposito** al piano terra con superficie netta di 32 mq e volume di 141 mc, in aderenza al locale stoccaggio latte (Centro raccolta latte);
- **spogliatoio** al piano terra con superficie netta di 8 mq e volume di 25 mc, isolato;

- **ampliamento locale stoccaggio latte** al piano terra con superficie netta di 26 mq e volume di 137 mc;
- **ampliamento appartamento** al piano secondo con superficie netta di 29 mq e volume di 85 mc.

Per la stima del Caseificio, Centro raccolta latte e Punto vendita al dettaglio, trattandosi di attività concessa in uso a terzi a titolo oneroso con contratto scaduto di recente, l'applicazione del **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi**, usuale per questi tipi di stime, è apparso il più idoneo. Il prezzo annuo di cessione noto, a fronte della locazione degli immobili contraddistinti in NCEU al foglio 15 particella 156 con gli ex sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e consistenza esattamente definita nelle planimetrie datate 2004 (sub 4 e sub 5) e 2007 (sub 2 e sub 3), opportunamente aggiornato come si dirà, rappresenta il **reddito lordo annuo** da prendere a base per la stima.

Il prezzo annuo lordo di cessione, alla data di stipula e decorrenza del contratto di fitto del 20.10.2009, è stato fissato in € 30.000; tale prezzo, preso a base previa verifica di congruità del sottoscritto, a seguito degli aggiornamenti ISTAT al 75% previsti nel contratto, si è evoluto come segue:

<u>periodo 20.10.2009-19.10.2010</u>	<u>prezzo € 30.000</u>
<u>periodo 20.10.2010-19.10.2011</u>	<u>prezzo € 30.336</u>
	[€ 30.000+1,12 (75% indice ISTAT ago 2010) x 30.000/100]
<u>periodo 20.10.2011-19.10.2012</u>	<u>prezzo € 30.973</u>
	[€ 30.336+2,10 (75% indice ISTAT ago 2011) x 30.336/100]
<u>periodo 20.10.2012-19.10.2013</u>	<u>prezzo € 31.692</u>

[€ 30.973+2,32 (75% indice ISTAT ago 2012) x 30.973/100]

periodo 20.10.2013-19.10.2014 prezzo € 31.952

[€ 31.692+0,82 (75% indice ISTAT ago 2013) x 31.692/100]

periodo 20.10.2014-19.10.2015 prezzo € 31.952

[€ 31.952+0,00 (75% indice ISTAT ago 2014) x 31.952/100]

Tale ultimo prezzo di **€ 31.952** rappresenta il **reddito lordo annuo aggiornato all'attualità**.

Le spese medie annue, a carico del concedente, sono:

IRPEF

reddito tassabile $31.952 \times 0,75 = € 23.964$

aliquota 27%

$I1 = € 23.964 \times 0,27 =$ " 6.470

REGISTRO

reddito tassabile $31.952 \times 0,50 = € 15.976$

aliquota 2%

$I2 = € 15.976 \times 0,02 =$ " 320

IMU

rendita € 4.792

rendita rivalutata € 5.031

valore $5.031 \times 60 = € 301.896$

aliquota 0,96%

$I3 = € 301.896 \times 0,0096 =$ " 2.898

SPESE PER SFITTI E INSOLVIBILITA' (2,5%)

$S1 = € 31.952 \times 0,025 =$ " 799

SPESE PER AMMINISTRAZIONE (1%)

$S2 = € 31.952 \times 0,01 =$	"	320
SPESE PER MANUTENZIONI E GESTIONE (4%)		
$S3 = € 31.952 \times 0,04 =$	"	1.278
SPESE PER AMMORTAMENTO (1,5%)		
$S4 = € 31.952 \times 0,015 =$	"	479
TOTALE $I1+I2+I3+S1+S2+S3+S4$	€	12.564
reddito annuo netto $31.952 - 12.564 =$	€	19.388
tasso di capitalizzazione		3,50%
valore di stima $19.388/0,035 =$	€	553.943

Nella scelta del tasso di capitalizzazione si è tenuto conto della peculiarità della zona di ubicazione, collocata nella vallata del fiume Amaseno, a ridosso della strada statale 156 dei monti Lepini, arteria di grande traffico commerciale e turistico in entrata e in uscita dall'autostrada del Sole al casello di Frosinone, crocevia nord-sud, nei pressi dell'innesto della superstrada Terracina-Priverno, punto nevralgico dell'intero tracciato. La zona, anche se classificata agricola dal vigente PRG, è sede di numerose attività commerciali destinate, in prevalenza, alla ristorazione e/o commercializzazione di specialità locali e prodotti del comprensorio; si segnala anche qualche attività di piccola industria di trasformazione nel campo alimentare o ricettiva; la zona, interessata anche da una urbanizzazione estensiva a carattere residenziale in un contesto di notevole effetto paesaggistico a 4 km circa dal centro abitato di Priverno, per quanto sopra descritto, presenta oggi i caratteri di zona urbanistica destinata ad attività produttive, sede di notevoli interessi economici. Si ravvisano le condizioni di un

investimento di buon grado di sicurezza, ben correlato al tasso scelto.

Il bene, risulta, al momento, disponibile, essendo cessato il vincolo per la locazione in data 19.10.2015, ammesso che per l'avente diritto ricorrono le condizioni per il rilascio alla prima scadenza del contratto, secondo l'art. 29 della legge n. 392/78, pertanto il valore di stima sopra calcolato non subisce alcun deprezzamento legato al tempo residuo dell'efficacia del contratto. Dal prezzo sopra ricavato andrebbero sottratte le spese occorrenti per la demolizione delle entità abusive e la riduzione in pristino, tuttavia, considerato che l'importo di tali spese è trascurabile rispetto al valore di stima e che l'utilizzo di tali entità, al momento, permane fornendo il suo utile fino al tempo indeterminato della loro rimozione, appare opportuno operare la compensazione. Per quanto attiene la particella ex 192 di proprietà , il suo scorporo comporterà necessariamente il ripristino dell'originario tracciato dello stradone interpodereale che, considerato lo stato di fatto, è attuabile a fronte della spesa occorrente per lo spostamento dei cancelli, della pesa a raso attiva, della pompa carburante e dell'attrezzatura del laboratorio accettazione latte, che si indica in € 13.000.

In definitiva:

Valore di stima del Caseificio, Centro raccolta latte e Punto vendita al dettaglio € 553.943 - € 13.000 = € 540.943

Per la stima dell'appartamento al piano secondo è stata effettuata ricerca sul Web allo scopo di individuare il valore di mercato unitario, riferito al mq lordo, delle abitazioni nel comune di Priverno; i siti

consultati sono:

Agenzia delle Entrate

- <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Osservatorio Immobiliare

- <http://www.mercato-immobiliare.info/lazio/latina/priverno.html>

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in zona extraurbana/agricola codice R1 con stato conservativo normale il valore unitario di mercato, riferito alla superficie lorda, si attesta fra un minimo di 510 €/mq e un massimo di 730 €/mq.

Il sito Osservatorio Immobiliare fornisce per gli appartamenti in vendita a Priverno il prezzo medio di 1050 €/mq

Considerato che:

- la zona agricola in cui è ubicato l'appartamento, descritta e caratterizzata dettagliatamente nella stima che precede, è di particolare pregio ambientale
- la zona è ben collegata dall'esistente sistema viario che consente di raggiungere rapidamente il centro abitato
- lo stato conservativo dell'appartamento è ottimo
- la vetustà è di anni 7 circa, praticamente assente
- le finiture sono di tipologia e qualità superiori alle usuali

il valore di 730 €/mq massimo dell'intervallo appare, per il caso specifico, non congruo. Dal sito dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in zona periferica codice D1 con stato conservativo

normale il valore unitario di mercato, riferito alla superficie lorda, si attesta fra un **minimo di 880 €/mq e un massimo di 1300 €/mq**; la media aritmetica dei due valori massimi, pari a **1015 €/mq**, $(730+1300/2)$ delle due zone R1 e D1, compatibile con il valore di 1050 €/mq indicato dal sito Osservatorio Immobiliare, può, verosimilmente, rappresentare il più probabile valore unitario di mercato.

Con riferimento alla descrizione e ai valori riportati nella **RISPOSTA AL QUESITO 3)**, la superficie netta si fissano come segue:

- appartamento 48 mq (77-29)

Il calcolo della superficie lorda complessiva è stato condotto includendo, come superfici ragguagliate, i seguenti contributi:

- **contributo dell'area anteriore scoperta di pertinenza sistemata a terrazza a livello**
- **contributo della tettoia posteriore a livello**
- **contributo dell'area posteriore scoperta di pertinenza sistemata a terrazza a livello**

applicando i coefficienti di utilizzazione pubblicati nelle istruzioni dall'Agenzia del Territorio .

Il calcolo analitico di tali contributi è riportato nella **TABELLA 2** che segue:

TABELLA 2

calcolo contributi per appartamento in via Marittima di Mezzagosto

ACCESSORIO	SUP.	COEFF.	CONTRIBUTO
	(mq)		(mq)

terrazzo anteriore	25	0,30	7,50
terrazzo anteriore	8	0,10	0,80
tettoia posteriore	33	0,50	16,50
terrazzo posteriore	18	0,30	5,40
TOTALE SUPERFICI NETTE RAGGUAGLIATE			30,20

la somma delle superfici nette vale: 78 mq (48+30)

la superficie lorda totale vale: 88 mq (58+30)

Il valore di stima è stato ottenuto applicando alla superficie lorda totale sopra calcolata il prezzo unitario sopra fissato:

valore di stima mq 88 x 1.015 €/mq = € 89.320

In definitiva:

Valore di stima dell'appartamento al piano secondo € 89.320

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO

€ 540.943 + € 89.320 = € 630.263

in cifra tonda € 630.300

VOLORE DI STIMA DEL LOTTO 1 € 630.300

Stima del LOTTO 2

Bene 2) Appartamento sito nel centro abitato di Priverno alla via Torretta Rocchigiana n. 24, in NCEU al foglio 25 particella 804 sub 5

Per la stima dell'appartamento il sottoscritto procede in modo analogo alla stima dell'appartamento del precedente LOTTO 1. La zona di ubicazione è inserita in un settore centrale dell'area densamente urbanizzata di Priverno, sorto a partire dagli anni '60 del secolo scorso; si nota una intensa antropizzazione in edifici destinati a residenze e attività commerciali. La viabilità di distribuzione è ben strutturata ed

efficiente, come pure le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in zona periferica/.....Torretta Rocchigiana codice D1, con stato conservativo normale, il valore unitario di mercato, riferito alla superficie lorda, si attesta fra un minimo di 880 €/mq e un massimo di 1300 €/mq.

Considerato che:

- la zona, nell'ambiente locale, è ritenuta di pregio
- la vetustà è di anni 22 circa
- lo stato conservativo è ottimo
- l'immobile è fornito di ascensore

il valore di 1200 €/mq può rappresentare il più probabile valore unitario di mercato.

Con riferimento alla descrizione e ai valori riportati nella RISPOSTA AL QUESITO 3), la superficie netta vale:

- appartamento 101 mq

Il calcolo della superficie lorda complessiva è stato condotto includendo, come superfici ragguagliate, i seguenti contributi:

- contributo dell'area anteriore coperta di pertinenza sistemata a veranda
- contributo dell'area laterale scoperta di pertinenza sistemata a terrazza a livello
- contributo dell'area posteriore scoperta di pertinenza sistemata a terrazza a livello
- contributo del lastrico solare di copertura praticabile

applicando i coefficienti di utilizzazione pubblicati nelle Istruzioni

dell'Agenzia del Territorio.

Il calcolo analitico di tali contributi è riportato nella TABELLA 3 che segue:

TABELLA 3

calcolo contributi per appartamento in via Torretta Rocchigiana

ACCESSORIO	SUP. (mq)	COEFF.	CONTRIBUTO (mq)
veranda anteriore	36	0,50	18
terrazzo posteriore	25	0,30	7,50
terrazzo posteriore	20	0,10	2
terrazzo laterale	13	0,30	3,90
lastrico solare	120	0,10	12,00
TOTALE SUPERFICI NETTE RAGGUAGLIATE			43,40

la somma delle superfici lorde vale: 163 mq (120+43)

Il valore di stima è stato ottenuto applicando alla superficie lorda totale sopra calcolata il prezzo unitario sopra fissato:

valore di stima $\text{mq } 163 \times 1.200 \text{ €/mq} = \text{€ } 195.600$

Considerato:

- che l'unità edilizia è difforme dal progetto approvato per ampliamento abusivo delle dimensioni in pianta e in altezza
- che gli abusi sono assoggettabili a fiscalizzazione
- che gli oneri conseguenti, previsti approssimativamente in € 15.000 per portare l'immobile nella piena legalità, sono da conteggiare come spesa in detrazione

si ottiene in definitiva:

valore di stima corretto $195.600 - 15.000 = € 180.600$

VOLORE DI STIMA DEL LOTTO 2	€	180.600
------------------------------------	----------	----------------

Stima del LOTTO 3

Bene 3) Locale autorimessa sito nel centro abitato di Priverno alla via Torretta Rocchigiana n. 28, in NCEU al foglio 25 particella 804 sub 8

Per la stima del locale il sottoscritto procede in modo analogo alle stime degli appartamenti del LOTTO 1 e del LOTTO 2. La zona di ubicazione è quella descritta nella stima del LOTTO 2, trattandosi di immobili compresi nella stessa palazzina.

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate per locali commerciali in zona periferica/.....Torretta Rocchigiana codice D1, con stato conservativo normale, il valore unitario di mercato, riferito alla superficie lorda, si attesta fra un minimo di 620 €/mq e un massimo di 920 €/mq.

Considerato che:

- la zona, nell'ambiente locale, è ritenuta di pregio
- la vetustà è di anni 24 circa
- lo stato conservativo è buono
- l'immobile è fornito di corte anteriore esclusiva
- esiste la concreta possibilità di utilizzazione a negozio o laboratorio

il valore di 800 €/mq può rappresentare il più probabile valore unitario di mercato.

Con riferimento alla descrizione e ai valori riportati nella RISPOSTA AL QUESITO 3), la superficie lorda ammonta a 54 mq.

Il valore di stima è stato ottenuto applicando alla superficie lorda sopraindicata il prezzo unitario sopraffissato:

valore di stima mq 54 x 800 €/mq = € 43.200

Considerato che:

- l'unità edilizia è difforme per destinazione d'uso, cubatura, altezza netta, dal progetto approvato, ma passibile di rilascio di permesso di costruire in sanatoria
- gli oneri conseguenti, previsti approssimativamente in € 3.000 per portare l'immobile nella piena legalità, sono da conteggiare come spesa in detrazione

si ottiene in definitiva:

valore di stima corretto 43.200 - 3.000 = € 40.200

VOLORE DI STIMA DEL LOTTO 3	€	40.200
------------------------------------	----------	---------------

TERRENI

Per la stima dei terreni, tutti a destinazione agricola, è stata effettuata ricerca sul WEB che ha permesso di accedere alle tabelle dei valori agricoli medi della provincia di Latina - comune di Priverno; tali tabelle si ritengono, tuttavia, di nessuna utilità per il caso, essendo non affidabili per i seguenti motivi:

- vengono utilizzate esclusivamente per stabilire gli indennizzi dovuti per espropriazioni di pubblica utilità
- non sono aggiornate, risalendo l'ultima pubblicazione per la provincia di Latina, all'anno 2005
- non tengono conto della ubicazione e delle condizioni di accessibilità ai beni

L'indagine svolta ha evidenziato l'esistenza di affidabili presupposti per la pratica applicabilità del Metodo Sintetico Comparativo per la ricerca del più probabile valore di mercato. Stante l'ordinarietà dei beni oggetto di stima, il mercato ha offerto sufficienti e affidabili termini di confronto per la corretta applicazione del metodo scelto.

Nella stima sono stati messi in debito conto, fra l'altro, le servitù passive, i vincoli di uso civico, il tipo di coltura in atto.

Stima del LOTTO 5

Bene 5) e Bene 6)

Stima del LOTTO 5a – Bene 5) Terreno sito nel comune di Priverno, località Spadelle, in CT al foglio 13 particella 158 ettari 0.60.45

Per il terreno a destinazione agricola di 6.045 mq, il sottoscritto precisa quanto segue:

comproprietà-	presente
servitù passive-	assenti
vincolo di uso civico-	assente
tipo di coltura in atto-	frutteto

Il prezzo unitario fissato, riferito alle superfici, è di 4 €/mq.

Valore di stima $\text{mq } 6.045 \times 4 \text{ €/mq} = \text{€ } 24.180$

Il bene non risulta al momento disponibile, essendo vincolato da contratto di affitto di fondo rustico, ex art. 45 legge 203/82, stipulato in data 30.03.2003, registrato a Latina il 15.04.2003 al n. 3043 serie 3, come riportato nell'atto notarile del 26.02.2014 rep. 37987 notaio Giovanni Battista Viscogliosi di Fondi, per l'attuazione di PUA

proposto da (), inserito nell'ALLEGATO F.

Il bene, inoltre, è stato ulteriormente vincolato in data 26.02.2014 con la sottoscrizione, da parte di (), (), dell'atto notarile di cui sopra, propedeutico al rilascio di permesso di costruire di un fabbricato agricolo da realizzare dal richiedente (), nell'ambito del PUA, su terreno in CT al foglio 13 particella 633 di ettari 00.53.86.

Il bene, vincolato come sopra, risulta di nessuna utilità per l'ipotetico compratore, pertanto, non avendo mercato, al valore di stima sopra indicato si applica un abbattimento dell'80%.

In definitiva:

Valore di stima del LOTTO 5a € 4.836 (€ 24.180 – € 24.180 x 0.80)

Stima del LOTTO 5b – Bene 6) Terreno sito nel comune di Priverno, località Spadelle, in CT al foglio 13 particella 20 ettari 0.08.40

Per il terreno a destinazione agricola di 840 mq, adibito a stradello carrabile, il sottoscritto precisa:

comproprietà- presente

servitù passive- presenti

vincolo di uso civico- assente

tipo di coltura in atto- nessuna

Il prezzo unitario fissato, riferito alle superfici, è di 10 €/mq.

Valore di stima dell'intero mq 840 x 10 €/mq = € 8.400

Considerato che la quota di 2/4, del valore di € 4.200, appartiene

a (), il valore di stima della residua quota di 2/4, appartenente a (), è di € 4.200.

riduce come segue:

Valore di stima € 4.200 (€ 8.400 x 0,50)

Preme puntualizzare che:

- la comproprietà con _____ non può essere sciolta, trattandosi di stradello di accesso al servizio di terreni agricoli
- la quota del 50% dello stradello, appartenente a C _____, costituendo pertinenza al servizio del **Bene 5**), subisce lo stesso abbattimento dell' 80% del valore di stima

In definitiva:

Valore di stima del LOTTO 5b € 840€ (4.200 - € 4.200 x 0.80)

Il valore di stima del LOTTO 5, considerato che il LOTTO 5a e il LOTTO 5b, per loro natura, non sono scindibili, si calcola come segue:

Valore di stima del LOTTO 5 = valore di stima del LOTTO 5a + valore di stima del LOTTO 5b = € 4.836 + € 840 = € 5.676

VOLORE DI STIMA DEL LOTTO 5	€	5.676
------------------------------------	----------	--------------

Stima del LOTTO 6

Bene 7) Terreno sito nel comune di Priverno, località Spadelle, in CT

al foglio 13 particella 206 ettari 0.61.35

Per il terreno a destinazione agricola di 6.135 mq il sottoscritto

precisa:

comproprietà-	presente
servitù passive-	presenti (elettrdotto aereo)
vincolo di uso civico-	assente

tipo di coltura in atto- nessuna

Il prezzo unitario fissato, riferito alle superfici, è di 3 €/mq.

valore di stima del lotto
mq 6.135 x 3 €/mq = € 18.405

in cifra tonda € 18.400

VOLORE DI STIMA DEL LOTTO 6	€	18.400
------------------------------------	----------	---------------

Stima del LOTTO 7

**Bene 8) Terreno sito nel comune di Priverno, località Spadelle, in CT
al foglio 12 particella 601 ettari 0.30.30, particella 602 ettari 00.86.50,
particella 598 ettari 0.05.60 per complessivi ettari 1.22.40**

Per il terreno a destinazione agricola di 12.240 mq lo scrivente

precisa:

comproprietà-	presente
servitù passive-	presenti (elettrdotto aereo su particelle 598 e 602, passaggio pedonale e carrabile su particelle 598 e 602)
vincolo di uso civico-	presente (onere di affrancazione € 3.400)
tipo di coltura in atto-	prato

Il prezzo unitario fissato, riferito alle superfici, è di 2 €/mq.

valore di stima del lotto
mq 12.240 x 2 €/mq = € 24.480

detratto l'onere di affrancazione

€ 24.480 - € 3.400 = € 21.080

in cifra tonda € 21.100

VOLORE DI STIMA DEL LOTTO 7	€	21.100
------------------------------------	----------	---------------

Stima del LOTTO 8

Bene 9) Terreno sito nel comune di Priverno, località Colle, in CT al foglio 13 particella 654 ettari 0.46.11 e particella 655 di ettari 00.00.14 per complessivi ettari 00.46.25

Per il terreno a destinazione agricola di 4.625 mq il sottoscritto

precisa:

comproprietà-	presente
servitù passive-	presenti (elettrdotto aereo)
vincolo di uso civico-	assente
tipo di coltura in atto-	nessuna

Il prezzo unitario fissato, riferito alle superfici, è di 3 €/mq.

valore di stima del lotto

mq 4.625 x 3 €/mq = € 13.875

in cifra tonda € 13.900

VOLORE DI STIMA DEL LOTTO 8	€	13.900
------------------------------------	----------	---------------

Stima del LOTTO 9

Bene 10) Terreno sito nel comune di Priverno, località Piperno Vecchio, in CT al foglio 11 particella 203 ettari 00.17.00

Per il terreno a destinazione agricola di 1.700 mq il sottoscritto

precisa:

comproprietà-	presente
servitù passive-	assenti
vincolo di uso civico-	presente (onere di affrancazione € 850)
tipo di coltura in atto-	nessuna

Il prezzo unitario fissato, riferito alle superfici, è di 4 €/mq.

valore di stima del lotto

mq 1.700 x 4 €/mq = € 6.800

detrato l'onere di affrancazione

€ 6.800 - € 850 = € 5.950

in cifra tonda € 6.000

VOLORE DI STIMA DEL LOTTO 9	€	6.000
------------------------------------	----------	--------------

Trattandosi di beni pignorati pro quota, il valore economico attribuito a ciascuna parte si ricava dalla TABELLA 2 - *valori di stima con riparti per beni pignorati pro quota*, inserita nell'ALLEGATO G.

Come già precedentemente accennato, il cousufrutto di

lo e ... sul LOTTO 2 e sul LOTTO 3, è stato ceduto ad ... con atto di vendita del 19.11.2009 rep. 51.764 notaio Claudio Maciariello di Latina. Presso il Tribunale di Latina pende la domanda giudiziale per l'annullamento dell'atto sopracitato; nel caso di accoglimento da parte dell'Autorità Giudiziaria, la TABELLA 2 sarà sostituita dalla TABELLA 2', inserita nell'ALLEGATO H, nella quale sono stati introdotti in rosso i valori variati per effetto dei mutati titoli relativi al LOTTO 2 e al LOTTO 3.

Il valore da assegnare secondo i titoli dei comproprietari discendono dalla TABELLA 2 e si indicano come segue:

VALORE DI € 238.374
(157.575+40.635+9.045+1.209+210+9.200+10.550+6.950+3.000)

VALORE DI € 238.374

(157.575+40.635+9.045+1.209+210+9.200+10.550+6.950+3.000)

VALORE DI € 317.988

(315.150+2.418+420)

Volendo procedere alla divisione con l'attribuzione dei beni in natura ai tre condividenti sopraindicati, secondo quanto disposto dagli articoli 720 e 727 del codice civile, fermi restando l'integrità dei LOTTI e i valori di stima, la predisposizione di un progetto di comoda divisione non appare possibile a causa di improponibili conguagli in denaro. Volendo, comunque, elaborare un progetto di divisione, si può pensare di lasciare in comune i diritti di

(titolari di beni pignorati); i valori si modificano come segue:

VALORE DI € 238.374

(157.575+40.635+9.045+1.209+210+9.200+10.550+6.950+3.000)

VALORE DI € 556.362

(238.374+317.988)

Ad si assegna:

LOTTO 2	nuda proprietà dell'intero	valore	€	81.270
LOTTO 3	nuda proprietà dell'intero	valore	€	18.090
LOTTO 5a	piena proprietà dell'intero	valore	€	4.836
LOTTO 5b	2/4 in comproprietà	valore	€	840
LOTTO 6	piena proprietà dell'intero	valore	€	18.400
LOTTO 7	piena proprietà dell'intero	valore	€	21.100
LOTTO 8	piena proprietà dell'intero	valore	€	13.900
LOTTO 9	piena proprietà dell'intero	valore	€	6.000

VALORE TOTALE € 164.436

IMPORTO A CONGUAGLIO DA INCASSARE € +73.938

IMPORTO TOTALE DELLA QUOTA	€	238.374
Ad (a per 42,85% e (per 57,15% si
assegna:		
LOTTO 1	piena proprietà dell'intero	valore € 630.300
	VALORE TOTALE	€ 630.300
IMPORTO A CONGUAGLIO DA ESBORSARE	€	-73.938
(€ 31.682 a carico di (€ 42.256 a carico di (

IMPORTO TOTALE DELLA QUOTA € 556.362

Il sottoscritto, analizzate le assegnazioni obbligate e l'entità del conguaglio derivante, che, seppure minimizzato, è comunque consistente, esprime scetticismo nel classificare comodo il su esposto progetto divisionale.

5. RISPOSTA AL QUESITO 5)

Ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;

I beni sono stati assoggettati a divisione.

6. RISPOSTA AL QUESITO 6)

Rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche.

Il sottoscritto rileva che:

- la configurazione degli immobili del LOTTO 1 (Complesso produttivo e appartamento per residenza), al netto dei corpi o porzioni di essi abusivamente costruiti e non sanabili, elencati nella RISPOSTA AL QUESITO 4), presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47;
- l'immobile del LOTTO 2 (appartamento per residenza) presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 a condizione che si proceda alla fiscalizzazione delle difformità il cui onere finanziario è stato debitamente messo in conto;
- l'immobile del LOTTO 3 (locale autorimessa) presenta i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 a condizione che si proceda alla acquisizione del permesso di costruire in sanatoria il cui onere finanziario è stato debitamente messo in conto.

Tanto in evasione dell'incarico ricevuto.

Fondi 21.03.2016

CTU

Ing. Claudio Bodesmo