STUDIO GUIDI
STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA
ARCHITETTO NATALIA GUIDI
C.F.. GDUNTL65E56E472Q
P.I. 01645600592

TRIBUNALE DI LATINA

Consulenza tecnica d'ufficio

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A./[redacted]

R.G. 714/2014 – Giudice : Dott.ssa Lulli

INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto architetto Natalia Guidi con studio tecnico in Latina via dell'Agorà snc c/o C.C. Orologio , iscritto al n. A497 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Latina è stato nominato Consulente tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione esecutivo relativo alla vertenza: BANCA MPS / [redacted] + 5 R.G. 714/2014 .

In data 05/11/2025, il Sig. Giudice poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

- *"previo esame degli atti ed eventuale accesso sui luoghi di causa - ove ritenuto necessario - nonchè esaminata la consulenza gia' redatta nel presente giudizio, verifichi l'attualità del valore assegnato agli immobili e, in caso ritenga che il valore debba essere aggiornato, in considerazione del lasso temporale trascorso dalla redazione della precedente consulenza, proceda con l'attività di stima;*

LATINA via dell'Agorà snc c/o C.C. Orologio 04100 Latina tel. +39 0773281606
e-mail: nataliaguidiarchitetto@gmail.com

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

- *all'esito dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di diritto dei condividenti, con formazione di porzioni, e se dette porzioni siano di uguale valore.*

- Diversamente, indichi l'importo del conguaglio. Indichi, altresì, eventuali costi di divisione e fattibilità urbanistica e predisponga un progetto divisionale. Laddove riscontri l'indivisibilità del compendio, indichi il prezzo di vendita dello stesso, anche proponendo, ove possibile, la formazione di lotti, indicandone il prezzo, evidenziando, in ogni caso, se sussista o meno la regolarita' urbanistica

RELAZIONE PERITALE

ESAME DEGLI ATTI E RELAZIONE PERITALE DELL'ING [redacted]

La sottoscritta CTU, ha provveduto a ricostruire la genesi e la storia del procedimento al fine di rispondere e relazionare in merito ai quesiti posti dal Giudice dott.ssa Lulli.
La divisione ereditaria di cui trattasi deriva da un procedimento esecutivo in itinere da oltre un decennio per il quale, il CTU incaricato della valutazione dei beni, ing. Grimaldi, effettuava la stima costituendo due lotti di vendita.
Da quanto risulta il Lotto 1 è stato venduto e pertanto non rientra nel presente procedimento che interessa la divisione del lotto che fu evidenziato con il numero 2.
A seguito della esecuzione l'ing Grimaldi fu incaricato anche della divisione che porto' ad una formulazione con integrazioni e conguaglieconomici.
Dalla lettura dei documenti allegati al procedimento si evince la consistenza e conformazione del LOTTO 2 che è oggetto dei quesiti del Giudice dott.ssa Lulli.

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

ARCHITETTO NATALIA GUIDI
C.F.. GDUNTL65E56E472Q
P.I. 01645600592

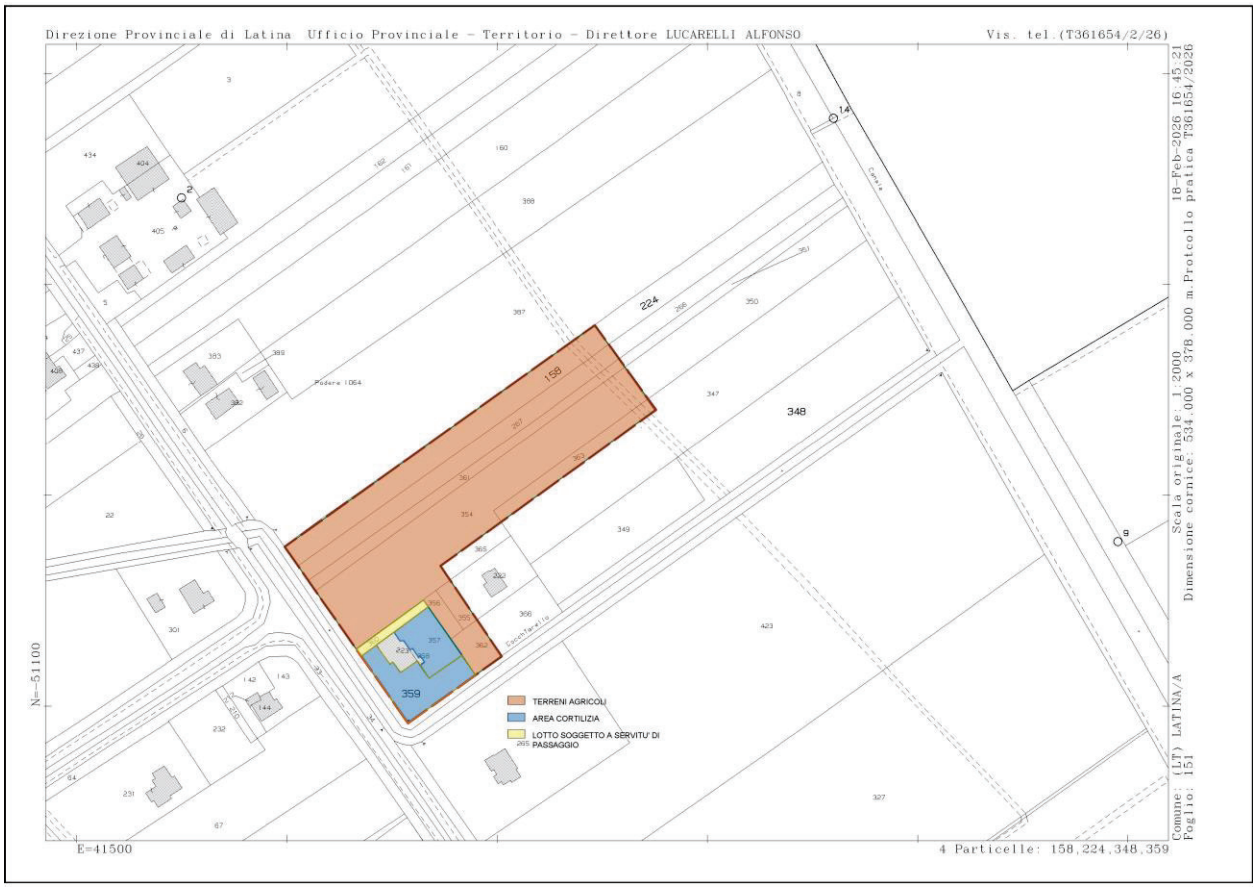
TERRENI OGGETTO DEL PRESENTE PROCEDIMENTO

Esso è costituito da terreni individuati catastalmente al Catasto di Latina al foglio 151 con le seguenti particelle:

Particella 158 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	2150
Particella 267 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	1430
Particella 354 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	4366
Particella 355 – seminativo irriguo - cl. 2	di mq	179
Particella 356 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	166
Particella 357 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	628
Particella 358 – seminativo irriguo – cl.2-	di mq	18
Particella 359 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	824
Particella 360 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	154
Particella 361 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	914
Particella 362 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	352
Particella 363 – seminativo irriguo - cl. 2 -	di mq	675
TOTALE	MQ.11.856	

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

PLANIMETRIA DEL LOTTO DA TRATTARE



Dette particelle risultano cointestate ai signori [redacted] per la quota di 2/12 ciascuno e Sig.ra [redacted] per la quota di 4/12.

In virtu' del quesito posto dal Giudice del procedimento, analizzati i documenti reperiti, valutato lo stato dei luoghi e della documentazione ,oltre che lo stato dei fatti, conseguente al decesso della signora [redacted], considerato il fatto che la quota di 1/ 3 a lei spettante

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

rientra nella divisione in oggetto, la sottoscritta CTU considera le quote di spettanza degli eredi 1 /4 del totale ognuno, come gia' fatto in precedenza dall'ing. Grimaldi.

Visti i precedenti relativi alla presente divisione di beni si riporta un excursus dei fatti che il sottoscritto CTU ritiene importanti al fine di ben adempiere all'incarico ricevuto.

SENTENZA 1261 ED ATTO TRANSATTIVO DEL LUGLIO 1995

Lo scrivente ,analizzati i documenti di causa che è riuscita a recuperare ed estrapolare tra la documentazione in atti, effettuate le opportune ricerche ritiene di dover partire dall'atto transattivo che determinava le quote di spettanza e senza integrazioni monetarie come accettato dalle parti.

In seguito all'atto transattivo le parti procedevano a far effettuare un frazionamento del terreno che individua le quote, che ad oggi risultano ancora cointestate.

Nel dettaglio, la sentenza e l'atto transattivo stabiliscono la divisione in funzione delle superfici e determina la assegnazione delle quote come di seguito riportato.

[redacted]

Foglio	151	Particella	158	Mq	2150
			224		1620
			266		1090
			267		1620
			351		808
			361		914
TOTALE				MQ.	8012

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

STUDIO GUIDI
STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA
ARCHITETTO NATALIA GUIDI
C.F.. GDUNTL65E56E472Q
P.I. 01645600592

[redacted]

Foglio	151	Particella	350	Mq	2442
			354		4366
			365		392
			357		628
			½ p.lla 223		92
			½ p.lla 358		9
			½ p.lla 360		77
TOTALE				MQ.	8006

[redacted]

Foglio	151	Particella	347	Mq	6092
			363		675
			355		179
			356		166
			222		821
			½ p.lla 360		77
TOTALE				MQ.	8010

LATINA via dell'Agorà snc c/o C.C. Orologio 04100 Latina tel. +39 0773281606
e-mail: nataliaguidiarchitetto@gmail.com

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

Foglio	151	Particella	348	Mq	3932
			349		2000
			362		352
			366		803
			½ p.lla 223		92
			1/2 p.lla 358		9
			359		824
TOTALE				MQ.	8012

L'accesso ai terreni ed alle abitazioni avviene da unico ponticello ubicato su via di Santa Fecitola al civico 19, attraverso la particella 360.

Ad oggi tale atto transattivo non risulta registrato e le particelle risultano tutte cointestate.

Essendo stato venduto l'intero lotto 1 , visti i quesiti posti dal Giudice dott.ssa Lulli, lo scrivente tecnico procede a rivalutare lo stato dei luoghi in funzione delle attuali proprieta' e dello stato dei luoghi.

VALUTAZIONE DELLE AREE

Oggetto di attuale trattazione risulta essere il lotto 2.

Esso è costituito da parte delle proprieta' attribuite in sede di atto transattivo a tutti i fratelli [redacted].

SOPRALLUOGHI

Lo scrivente CTU ha provveduto a recarsi sui luoghi oggetto della richiesta divisionale in data 01/12/2025 previa convocazione delle parti, ed in seguito per alcune verifiche su una area che non risultava accessibile in prima istanza per via di cospicua presenza di rovi.

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

Dal sopralluogo effettuato, del quale si allega il verbale, il sottoscritto CTU ha avuto modo di evidenziare due fatti sostanziali:

- il primo è che due particelle del lotto 2 e precisamente la particella 355 e 356 sono fisicamente interne alla recinzione della abitazione individuata al foglio 151 part. 222 (intestata ad altro proprietario);
- il secondo è che sulla particella 362 esiste un manufatto costituito da una tettoia in legno poggiante su basamento in cemento che non risulta dalle documentazioni in atti.

Per tale manufatto la sottoscritta, ha effettuato una verifica presso l'Ufficio Condono del Comune di Latina al fine di verificare se esistesse domanda di condono edilizio.

La ricerca presso l'ufficio Condono va effettuata secondo il nome del richiedente e a nome dei [redacted] non risulta alcuna domanda di condono edilizia relativa a tale tettoia.

Si allegano foto di tale manufatto, in totale stato di abbandono, utilizzato come deposito agricolo, per il quale non esiste regolarita' urbanistica.

QUOTE DIVISIONALI

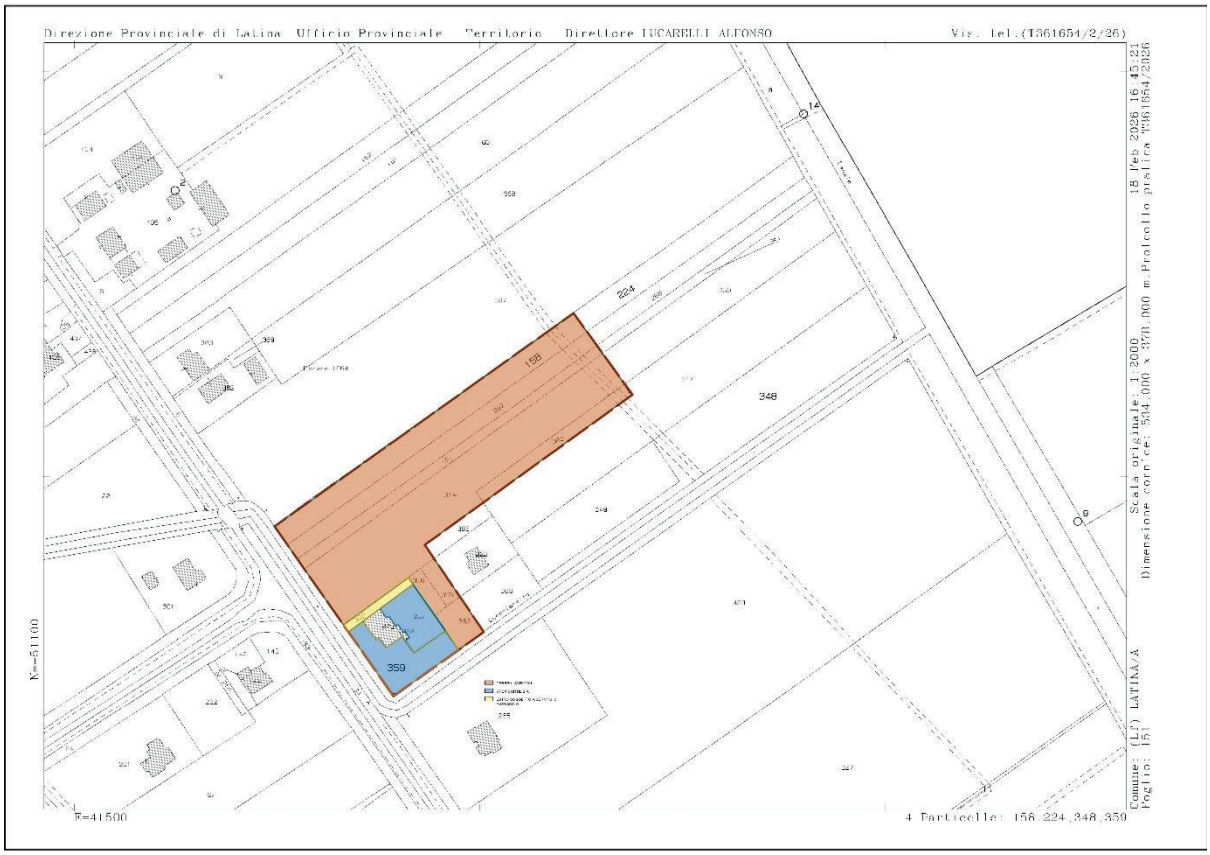
Le aree oggetto di divisione sono costituite per la maggior parte della superficie da terreni agricoli, e da una parte di aree cortilizie, che di seguito vengono evidenziate con colori differenti in marrone terreni agricoli, in blu aree cortilizie. La particella in giallo rappresenta la strada di accesso a destinazione agricola che dovra' essere soggetta a servitu' di passaggio

Nello specifico nella tabella seguente si individuano le destinazioni distinte per lotti catastali

Particella 158 – seminativo irriguo - cl. 2 -	AGRICOLO	di mq	2150
Particella 267 – seminativo irriguo - cl. 2 -	AGRICOLO	di mq	1430
Particella 354 – seminativo irriguo - cl. 2 -	AGRICOLO	di mq	4366
Particella 355 – seminativo irriguo - cl. 2	AGRICOLO	di mq	179
Particella 356 – seminativo irriguo - cl. 2 -	AGRICOLO	di mq	166
Particella 357 – seminativo irriguo - cl. 2 -	CORTILE	di mq	628

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

Particella 358	CORTILE	di mq	18
Particella 359 – seminativo irriguo - cl. 2 -	CORTILE	di mq	824
Particella 360 – seminativo irriguo - cl. 2 -	AGRICOLO SOGGETTO A SERVITU' DI PASSAGGIO	di mq	154
Particella 361 – seminativo irriguo - cl. 2 -	AGRICOLO	di mq	914
Particella 362 – seminativo irriguo - cl. 2 -	AGRICOLO	di mq	352
Particella 363 – seminativo irriguo - cl. 2 -	AGRICOLO	di mq	675



Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

ARCHITETTO NATALIA GUIDI
C.F.. GDUNTL65E56E472Q
P.I. 01645600592

QUESITO N° 1

"previo esame degli atti ed eventuale accesso sui luoghi di causa-ove ritenuto necessario - nonchè esaminata la consulenza gia' redatta nel presente giudizio, verifichi l'attualità del valore assegnato agli immobili e, in caso ritenga che il valore debba essere aggiornato, in considerazione del lasso temporale trascorso dalla redazione della precedente consulenza, proceda con l'attività di stima;

La diversa destinazione delle particelle di terreno determina un diverso valore economico dei beni, che risulta influenzato da una serie di fattori concorrenti, quali la situazione dei luoghi, le attuali proprieta' , la conformita' urbanistica etc….

Al quesito surrichiamato lo scrivente CTU , analizzati i luoghi e la documentazione in atti ritiene di dover procedere rideterminando alla attualita' i valori dei terreni, cio' determinato dal fatto che la vendita del lotto che fu individuato col numero 1 ha sostanzialmente modificato l'assetto dei luoghi.

Il lotto residuo, ovvero quello individuato nella esecuzione immobiliare col numero 2 ed oggetto della presente trattazione è costituito da terreni misti, ovvero agricoli ed aree cortilizie funzionali agli appartamenti esistenti e non oggetto della trattazione.

Ricopre importanza rilevante il fatto che lo stato attuale dei luoghi non renda appetibile i terreni ad un mercato libero , bensi' restringe il campo di interesse al vicinato o a chi ne fruisce per accedere alle abitazioni, parimenti le aree agricole risultano di dimensioni ridotte ed anche eventuali coltivazioni sarebbero limitate.

Procedendo pertanto alla ridefinizione economica di dette aree lo scrivente CTU,in funzione dell'attuale stato dei luoghi. Ritiene di dover procedere a nuova stima al fine di attualizzare il prezzo in funzione dei parametri di mercato che influenzano il valore di un bene , ovvero la domanda e l'offerta che lo stesso richiamerebbe.

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

Lo scrivente tecnico pertanto propone la valutazione del terreno agricolo €/mq. 3,50 mentre le aree cortilizie, che sono state pavimentate , seppur con piccoli interventi di manutenzione da effettuare hanno attualmente un valore di €/mq.35,00.

TERRENI AGRICOLI

PARTICELLA	SUPERFICIE	VALORE IN EURO
158	2150	7525
267	1430	5005
354	4366	15281
355	179	626,50
356	166	581,00
360	154	539
361	914	3199
362	352	1232
363	675	2362,50
TOTALE	**10386**	**36351**

AREE CORTILIZIE

PARTICELLA	SUPERFICIE	VALORE IN EURO
357	628	21980
358	18	630
359	824	28840
TOTALE	**1470**	**51450**

IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI RISULTA PERTANTO DI EURO 87801,00 CHE PER LA ATTRIBUZIONE DEL VALORE PRO QUOTA RISULTERA'

€ 87801,00/4 =€ 21950,25

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

CONFORMITA' URBANISTICA

Le particelle oggetto di trattazione risultano essere libere, ad eccezione della particella 362 sulla quale insiste un manufatto, posticcio, di circa 70 mq. Con struttura , precaria in legno, copertura in lamiera e basamento, almeno in parte in cemento.

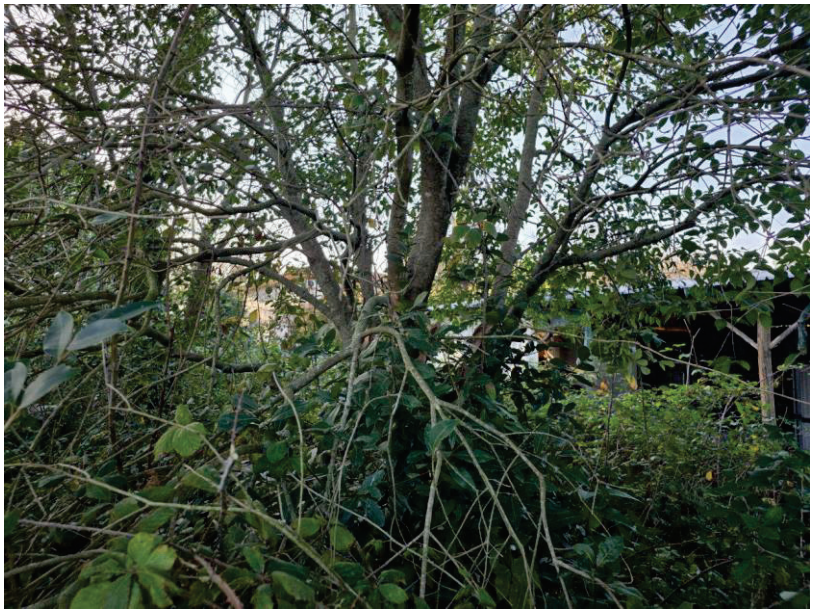
All'atto del sopralluogo del 01 Dicembre 2025 non è stato possibile accedere o quantomeno avvicinarsi a tale manufatto per la presenza di erbe infestatanti e rovi.

Ad un secondo sopralluogo è stato possibile crere un varco di accesso ed è stato possibile, almeno in parte valutare lo stato dei luoghi.

Si precisa che da un controllo effettuato dalla scrivente presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Latina, alla ricerca nominativa dei [redacted], non risulta alcuna richiesta di condono edilizio per tale manufatto, pertanto non ne esiste la regolarita' urbanistica.

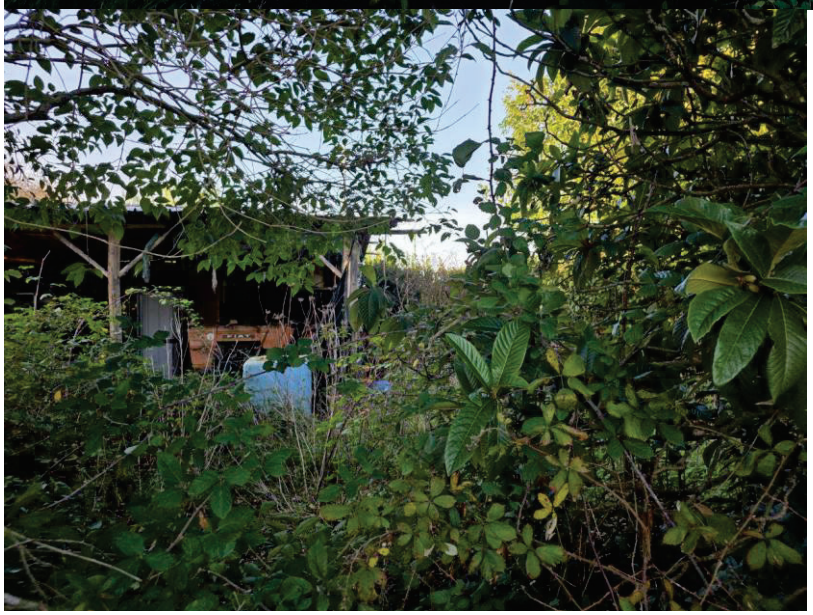
Va pertanto ristabilito lo stato quo ante previa demolizione.

Il manufatto risulta pieno di oggetti accatastati, il che ha comportato anche la impossibilita' di effettuare un rilievo.



Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

ARCHITETTO NATALIA GUIDI
C.F.. GDUNTL65E56E472Q
P.I. 01645600592



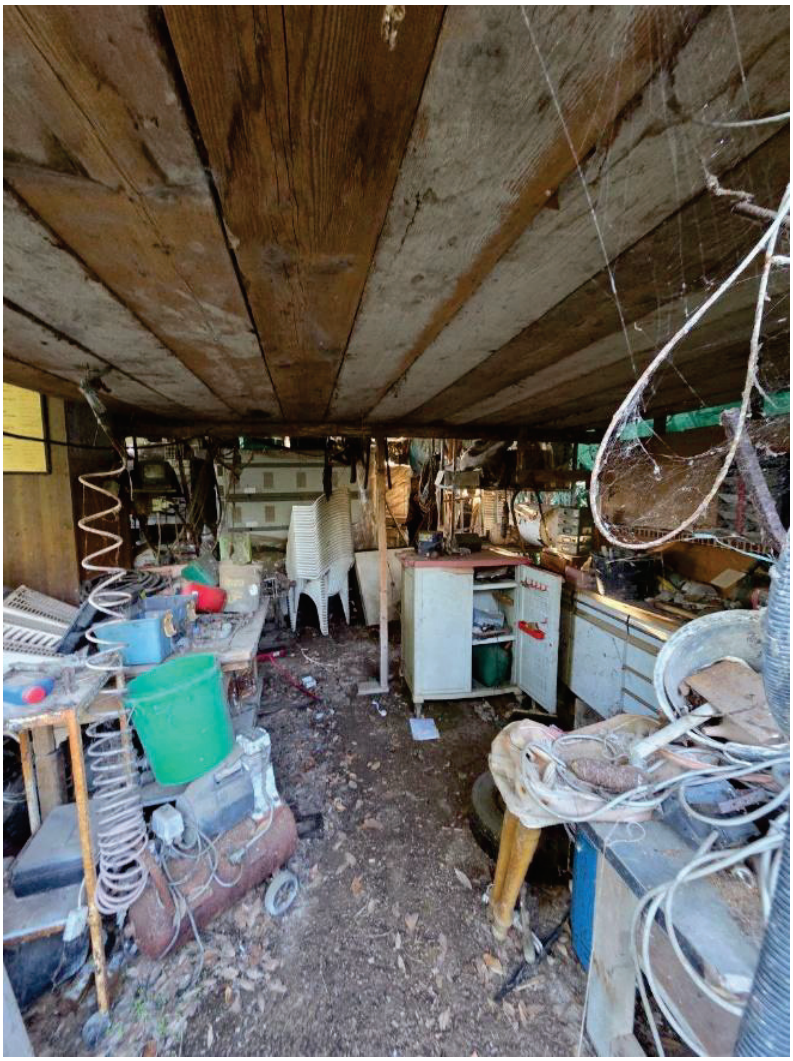
LATINA via dell'Agorà snc c/o C.C. Orologio 04100 Latina tel. +39 0773281606
e-mail: nataliaguidiarchitetto@gmail.com

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

DESCRIZIONE DEL MANUFATTO

Dal sopralluogo effettuato al di sotto della tettoia, come si evince dalle foto che si riportano di seguito esiste un accumulo di materiali di risulta oltre ad un trattore. Si dovra' pertano procede alla pulizia del sito con carico e trasporto in discarica dei materiali di risulta e poi procedere alla demolizione dell'immobile.La stima della demolizione sarà operata a corpo.

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b



La tettoia risulta realizzata con una struttura precaria , presenta su un lato un soppalco, posticcio anch'esso realizzato con legni di risulta e pezzi di palanche.

La struttura lignea poggia su un basamento di cemento, che non è stato possibile stabilire se coprisse l'intera area di sedime oppure solamente una parte.

La copertura, poggiante su capriate posticce in legno, è in lamiera.

Per queste motivazioni si è valutato un intervento di demolizione stimato a corpo , comprensivo di carico e,traporto in discarica ed oneri di discarica per un importo totale di €. 7000, 00 che saranno dedotti dal valore complessivo in modo che sia ripartito tra tutti gi eredi.

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

QUESITO n° 2

….all'esito dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di diritto dei condividenti, con formazione di porzioni, e se dette porzioni siano di uguale valore.

Comoda divisibilità del lotto

In merito al quesito sulla comoda divisibilita' del lotto secondo le quote di proprieta' lo scrivente tecnico pone all'attenzione una serie di fatti di seguito riportati.

Affichè ci sia una comoda divisibilità delle aree sarà necessario frazionare le particelle in modo che la fruizione determini un libero godimento delle stesse.

Va quindi analizzata oltre che sotto l'aspetto economico anche sotto l'aspetto funzionale in modo da generare quote indipendenti e razionali.

Dalla analisi dei luoghi prevale però l'aspetto funzionale , a parere dello scrivente CTU, rispetto all'aspetto economico considerando il frazionamento gia' effettuato a seguito dells sentenza ed alle quote derivanti dalla divisione ereditaria, mai trascritta.

Come precisato sopra, il fatto che le abitazioni non siano oggetto della presente trattazione, ma insistano su lotti che invece sono oggetto della presente valutazione, determina, di fatto , già' una precisa individuazione di ruolo e funzionalita' delle aree cortilizie individuate con le particelle 357 e 358 da un lato dell'edifico esistente e con la particella 359 sull'altro lato dello stesso edificio.

Tali lotti, costituenti aree cortilizie di accesso alle abitazioni, risultano rifiniti e sono pavimentati il che determina un valore maggiore delle aree cortilizie rispetto alle aree agricole.

Al fine di non creare problemi di carattere tecnico e muovendosi nella direzione di non dover effettuare un ulteriore frazionamento che inciderebbe economicamente in modo cospicuo rispetto alla entita' dei terreni, e senza voler modificare la destinazione dei lotti originari, la loro conformazione, non dimentichiamo che alcune particelle in trattazione risultano interne e/o funzionali ad immobili insistenti su di esse .

E' per tale motivo che lo scrivente CTU , in virtu' di quanto considerato, propone la suddivisione in piu' lotti alla luce delle motivazioni surriportate ed in base al valore economico derivante

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

propone conguagli economici.

NOTA DEL CTU

A seguito dell'invio della bozza di relazione peritale alle parti, nei termini stabiliti è giunta una nota da parte dell'avv. Tiralongo, subentrato nella difesa del signor Carlesso Roberto che si riporta di seguito integralmente:

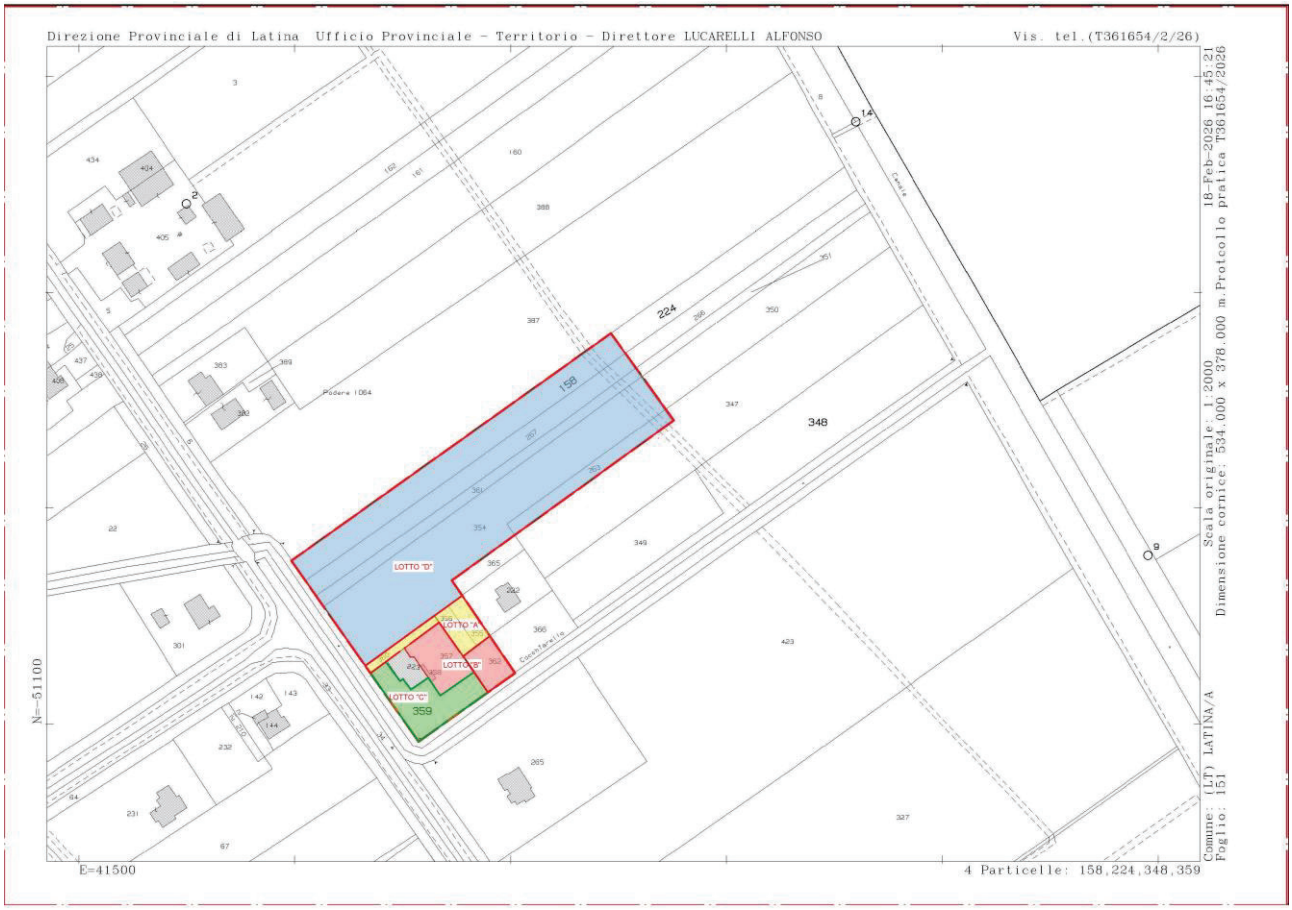
OSSERVAZIONE/NOTA DELL'AVV. TIRALONGO

Gentile Architetto Natalia Guidi,
con la presente Le comunico che sono subentrato nella difesa del sig. [redacted] *ai precedenti difensori, come da atto di costituzione che allego e che ho già provveduto a depositare nel fascicolo telematico.*
In riferimento alla bozza di ctu trasmessa alla parte, invio le seguenti osservazioni/note.
Per quanto attiene il Lotto A si ritiene che la particella 362 debba essere scorporata dallo stesso e congiunta al Lotto B o C in quanto costituisce la naturale prosecuzione delle particelle 357 e 358 (costituenti appunto il Lotto B) oppure della particella 359 (Lotto C).
Inoltre, sempre la particella 362 è separata fisicamente dalle particelle 355 e 356 da una recinzione e da alberi alti diversi metri (differentemente dalle particelle 357, 358 e 359).
Infine, attualmente la particella 362 con l'accorpamento al Lotto B e C avrebbe una via di accesso naturale alla strada senza bisogno di rimozione di recinzioni o taglio di alberi che comporterebbe ulteriori costi per l'acquirente.
La modifica proposta, quindi, consentirebbe una corretta e naturale divisione degli spazi e renderebbe più facile la vendita dei vari lotti in quanto le varie particelle risulterebbero accorpate organicamente.
Cordiali saluti.
Avv. Andrea Tiralongo

Lo scrivente CTU ribadisce di aver agito nella propria ipotesi divisionale tenendo conto dei lotti gia' in precedenza frazionati cercando di utilizzare gli attuali confini evitando di ricorrere a nuovi frazionamenti . La formazione dei lotti risulta pertanto passibile di diverse configurazioni, si ritiene pero' di poter accettare la nota evidenziata soprattutto per il fatto che , come gia' riportato nella relazione peritale, le particelle 355 e 356 risultano interne al perimetro del giardino di altra abitazione (particella 222 non interessata dalla presente CTU), ed allo stato di fatto recintata quindi , accogliendo la nota dell'avvocato Tiralongo , la proposta del CTU è di seguito descritta

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

FORMAZIONE LOTTI



LOTTO "A"

<u>Costituito dalle particelle del foglio 151 n° 355,356,360 .</u>

La ratio di definizione di tale lotto è che le particelle 355 e 356 sono fisicamente interne alla recinzione della abitazione individuata con la particella 222 . Si associa a tale lotto la particella 360 che costituisce la strada di accesso a tutti i lotti , che raggiunge l'ultimo accesso della abitazione non oggetto di trattazione ,che dovra' mantenere le caratteristiche di strada di accesso e garantire la servitu' di passaggio per tutti gli altri lotti.

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

ARCHITETTO NATALIA GUIDI
C.F.. GDUNTL65E56E472Q
P.I. 01645600592

Di seguito si riporta la sovrapposizione della planimetria catastale con la mappa satellitare che ne evidenzia lo stato di fatto.

I terreni sono tutti agricoli .

PARTICELLA	SUPERFICIE	VALORE IN EURO
355	179	626,50
356	166	581,00
360	154	539,00
TOTALE	499	1746.50

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

LOTTO "B"

Costituito dalla particelle 357 e 358 e 362 del foglio 151.

Esse costituiscono area cortilizia funzionale all'accesso agli appartamenti individuati con la particella 223

PARTICELLA	SUPERFICIE	VALORE IN EURO
357	628	21980
358	18	630
362	352	1232
TOTALE	998	23842

LOTTO "C"

Foglio 151 part. 359

Costituito da area cortilizia funzionale ad altro appartamento individuato con particella 223.

PARTICELLA	*SUPERFICIE*	*VALORE IN EURO*
359	*824*	*28840*

LOTTO "D"

Costituito dalle particelle n° 158,267,354, 361, e 363 del foglio 151

Tale lotto è interamente agricolo.

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

PARTICELLA	SUPERFICIE	VALORE IN EURO
158	2150	7525
267	1430	5005
354	4366	15281
361	914	3199
363	675	2362,50
TOTALE	9535	33372.50

IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI RISULTA PERTANTO DI EURO 87801,00 CHE PER LA ATTRIBUZIONE DEL VALORE PRO QUOTA RISULTERA'

€ 87801,00/4 =€ 21950,25

Ad esso dovra' essere detratto l'importo e gli oneri derivanti dalle opere di demolizione della tettoia che dovra' obbligatoriamente essere effettuata e stimato, a corpo in €. 7000,00 pertanto si avra':

€. 87801,00-7.000,00= 80801,00/4 quote= €. 20200,25 pro quota.

Poiche' il valore di ogni quota è pari ad € 20200,25 si dovra' procedere al conguaglio come di seguito specificato:

	VALORE	DIFFERENZA AVERE	DIFFERENZA DARE
LOTTO A	€. 1.746,50	20200,25- 1746,50= €. 18.453,75	
LOTTO B	€. 23.842,00		20200,25-23842,00= €. -3.641,75
LOTTO C	€. 28.840,00		20200,25-28840,00= €. - 8.639,75
LOTTO D	€. 33.372,50		20200,25-33372,50= €. - 13.172,25
TOTALE	**€. 87.801,00**	**€. 18.453,75**	**€. 25.453,75**

I lotti B, C e D producono un surplus di valore rispetto alla quota divisionale spettante , che in totale genera un fondo cassa di €. 25.453,75 dai quali andranno detratti gli oneri di

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b

demolizione di € 7.000,00 resteranno pertanto a disposizione € 18.453,75 che è la cifra di conguaglio da corrispondere all'assegnatario del lotto A.

CONCLUSIONI

Concludendo la presente relazione e con riferimento ai quesiti posti si riassume:

Il nuovo assetto dei luoghi determina un deprezzamento delle aree oggetto di trattazione in quanto sono strettamente correlate, soprattutto quelle cortilizia, alle residenze insistenti su di esse e non oggetto di trattazione.

La divisibilita' dei beni, pertanto diventa funzionale e non economica in funzione delle quote divisionali.

In conseguenza dell' indirizzo seguito nella rideterminazione delle quote, tenuto conto degli oneri di demolizione del manufatto abusivo insistente su una delle particelle sono state determinate le cifre di conguaglio.

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferitomi chiudo la presente relazione peritale rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Si allega :

Verbale di sopralluogo;

Visure Catastali attuali.

Latina 10/04/2026

Il CTU

Architetto Natalia Guidi

Firmato Da: GUIDI NATALIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 427cf11f7e5a4f48027e4ba75f70b25b