

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CONTROVERSIA CIVILE
PROMOSSA DA ALLIANZ S.P.A. CONTRO _____ AVENTE
PER OGGETTO IL PROGETTO DI DIVISIONE GIUDIZIALE DI BENI IMMOBILI
UBICATI NEL COMUNE DI CISTERNA DI LATINA.

Procedimento : R.G. N° 6701/2013
Giudice Istruttore : Dott. Costantino FERRARA
Prossima Udienza : 16 settembre 2015

IL C.T.U.

(Ing. Antonio POLITO)



Latina, lì 14 settembre 2015

Dott. Ing. Antonio Politò

04100 Latina Via dei Lavoratori n. 257 - tel/fax 0773.244767 - e mail: ingpolitò@tin.it - antonio.polito@ingpec.it



S O M M A R I O

Cap. 1° - Premessa.	Pag.03
Cap. 2° - Risposta al quesito posto.	Pag.05
2.1 - Divisibilità dei beni immobili.	Pag.06
2.2 - Sanabilità e divisibilità del Lotto di vendita N° 1.	Pag.07
2.3 - Progetto di divisione del Lotto di vendita N° 2.	Pag.08
Cap. 3° - Conclusioni.	Pag.12

- A L L E G A T I -

- N°1** – Verbali di accesso in originale;
- N°2** – Visura storica al catasto terreni della particella n.29, al foglio 118;
- N°3** – Visura storica al catasto fabbricati della particella n.29, al foglio 118, subalterni 1-2-3-4-5;
- N°4** – Visura al catasto fabbricati delle particelle n.99-100-122-123, al foglio 118;
- N°5** – Estratto di mappa catastale al catasto terreni-fabbricati delle particelle n.29-99-100-122-123, al foglio 118;
- N°6** – Elaborato planimetrico al catasto fabbricati della particella n.29, subalterni 1-2-3-4-5 (Lotto n.2);
- N°7** – Planimetrie catastali fabbricato della particella n.29, al foglio 118, subalterno 1 (Lotto n.1);
- N°8** – Visura storica al catasto fabbricati della particella n.92, al foglio 118, subalterno 13 (Lotto n.1);
- N°9** – Planimetria catastale fabbricato della particella n.92, al foglio 118, subalterno 13 (Lotto n.1);
- N°10** – Progetto di divisione su base catastale, scala 1:1.000;



N°11 – Progetto di divisione su base satellitare;

N°12 – Fotografie immobili oggetto di divisione.

N°13 – Foto aerea Google Earth in data 28 ottobre 2006.

N°14 –

N°15 –

Capitolo 1° - Premessa.

Il sottoscritto Dott. Ing. Antonio Polito riceveva incarico dal Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Latina, Dott. Costantino Ferrara, di prestare consulenza tecnica nella controversia civile, promossa da ALLIANZ S.p.a. contro e + altri avente per oggetto la divisione giudiziale di beni immobili, terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Cisterna di Latina in Via Enrico Toti.

Nell'udienza del 18 febbraio 2015, il Giudice poneva al sottoscritto C.T.U., previo giuramento di rito, il seguente quesito:

“ Il C.T.U. chiarisca se gli immobili pignorati siano divisibili e, in caso affermativo, rediga il progetto di divisione; il C.T.U. approfondisca il tema della sanabilità del lotto n.1, previa esatta individuazione della data di edificazione del manufatto e della data dell'ampliamento senza titolo dello stesso, nonché considerato che la data della nascita delle ragioni di credito della procedente deve essere individuata nel 18 agosto 1990, e, in caso di ritenuta sanabilità, predisponga una nuova valutazione del lotto ”.

Il G.I. assegnava al C.T.U. il termine di 120 giorni dall'inizio delle



operazioni peritali, previste per il giorno 4 marzo 2015, per trasmettere alle parti la bozza dell'elaborato peritale; concedeva 30 giorni alle parti per trasmettere al C.T.U. eventuali note critiche ed ulteriori 30 giorni al C.T.U. per la redazione definitiva e il deposito dell'elaborato peritale in cancelleria.

Il C.T.U. provvedeva a trasmettere alle parti la propria relazione in bozza soltanto il giorno 15 agosto 2015, con evidente ritardo, a causa delle difficoltà sorte con la trasmissione telematica di tutta la documentazione allegata alla relazione. I legali delle parti, ancor prima dei 30 giorni loro concessi, trasmettevano le note e le osservazioni alla relazione affinché il sottoscritto C.T.U. potesse depositare la relazione finale in tempo utile per la prossima udienza prevista per il giorno 16.09.2015.

Al fine di rispondere al quesito posto, il sottoscritto C.T.U. studiava gli atti di causa, il ricorso e la comparsa di costituzione e risposta già depositati, esaminando attentamente tutta la documentazione ad essi allegata. Effettuava tre accessi; il primo presso l'immobile (lotto n.1) in Cisterna di Latina, Via Nettuno, alla presenza della parte convenuta e del suo C.T.P., il secondo presso lo studio del C.T.U. presente il solo C.T.P. Geom. Igino Bruschi ed il terzo presso il Comune di Cisterna di Latina, Settore Urbanistica, presente soltanto il sottoscritto C.T.U..

Il CTU effettuava nuovi accertamenti e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, per richiedere le certificazioni aggiornate sugli immobili oggetto di divisione, le relative planimetrie, estratti di mappa ed elaborati planimetrici. Presso il Settore Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina effettuava gli accertamenti sulla regolarità e sanabilità dei beni immobili



oggetto di pignoramento e sulla possibilità di divisione degli stessi.

Alla presente relazione vengono allegati, oltre ai verbali di accesso in originale, le visure catastali storiche dei fabbricati e dei terreni interessati, l'estratto di mappa attuale, l'elaborato planimetrico, le planimetrie delle unità immobiliari censite e l'elaborato progettuale di divisione sia su base catastale che su base satellitare ed infine alcune fotografie degli immobili (Lotto N. 2) interessati al progetto di divisione. Allega altresì le osservazioni e note critiche trasmesse dai legali di parte attrice e convenuta.

Capitolo 2° – Risposta al quesito posto.

“ Il C.T.U. chiarisca se gli immobili pignorati siano divisibili e, in caso affermativo, rediga il progetto di divisione; il C.T.U. approfondisca il tema della sanabilità del lotto n.1, previa esatta individuazione della data di edificazione del manufatto e della data dell'ampliamento senza titolo dello stesso, nonché considerato che la data della nascita delle ragioni di credito della procedente deve essere individuata nel 18 agosto 1990, e, in caso di ritenuta sanabilità, predisponga una nuova valutazione del lotto ”.

Nella relazione di stima, eseguita dal sottoscritto CTU, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 224/2011 nei confronti di

erano stati individuati due lotti di vendita:

LOTTO N. 1 – costituito da una abitazione (quota di $\frac{1}{2}$) sita in Comune Cisterna alla Via Nettuno, n.117, censita nel N.C.E.U. di Cisterna di Latina al Foglio 118, mappale n.92, subalterno 13, cat. A/3, cl.1, di vani 2, rendita € 88,83 come da allegata visura (Allegato N. 8) e planimetria catastale (Allegato N. 9), di proprietà del debitore esecutato per la quota del 50% e



LOTTO N. 2 – costituito da un unico complesso, a carattere agricolo, (quota di $\frac{1}{2}$) sito in Comune di Cisterna alla Via Enrico Toti n.56, composto da fabbricati (capannoni, tettoie, magazzini, deposito, abitazione e corti), censiti nel N.C.E.U. al Foglio 118, mappale n.29, sub.1-2-3-4-5, come da allegate visure e planimetrie (Allegati N. 2-3-6-7) e da terreni (quota di $\frac{1}{2}$), censiti nel N.C.T. al Foglio 118, mappali n.99 della superficie di ha 00.01.38, n.100 della superficie di ha 00.01.63, n.122 della superficie di ha 00.07.47, n.123 della superficie di ha 00.03.60, come da allegati estratto di mappa e visure (Allegati N. 4-5), di proprietà del debitore esecutato per la quota del 50% e

50%.

2.1 - Divisibilità dei beni immobili.

Il C.T.U. ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina per accertare la procedura che deve eseguirsi per poter effettuare la divisione dei beni immobili, siano essi terreni o fabbricati. Entrambi i lotti di vendita sono ubicati in zona "Agricola" di P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina, pertanto la normativa vigente **esclude** la possibilità di effettuare frazionamenti e/o divisioni sia di terreni che di fabbricati.

Lotto N. 1 - Il lotto è costituito da una piccola abitazione, edificata in ampliamento ad un fabbricato esistente dichiarato ante 1967; come risulta accertato nel verbale N.3109 eseguito dal Comando di Polizia Municipale di Cisterna di Latina il giorno 28.10.2008, detto ampliamento (corrispondente esattamente al Lotto N.1 nella descrizione riportata nel verbale) in tale giorno era già "ultimato". Anche su invito dell'Avv. Tosti per la parte attrice, il sottoscritto ha accertato che tale ampliamento è stato sicuramente eseguito in



data successiva al 28 ottobre 2006, come dimostra la foto aerea, in quella data, estratta dall'archivio fotografico di Google Earth (Allegato N.13). L'immobile non è sanabile, né il lotto può essere diviso.

Lotto N. 2 - Il lotto di vendita è costituito da un unico complesso, fabbricati e terreni a carattere agricolo, composto da capannoni, tettoie, magazzini, depositi, abitazione e corti esclusive e comuni. Dagli atti e dalla relativa documentazione catastale (vedi allegati) risulta che lo stesso complesso, già in fase di accatastamento, è stato suddiviso in separate unità immobiliari censite nel N.C.E.U al Foglio 118, mappale n.29, subalterni 1-2-3-4-5 e in singole particelle di terreno censite nel N.C.T. al Foglio 118, mappali n. 99-100-122-123.

Pertanto, nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente, che, è bene ripeterlo, non consente divisioni e/o frazionamenti in zona agricola, il C.T.U. potrà procedere alla divisione del lotto di vendita N. 2 utilizzando esclusivamente, e senza modificarne la consistenza, le unità immobiliari già censite in catasto fabbricati e le particelle già singolarmente individuate e censite nel catasto terreni. In tal modo, senza procedere ad alcun frazionamento di fabbricati o terreni, e nel pieno rispetto della normativa vigente, potrà essere redatto il progetto di divisione.

2.2 - Sanabilità e divisibilità del Lotto di vendita N° 1.

Come sopra riferito, il lotto n.1 è costituito da una piccola abitazione, in ampliamento al fabbricato esistente ante 1967, la cui costruzione già risultava ultimata nell'ottobre del 2008, come da verbale della Polizia Municipale.

La foto aerea, estratta dall'archivio fotografico di Google Earth, dimostra che in data 28-10-2006 tale ampliamento non era stato ancora eseguito; pertanto



la costruzione è stata sicuramente edificata dopo tale data.

Detta abitazione non è attualmente divisibile, né potrà mai esserlo per i seguenti motivi:

- *la normativa vigente nel Comune di Cisterna di Latina, per gli immobili ricadenti in zona "Agricola", non consente né frazionamenti, né divisioni sia per i terreni, che per i fabbricati;*
- *l'abitazione (lotto n.1) ha una consistenza di soli 36 mq al piano terra e 12 mq al piano interrato, composta di due soli ambienti (Allegato N.9); ciò non permette una suddivisione della stessa in due unità immobiliari abitabili, che risulterebbero di superficie inferiore ai minimi stabiliti dagli Standard Urbanistici ed Edilizi vigenti;*
- *non è possibile procedere ad alcuna divisione e/o frazionamento, o altro intervento edilizio, su un'immobile ancora non legittimato.*

Sulla "sanabilità" del lotto N.1, vista l'epoca della sua realizzazione, compresa tra l'ottobre del 2006 e l'ottobre del 2008, questo NON risulta sanabile in quanto, sebbene le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge in materia di condono edilizio, la costruzione è successiva a dette leggi e pertanto l'immobile non rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'art.40 della Legge N.47/1985 e successivo art. 46 del D.P.R. 380/2001.

Inoltre, la richiesta di sanatoria sarebbe possibile soltanto per la quota del 50% dell'abitazione pignorata, corrispondente cioè ad ½ dell'immobile oggetto del trasferimento, mentre la divisione riguarderebbe l'intera unità comprensiva della metà non pignorata e pertanto non sanabile.

2.3 - Progetto di divisione del Lotto di vendita N° 2.



Come sopra indicato, il lotto n.2 è costituito dalla quota di 1/2 di un complesso di terreni e fabbricati, a carattere agricolo, sito in Comune di Cisterna di Latina alla Via Enrico Toti n.56. I fabbricati (capannoni, tettoie, magazzini, deposito, abitazione e corti), sono censiti nel N.C.E.U. al Foglio di mappa 118, particella n.29, subalterni 1-2-3-4-5, come da allegate visure e planimetrie, mentre i terreni sono censiti nel N.C.T. al Foglio di mappa 118, particelle n.99 di mq 138, n.100 di mq 163, n.122 di mq 747 e n.123 di mq 360, come risulta dagli allegati estratti di mappa e visure catastali.

Tutti i fabbricati, sia quelli dichiarati "collabenti" che quelli censiti versano in uno stato fatiscente come dimostrano le fotografie allegate alla presente.

Le unità immobiliari censite in catasto fabbricati (allegato N.6, elaborato planimetrico) e le particelle dei terreni individuate in catasto terreni, oggetto di divisione, sono tutte individuate al foglio 118:

- Particella 29, Sub. 1 – tettoia, capannone, deposito e magazzini al p.t.
- Particella 29, Sub. 2 – corte esclusiva del sub.1
- Particella 29, Sub. 3 – abitazioni e deposito al p.t. e 1°
- Particella 29, Sub. 4 – magazzino al p.t.
- Particella 29, Sub. 5 – corte comune ai sub 3 e sub. 4

e i terreni sempre al foglio di mappa 118:

- Particella 99 della superficie catastale di ha 00.01.38
- Particella 100 della superficie catastale di ha 00.01.63
- Particella 122 della superficie catastale di ha 00.07.47
- Particella 123 della superficie catastale di ha 00.03.60

come tutte risultanti dalle visure catastali e dall'estratto di mappa (Allegato N.5).



*Nel rispetto della normativa urbanistica vigente, che non consente divisioni e/o frazionamenti in zona agricola, il C.T.U. ha potuto redigere un progetto di divisione in due porzioni **A** e **B**, utilizzando esclusivamente le unità immobiliari già censite in subalterni e i terreni già individuati in singole particelle. Il progetto, nel rispetto sostanziale della stima originaria, ha previsto le due porzioni derivate dalla divisione di pari valore commerciale senza prevedere conguagli in denaro. Particolare riguardo e attenzione è stata posta dal C.T.U. per una corretta funzionalità ed una autonoma fruibilità delle due nuove porzioni immobiliari derivanti dalla divisione.*

*A seguito delle note ed osservazioni di parte, sia per garantire un migliore accesso dalla strada pubblica alla porzione **B** retrostante, suggerito*

*per la parte attrice, sia per meglio equilibrare i valori delle due porzioni immobiliari **A** e **B**, come richiesto per la parte convenuta, il C.T.U. ha modificato la prima stesura del progetto di divisione assegnando alla porzione immobiliare **B** anche la particella 123 di mq 360.*

Questo il progetto di divisione redatto in via definitiva dal C.T.U. come riportato sia nell'elaborato grafico su base catastale in scala 1:1000 (Allegato N.10), sia nell'elaborato su base satellitare (Allegato N.11):

Porzione A – costituita dalle unità immobiliari censite nel N.C.E.U.:

- Particella 29, **Sub. 3** – abitazioni e deposito al p.t. e 1°
 - Particella 29, **Sub. 4** – magazzino al p.t.
 - Particella 29, **Sub. 5** – corte comune ai sub 3 e sub. 4
- e dai terreni censiti nel N.C.T.:*
- Particella **122** della superficie catastale di ha 00.07.47



Porzione B – costituita dalle unità immobiliari censite nel N.C.E.U.:

- Particella 29, **Sub. 1** – tettoia, capannone, deposito e magazzini al p.t.
- Particella 29, **Sub. 2** – corte esclusiva del sub.1

e dai terreni censiti nel N.C.T.:

- Particella **99** della superficie catastale di ha 00.01.38
- Particella **100** della superficie catastale di ha 00.01.63
- Particella **123** della superficie catastale di ha 00.03.60

Come sopra riportato le due porzioni immobiliari sono fruibili in maniera autonoma, hanno accessi indipendenti dalla strada pubblica ed i loro valori commerciali sono sostanzialmente equivalenti.

A seguito della divisione proposta, la valutazione sommaria eseguita dal C.T.U. per le due nuove porzioni immobiliari è la seguente:

Stima porzione A

- Abitazione e deposito (al piano terra), altezza 3,20 m [part. 29, sub. 3 parte]:
mq 182,00 x €/mq 400,00 = € 72.800,00
- Abitazione (al piano primo), altezza 3,00 m [part. 29, sub. 3 parte]:
mq 130,00 x €/mq 500,00 = € 65.000,00
- Terrazzo (al piano primo), [part. 29, sub. 3 parte]:
mq 48,00 x €/mq 120,00 = € 5.800,00
- Deposito (al piano terra), altezza media 2,60 m [part. 29, sub. 4]:
mq 25,00 x €/mq 140,00 = € 3.500,00
- Corte scoperta [part. 29, sub. 5]: mq 750 x €/mq 12,00 = € 9.000,00
- Terreno adiacente [part. 122]: mq 360 x €/mq 10,00 = € 3.600,00

Valore (arrotondato) di stima sommaria porzione A = € 160.000,00



Stima porzione B

- Capannoni (al piano terra), altezza 7,50 m [part. 29, sub. 1 parte]:

$$\text{mq } 360,00 \times \text{€/mq } 265,00 = \text{€ } 95.400,00$$

- Tettoie (al piano terra), altezza 2,80 m [part. 29, sub. 1 parte]:

$$\text{mq } 225,00 \times \text{€/mq } 140,00 = \text{€ } 31.500,00$$

- Magazzino + deposito (al piano terra), altezza 3,00 m [part. 29, sub. 1 parte]:

$$\text{mq } 80,00 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 12.000,00$$

-
- Corte scoperta [part. 29, sub. 2]: mq 1200 x €/mq 12,00 = € 14.400,00

- Terreni adiacenti [part. 99 + 100 + 123]: mq 661 x €/mq 10,00 = € 6.600,00

Valore (arrotondato) di stima sommaria porzione B = € 160.000,00

E' evidente che i prezzi unitari assunti dal C.T.U. con la divisione proposta, nel rispetto di quelli già indicati nella perizia di stima redatta per la procedura esecutiva, sono stati arrotondati a dimostrazione e verifica della sostanziale uguaglianza tra i valori delle nuove porzioni immobiliari.

In merito alla legittimità dei fabbricati oggetto di divisione (lotto di vendita N. 2) il comproprietario, _____, nel corso della precedente consulenza estimativa, ha dichiarato che tutti i fabbricati risultavano legittimi perché costruiti in data anteriore al 1967. A conferma dell'epoca di costruzione dichiarata, nella denuncia di accatastamento depositata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina, sia il comproprietario che il tecnico incaricato hanno indicato come anno di costruzione il 1948.

Capitolo 2° – Conclusioni.

Il sottoscritto _____
del Tribunale Ordinario di Latina, Dott. Costantino Ferrara, di prestare



consulenza tecnica nella controversia civile, promossa da ALLIANZ S.p.a. contro
+ altri avente per oggetto la divisione giudiziale di beni
immobili, terreni e fabbricati ubicati nel Comune di Cisterna di Latina in Via
Enrico Toti. Nell'udienza del 18 febbraio 2015, il Giudice poneva al sottoscritto
C.T.U., previo giuramento di rito, il seguente quesito:

**“ Il C.T.U. chiarisca se gli immobili pignorati siano divisibili e, in caso affermativo, rediga
il progetto di divisione; il C.T.U. approfondisca il tema della sanabilità del lotto n.1, previa
esatta individuazione della data di edificazione del manufatto e della data
dell'ampliamento senza titolo dello stesso, nonché considerato che la data della nascita
delle ragioni di credito della procedente deve essere individuata nel 18 agosto 1990, e, in
caso di ritenuta sanabilità, predisponga una nuova valutazione del lotto ”.**

Il G.I. assegnava al C.T.U. il termine di 120 giorni dall'inizio delle
operazioni peritali, previste per il giorno 4 marzo 2015, per trasmettere alle parti
la bozza dell'elaborato peritale; concedeva 30 giorni alle parti per trasmettere al
C.T.U. eventuali note critiche ed ulteriori 30 giorni al C.T.U. per la redazione
definitiva e il deposito dell'elaborato peritale in cancelleria.

Il C.T.U. riusciva a trasmettere alle parti la propria relazione in bozza
soltanto il 15 agosto 2015, anche a causa delle difficoltà incontrate nella
trasmissione telematica di tutta la documentazione allegata alla relazione. I
legali delle parti, ancor prima dei 30 giorni loro concessi, trasmettevano le note e
le osservazioni alla relazione affinché il sottoscritto C.T.U. potesse depositare la
relazione finale in tempo utile per la prossima udienza prevista per il giorno 16
settembre 2015.

Al fine di rispondere al quesito posto, il sottoscritto C.T.U. studiava gli atti



di causa, il ricorso e la comparsa di costituzione e risposta già depositati, esaminando attentamente tutta la documentazione ad essi allegata. Effettuava tre accessi; il primo presso l'immobile (lotto n.1) in Cisterna di Latina, Via Nettuno, alla presenza della parte convenuta e del suo C.T.P., il secondo presso lo studio del C.T.U. presente il solo C.T.P. Geom. Igino Bruschi ed il terzo presso il Comune di Cisterna di Latina, Settore Urbanistica, presente soltanto il sottoscritto C.T.U..

Il CTU effettuava nuovi accertamenti e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, per richiedere le certificazioni aggiornate sugli immobili oggetto di divisione, le relative planimetrie, estratti di mappa ed elaborati planimetrici. Presso il Settore Urbanistica del Comune di Cisterna di Latina effettuava gli accertamenti sulla regolarità e sanabilità dei beni immobili oggetto di pignoramento e sulla possibilità di divisione degli stessi.

I lotti di vendita individuati dal C.T.U. nella relazione di stima nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare N. 224/2011 nei confronti di

10:

LOTTO N. 1 – costituito da una abitazione (quota di $\frac{1}{2}$) sita in Comune Cisterna alla Via Nettuno, n.117, censita nel N.C.E.U. di Cisterna di Latina al Foglio 118, mappale n.92, subalterno 13, cat. A/3, cl.1, di vani 2, rendita € 88,83, di proprietà del debitore esecutato

LOTTO N. 2 – costituito da un unico complesso, a carattere agricolo, (quota di $\frac{1}{2}$) sito in Comune di Cisterna alla Via Enrico Toti n.56, composto da fabbricati (capannoni, tettoie, magazzini, deposito, abitazione e corti), censiti nel N.C.E.U.



al Foglio 118, mappale n.29, sub.1-2-3-4-5, e da terreni (quota di ½), censiti nel N.C.T. al Foglio 118, mappali n.99 della superficie di ha 00.01.38, n.100 della superficie di ha 00.01.63, n.122 della superficie di ha 00.07.47, n.123 della superficie di ha 00.03.60,

Il C.T.U. ha effettuato un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cisterna di Latina per accertare la procedura che deve eseguirsi per poter effettuare la divisione dei beni immobili, siano essi terreni o fabbricati. Entrambi i lotti di vendita sono ubicati in zona "Agricola" di P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina, pertanto la normativa vigente **esclude** la possibilità di effettuare frazionamenti e/o divisioni sia di terreni che di fabbricati.

Lotto N. 1 - Il lotto è costituito da una piccola abitazione, edificata in ampliamento ad un fabbricato esistente dichiarato ante 1967; come risulta accertato nel verbale N.3109 eseguito dal Comando di Polizia Municipale di Cisterna di Latina il giorno 28.10.2008, detto ampliamento (corrispondente esattamente al Lotto N.1 nella descrizione riportata nel verbale) in tale giorno era già "ultimato". Anche su invito () per la parte attrice, il sottoscritto ha accertato che tale ampliamento è stato sicuramente eseguito in data successiva al 28 ottobre 2006, come dimostra la foto aerea, in quella data, estratta dall'archivio fotografico di Google Earth; pertanto l'immobile non è sanabile, né il lotto può essere diviso.

Lotto N. 2 - Il lotto di vendita è costituito da un unico complesso, fabbricati e terreni a carattere agricolo, composto da capannoni, tettoie, magazzini, depositi, abitazione e corti esclusive e comuni. Dagli atti e dalla relativa



documentazione catastale (vedi allegati) risulta che lo stesso complesso, già in fase di accatastamento, è stato suddiviso in separate unità immobiliari censite nel N.C.E.U al Foglio 118, mappale n.29, subalterni 1-2-3-4-5 e in singole particelle di terreno censite nel N.C.T. al Foglio 118, mappali n. 99-100-122-123.

Nel pieno rispetto della normativa urbanistica vigente, che non consente divisioni e/o frazionamenti in zona agricola, il C.T.U. ha potuto predisporre la divisione del lotto di vendita N. 2 utilizzando esclusivamente, e senza modificarne la consistenza, le unità immobiliari già censite in catasto fabbricati e le particelle già individuate e censite nel catasto terreni.

Come già riferito, il lotto n.1 è costituito da una piccola abitazione, in ampliamento al fabbricato esistente ante 1967, la cui costruzione già risultava ultimata nell'ottobre del 2008, come da verbale della Polizia Municipale; la foto aerea, estratta dall'archivio fotografico di Google Earth, dimostra che in data 28-10-2006 tale ampliamento non era stato ancora eseguito; pertanto la costruzione è stata sicuramente edificata dopo tale data. Essa non è attualmente divisibile, né potrà mai esserlo per i seguenti motivi:

- 1) la normativa vigente nel Comune di Cisterna di Latina, per gli immobili ricadenti in zona "Agricola", non consente né frazionamenti, né divisioni sia per i terreni, che per i fabbricati;*
- 2) l'abitazione ha una superficie di soli 36 mq al piano terra e 12 mq al piano interrato; ciò non permette la sua suddivisione in due unità immobiliari abitabili, che risulterebbero di superficie inferiore ai minimi stabiliti dai vigenti Standard Urbanistici ed Edilizi;*
- 3) non è possibile procedere ad alcuna divisione e/o frazionamento, o altro*



intervento edilizio, su un'immobile ancora non legittimato.

Sulla "sanabilità" del lotto N.1, vista l'epoca della sua realizzazione, compresa tra l'ottobre del 2006 e l'ottobre del 2008, questo NON risulta sanabile in quanto, sebbene le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge in materia di condono edilizio, la costruzione è successiva a dette leggi e pertanto l'immobile non rientra nelle previsioni di sanabilità ai sensi dell'art.40 della Legge N.47/1985 e successivo art. 46 del D.P.R. 380/2001.

*Nel rispetto della normativa urbanistica vigente, che non consente divisioni e/o frazionamenti in zona agricola, il C.T.U. ha potuto redigere un progetto di divisione in due porzioni **A** e **B**, utilizzando esclusivamente le unità immobiliari già censite in subalterni e i terreni già individuati in singole particelle. Il progetto, nel rispetto sostanziale della stima originaria, ha previsto le due porzioni derivate dalla divisione di pari valore commerciale senza prevedere conguagli in denaro. Particolare riguardo e attenzione è stata posta dal C.T.U. per una corretta funzionalità ed una autonoma fruibilità delle due nuove porzioni immobiliari derivanti dalla divisione.*

*A seguito delle note ed osservazioni di parte, sia per garantire un migliore accesso dalla strada pubblica alla porzione **B** retrostante, suggerito*
*– – ti per la parte attrice, sia per meglio equilibrare i valori delle due porzioni immobiliari **A** e **B**, come richiesto – – per la parte convenuta, il C.T.U. ha modificato la prima stesura del progetto di divisione assegnando alla porzione immobiliare **B** anche la particella 123 di mq 360.*

Questo il progetto di divisione redatto in via definitiva dal C.T.U. come riportato sia nell'elaborato grafico su base catastale in scala 1:1000 (Allegato



N.10), sia nell'elaborato su base satellitare (Allegato N.11):

Porzione A – costituita dalle unità immobiliari censite nel N.C.E.U.:

- Particella 29, **Sub. 3** – abitazioni e deposito al p.t. e 1°
- Particella 29, **Sub. 4** – magazzino al p.t.
- Particella 29, **Sub. 5** – corte comune ai sub 3 e sub. 4

e dai terreni censiti nel N.C.T.:

- Particella **122** della superficie catastale di ha 00.07.47

Porzione B – costituita dalle unità immobiliari censite nel N.C.E.U.:

- Particella 29, **Sub. 1** – tettoia, capannone, deposito e magazzini al p.t.
- Particella 29, **Sub. 2** – corte esclusiva del sub.1

e dai terreni censiti nel N.C.T.:

- Particella **99** della superficie catastale di ha 00.01.38
- Particella **100** della superficie catastale di ha 00.01.63
- Particella **123** della superficie catastale di ha 00.03.60

Le due porzioni immobiliari sono fruibili in maniera autonoma, hanno accessi indipendenti dalla strada pubblica ed i loro valori commerciali sono sostanzialmente equivalenti.

A seguito della divisione proposta, la valutazione sommaria eseguita dal C.T.U. per le due nuove porzioni immobiliari è la seguente:

Stima porzione A

- Abitazione e deposito (al piano terra), altezza 3,20 m [part. 29, sub. 3 parte]:
 $\text{mq } 182,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 72.800,00$
- Abitazione (al piano primo), altezza 3,00 m [part. 29, sub. 3 parte]:
 $\text{mq } 130,00 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 65.000,00$



- Terrazzo (al piano primo), [part. 29, sub. 3 parte]:

$$\text{mq } 48,00 \times \text{€/mq } 120,00 = \text{€ } 5.800,00$$

- Deposito (al piano terra), altezza media 2,60 m [part. 29, sub. 4]:

$$\text{mq } 25,00 \times \text{€/mq } 140,00 = \text{€ } 3.500,00$$

- Corte scoperta [part. 29, sub. 5]: mq 750 x €/mq 12,00 = € 9.000,00

- Terreno adiacente [part. 122]: mq 360 x €/mq 10,00 = € 3.600,00

Valore (**arrotondato**) di stima sommaria porzione **A** = **€ 160.000,00**

Stima porzione B

- Capannoni (al piano terra), altezza 7,50 m [part. 29, sub. 1 parte]:

$$\text{mq } 360,00 \times \text{€/mq } 265,00 = \text{€ } 95.400,00$$

- Tettoie (al piano terra), altezza 2,80 m [part. 29, sub. 1 parte]:

$$\text{mq } 225,00 \times \text{€/mq } 140,00 = \text{€ } 31.500,00$$

- Magazzino + deposito (al piano terra), altezza 3,00 m [part. 29, sub. 1 parte]:

$$\text{mq } 80,00 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 12.000,00$$

- Corte scoperta [part. 29, sub. 2]: mq 1200 x €/mq 12,00 = € 14.400,00

- Terreni adiacenti [part. 99 + 100 + 123]: mq 661 x €/mq 10,00 = € 6.600,00

Valore (**arrotondato**) di stima sommaria porzione **B** = **€ 160.000,00**

E' evidente che i prezzi unitari assunti dal C.T.U. con la divisione proposta, nel rispetto di quelli già indicati nella perizia di stima redatta per la procedura esecutiva, sono stati arrotondati a dimostrazione e verifica della sostanziale uguaglianza tra i valori delle nuove porzioni immobiliari.

In merito alla legittimità dei fabbricati oggetto di divisione (lotto di vendita N. 2) il comproprietario, nel corso della precedente consulenza estimativa, ha dichiarato che tutti i fabbricati risultavano legittimi perché costruiti



in data anteriore al 1967. A conferma dell'epoca di costruzione dichiarata, nella denuncia di accatastamento depositata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina, sia il comproprietario che il tecnico incaricato hanno indicato come anno di costruzione il 1948.

Alla presente relazione vengono allegati, oltre ai verbali di accesso in originale ed alle osservazioni e note critiche delle parti, le visure catastali storiche sia dei fabbricati che dei terreni, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie delle unità immobiliari già censite e l'elaborato progettuale di divisione redatto dal C.T.U. sia su base catastale che su base satellitare ed infine alcune fotografie degli immobili interessati al progetto di divisione.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Latina, lì 14 settembre 2015

IL C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Polito

