OMISSIS

COD. FISC. DMT DNC 63D07 A662W – P.IVA 06436101007

- RELAZIONE PERITALE -

Il sottoscritto Arch. Domenico De Matteo, con studio in Roma, alla Via Nomentana n.ro 689, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n.ro 12548,

PREMESSO

che con Ordinanza del 25/05/2021 il Giudice nominava lo scrivente quale C.T.U. e fissava l'udienza di comparizione ed accettazione dell'incarico alla data del 16 novembre 2021;

che alla data fissata il sottoscritto accettava l'incarico e il Signor Giudice poneva al C.T.U. i

seguenti quesiti:

"Il CTU, letti gli atti di causa ed effettuati, ove necessari, gli opportuni sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, se nominati:

1) descriva i beni immobili in comunione tra le parti, ricadenti nell'asse ereditario di [redacted]; proceda alla loro individuazione, descrivendone l'ubicazione, i confini, i dati catastali ed acquisendo, ove non in atti, la certificazione catastale aggiornata;

2) accerti la conformità dei beni in comunione alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti; in caso di presenza di irregolarità o difformità urbanistiche, indichi se le stesse siano sanabili o condonabili, individuando i costi da sostenere per gli oneri di sanatoria/condono e/o per l'esecuzione di lavori di ripristino, demolizione o regolarizzazione;

3) dica se i beni immobili siano comodamente divisibili, se sia possibile procedere al loro frazionamento in singole unità, in ragione delle norme urbanistiche vigenti e delle quote dei coeredi;

4) dica quali siano i lavori eventualmente necessari per il materiale frazionamento dei beni

e ne indichi i costi;

5) accerti il valore di mercato dei beni all'attualità;

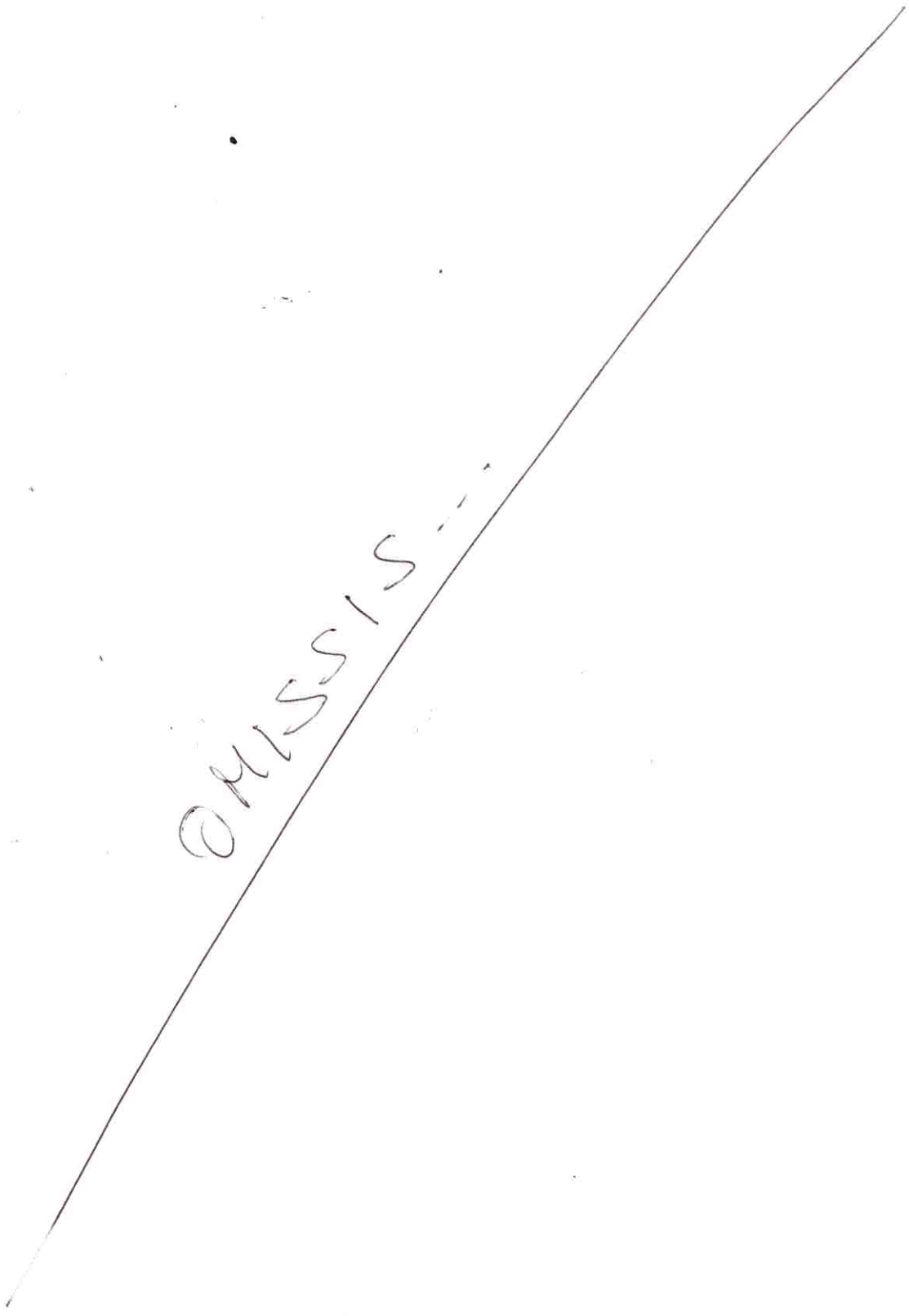
6) predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote spettanti ai condividenti, applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c., e compensando eventuali ineguaglianze con un equivalente in denaro".

In funzione del mandato conferito il Giudicante accordava i seguenti termini temporali a partire dall'inizio delle operazioni peritali fissate in udienza per il giorno 01 dicembre 2021:

- al C.T.U. termine di 120 giorni (30 marzo 2022) per trasmettere la relazione preliminare alle parti;
- alle parti stesse termine di 20 giorni (19 aprile 2022) per trasmettere al Consulente le proprie osservazioni in merito alla relazione;
- al C.T.U. termine di ulteriori 20 giorni (09 maggio 2022) per il deposito in Cancelleria della relazione tecnica.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI -

Propedeuticamente all'inizio delle operazioni peritali al fine di avere contezza delle consistenze, in data 16 novembre 2021 lo scrivente



Porzione 4a: Foglio 34, part.lla 315,

Prima di procedere alla descrizione dei terreni, appare opportuno precisare che per meglio valutare la reale vocazione degli stessi, lo scrivente ha individuato a vista, ovviamente nei limiti del possibile (non si sono rimesse a terra le porzioni in quanto costi e tempi sarebbero stati proibitivi), le porzioni in argomento individuandole nei relativi stralci di mappa catastali e per la valutazione utilizzando le superfici come da visure catastali e da risultanze urbanistiche.

Ciò premesso, relativamente alla porzione in argomento si precisa quanto segue.

Trattasi di un appezzamento di terreno facente parte del compendio di proprietà comprendente le 2 porzioni immobiliari di cui alle porzioni 2 e 3, confinante ad ovest con la Strada Provinciale n°19 Ultrafucense, con la particella 317 a est, con la 316 a sud e con la particella 302 (altra proprietà) a nord. In riferimento alla "vocazione catastale" (seminativo), attualmente lo stesso risulta incolto e non in produzione (rif. elab. fot. n.ri **22 e 23** - rif. elab. graf. lett. **C**).

Ciò precisato, la superficie dell'appezzamento risulta essere pari a **1.080,00 mq**.

Porzione 4b: Foglio 34, part.lla 316

Trattasi di un appezzamento di terreno come il precedente, facente parte dello stesso compendio, confinante ad ovest con la Strada Provinciale n°19 Ultrafucense, a sud con Via della Torre, a est con la particella 317 e a nord con la particella 315. In riferimento alla "vocazione catastale" (seminativo), attualmente lo stesso risulta incolto e non in produzione (rif. elab. fot. n.ri **22 e 23** - rif. elab. graf. lett. **C**).

Ciò precisato, la superficie dell'appezzamento risulta essere pari a **950,00 mq.**

Porzione 4c: Foglio 34, part.lla 317

Trattasi di un appezzamento di terreno come i precedenti, facente parte dello stesso compendio, confinante ad ovest con le particella 315 e 316, a sud con Via della Torre, a est con la particella 519 e a nord con la particella 302. In riferimento alla "vocazione catastale" (seminativo), attualmente lo stesso risulta incolto e non in produzione (rif. elab. fot. n.ri **22, 23 e 24** - rif. elab. graf. lett. **C**).

Ciò precisato, la superficie dell'appezzamento risulta essere pari a **560,00 mq.**

Porzione 4d: Foglio 34, part.lla 319

Trattasi di un appezzamento di terreno come i precedenti, facente parte dello stesso compendio, confinante ad ovest con la particella 317, a sud con Via della Torre, a est con la particella 520 e a nord con la particella 302. In riferimento alla "vocazione catastale" (seminativo), attualmente lo stesso risulta incolto e non in produzione (rif. elab. fot. n.ri **22, 23 e 24** - rif. elab. graf. lett. **C**).

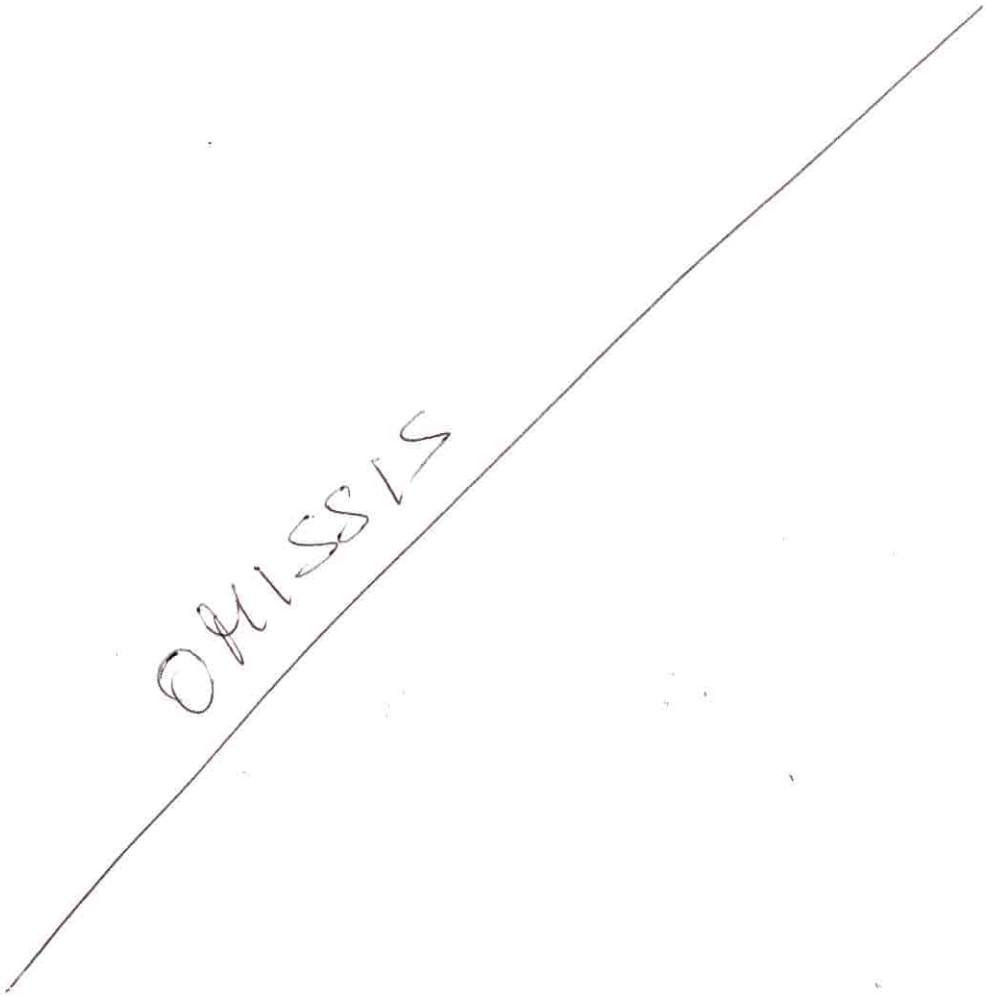
Ciò precisato, la superficie dell'appezzamento risulta essere pari a **530,00 mq.**

Porzione 5: Foglio 23, part.lla 182

Trattasi di un terreno confinante ad ovest con la bretella di collegamento tra la Strada Provinciale n°19 Ultrafucense e la Via Tiburtina Valeria direzione Roma, a sud con la particella 183, a est con le particelle 932 e 205 e a nord con le particelle 181 e 485. Si precisa che allo stato attuale la particella risulta già attraversata dalla strada confinante a ovest ma non si sono reperiti elementi provanti la presenza di un decreto di esproprio notificato. In riferimento alla "vocazione catastale" (seminativo), attualmente lo stesso risulta incolto e non in produzione (rif. elab. fot. n.ri **43 e 44** - rif.

elab. graf. lett. **F**).

Ciò precisato, la superficie dell'appezzamento risulta essere pari a **3.330,00 mq.**



Porzione 7 - Foglio 3, part.lla 768

Trattasi di una porzione immobiliare ubicata nel Comune di Celano alla Via Borgo Bussi, la stessa confina a sud-ovest e nord-ovest con la traversa di Via Borgo Bussi, particella 519, a nord-est con la particella 766 e a sud-est con la particella 769.

Alla stessa vi si accede dalla prima traversa di Via Borgo Bussi, individuabile al civico 6 (rif. elab. fot. n.ri **47, 48, 49 e 50** - rif. elab. graf. lett. **H**).

Relativamente a quanto apprezzato sui luoghi l'attuale intera consistenza si presenta allo stato di "rudere", in quanto le pareti, il solaio intermedio e la copertura risultano essere crollati da tempo (all'interno si è rilevata la presenza di alberi con altezza di circa 4 m.).

Ciò precisato si rileva che in funzione dello stato in cui versa la porzione immobiliare, lo scrivente della stessa effettuerà una stima a corpo.

Ciò premesso per quanto concerne la descrizione della porzione immobiliare per cui è causa, in relazione alla conformità urbanistica si precisa che la stessa è di seguito trattata alle pag.**32 e 33** della presente relazione peritale.

- <u>LICEITÀ URBANISTICO EDILIZIA</u> -

OMISSIS

OMISSIS

Porzione 4a: TERRENO (F.34/P.lla.315) - Via della Torre s.n.c.

La porzione immobiliare in questione risulta inserita secondo il P.R.G. approvato in "Zona D - Produttiva" sottozona "D3 - Zona Artigianale e Commerciale", inserita altresì nel perimetro di "Aree soggette a progetto unitario convenzionato" (rif. All. n.ro **23**).

Dalle NTA il punto 20.3 così recita:

"Zona D3 Zona mista Produttiva, Commerciale, Direzionale e per servizi.

La zona si attua mediante intervento diretto oppure, per le aree appositamente perimetrate

nelle tavole della presente Variante Generale al P.R.G. tramite Progetto Unitario Convenzionato, secondo quanto stabilito dagli artt. 9 e 11 delle presenti N.T.A. o previa approvazione di un Piano Particolareggiato - di iniziativa pubblica o privata.

"In tale zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) Artigianato produttivo, di servizio ed attività assimilabili di cui all'art.16.4.;

b) Attività terziarie di cui all'art. 16.3.;

c) parcheggi pubblici e garages di uso pubblico nei limiti delle previsioni della presente Variante Generale al P.R.G.;

d) alloggio del custode di superficie edificabile max di 150 mq.

Al punto 1) si indicano le prescrizioni per l'intervento diretto e il progetto unitario convenzionato.

Il successivo punto 2) così recita:

"Per i Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e/o privata, nelle aree appositamente perimetrate sulle tavole della presente Variante Generale al P.R.G. la realizzazione degli interventi deve avvenire nel rispetto delle

destinazioni d'uso e degli indici e parametri di seguito riportati:

Destinazioni d'uso

c) Artigianato produttivo, di servizio ed attività assimilabili, di cui all. 16.4.: nel limite di impiego di aree, espresso in termini di Superficie territoriale, corrispondente alla quantità massima del 40% della Superficie complessivamente assoggettata a Piani Particolareggiati;

d) Attività terziarie, di cui all. art. 16.3.: nel limite di impiego di aree, espresso in termini di Superficie territoriale, corrispondente alla quantità massima del 60% della Superficie complessivamente assoggettata a Piani Particolareggiati;

e) Alloggio del custode di superficie edificabile massima di 150 mq.

Indici e parametri:

- Ut = 0,40 mq/mq

- Rc = 60%;

-Parcheggi = come previsto. . . . .)"

Porzione 4b: TERRENO (F.34/P.lla.316) - Via della Torre s.n.c.

La porzione immobiliare in questione risulta inserita, secondo il P.R.G. approvato in "Zona D -

Produttiva" sottozona "D3 - Zona Artigianale e Commerciale", inserita altresì nel perimetro di "Aree soggette a progetto unitario convenzionato" per il 92% e "Zona Viabilità" per l'8% (rif. All. n.ro **23**).

Per le previsioni attuative del piano si fa riferimento a quanto descritto al punto 4a) di cui sopra.

Porzione 4c: TERRENO (F.34/P.lla.317) - Via della Torre s.n.c.

La porzione immobiliare in questione risulta inserita, secondo il P.R.G. approvato in "Zona D - Produttiva" sottozona "D3 - Zona Artigianale e Commerciale", inserita altresì nel perimetro di "Aree soggette a progetto unitario convenzionato" per il 97% e "Zona Viabilità" per il 3% (rif. All. n.ro **23**).

Per le previsioni attuative del piano si fa riferimento a quanto descritto al punto 4a) di cui sopra.

Porzione 4d: TERRENO (F.34/P.lla.519) - Via della Torre s.n.c.

La porzione immobiliare in questione risulta inserita, secondo il P.R.G. approvato in "Zona D - Produttiva" sottozona "D3 - Zona Artigianale e

Commerciale", inserita altresì nel perimetro di "Aree soggette a progetto unitario convenzionato" per il 96% e "Zona Viabilità" per il 4% (rif. All. n.ro **23**).

Per le previsioni attuative del piano si fa riferimento a quanto descritto al punto 4a) di cui sopra.

Porzione 5: TERRENO (F.23/P.11a.182) - Strada Ultrafucense s.n.c.

La porzione immobiliare in questione risulta inserita, secondo il P.R.G. approvato in "Zona D - Produttiva" sottozona "D3 - Zona Artigianale e Commerciale" per il 19%, in "Zona D - Produttiva" sottozona "D2 - Zona Produttiva P.I.P. - Zona di Completamento del P.I.P. Approvato" per il 59% e "Zona Viabilità" per il 22% (rif. All. n.ro **24**).

Per le previsioni attuative del piano si fa riferimento a quanto descritto al punto 4a) di cui sopra per la parte in zona "D3".

Per quanto riguarda la zona D2 le NTA del PRG al punto 20.2 così recita:

Zona D2 Zona produttiva P.I.P..

La zona D2 Produttiva P.I.P. - è soggetta alle prescrizioni del Piano per gli Insediamento Produttivi vigente approvato con delibera di C.C.

n° 7 del 29.01.2005 fino alla decadenza per decorrenza dei termini degli stessi.

Decorso l'arco temporale di validità del P.I.P. si applica la disciplina di cui all'art. 27 della L. 457/ 78."

OMISSIS

Porzione 7: STALLA - Via Borgo Bussi 69

La porzione immobiliare in questione risulta inserita, secondo il P.R.G. approvato in "Zona B - Residenziale di Completamento" sottozona "B3 - Zona di Completamento Parzialmente Edificata" (rif. All. n.ro **26**).

L'unità immobiliare da quanto constatato sui luoghi, appare di antica costruzione, in muratura portante a sacco in pietrame, tipica tecnica di costruzione bucolica eseguita con materiale di recupero presente nella zona.

Per la stessa, attualmente un rudere inagibile, relativamente alla legittimità urbanistica, vale quanto già rilevato alla u.i. di cui al punto 1).

graf. lett. **C**).

Porzione 7: STALLA - Via Borgo Bussi n°69

L'unità immobiliare in argomento risulta identificata al Foglio 3 Particella 768, Categoria C/6 Classe 1, Consistenza 39 mq., [redacted] e ubicata in Via Borgo Bussi n.69 Piano T-1 (rif. All.to n.ro **43**).

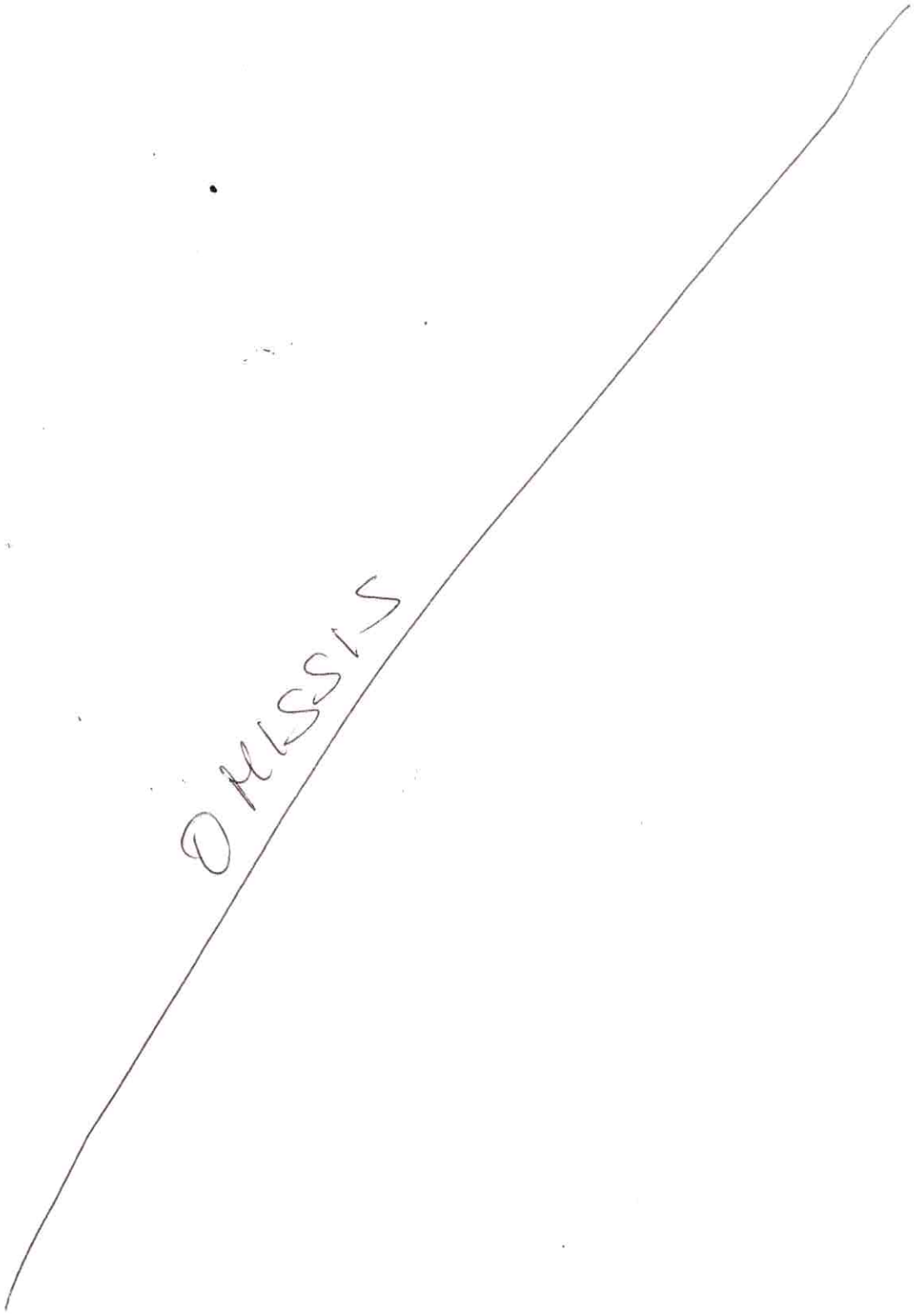
La porzione immobiliare risulta essere già presente in banca dati sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e per la stessa risulta presentata una variazione per "Toponomastica" prot.270575 del 16/12/2014.

La planimetria non risulta essere stata mai depositata in banca dati del Catasto (rif. all.to n.ro **44**).

Dallo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente, la porzione immobiliare dovrebbe essere classata come unità collabente F/2; si ritiene infatti che la stessa attualmente non ha capacità di produrre reddito.

- STIMA -

OMISSIS...



Porzione 4a: TERRENO (F.34/P.11a.315) - Via della Torre s.n.c.

In riferimento alla ricerca del più probabile

valore di vendita dell'area edificabile, lo scrivente C.T.U. in funzione di quanto rilevato al paragrafo "Liceità Urbanistico Edilizia" relativamente alla porzione in argomento e premesso altresì che per l'edificazione nelle aree perimetrate è richiesto un "Progetto unitario convenzionato" interessante l'intero comparto ovvero un "Piano particolareggiato" di iniziativa pubblica o privata, ipotizzato che si voglia edificare un immobile da adibire a une delle destinazioni consentite (capannone tipico), procederà con il metodo di stima diretto o sintetico. A tal fine si procederà con l'individuazione dei parametri essenziali per il calcolo, dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG (rif. all. n.ro **48**), dalle valutazioni OMI per l'anno 2019 (rif. all. n.ro **49**) e da "Prezzi Tipologie edilizie - 2019" (rif. all. n.ro **50**) e cioè:

- **VL** ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- **If/Ut** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto

stesso

- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato
- **Kc** ovvero il costo di costruzione dell'edificato
- **Vn** ovvero il valore dei costi del terreno, degli oneri professionali, degli oneri di urbanizzazione e degli oneri di allacciamento
- **SL** ovvero la superficie del lotto
- **Ia** ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al totale dei costi (Vn) che intervengono nella formazione del prezzo dell'edificato.

La formula applicabile per il calcolo del valore del lotto sarà:

VL = Vn x Ia, dove

Vn = **Vetot-Kc**

VEtot = SL x If x VEmq

I valori numerici applicabili ai parametri suddetti sono così di seguito determinati.

If = 0,40 mq/mq.

VEmq è uguale al prezzo del nuovo costruito che attualmente nella zona, per tipologia edilizia "Capannone tipico", va da un minimo di €.230 ad un

massimo di €.340 al mq., si ritiene che il valore da applicare sia pari a €.340 (rif. all. n.ro **49**).

Kc è rilevato da "Prezzi Tipologie edilizie - 2019" edito da DEI-Tipografia del Genio Civile, tipologia "E8" indica come costo dell'opera €.233/mq (rif. all. n.ro **50**).

SL = 1.080 mq.

Ia, per tale indice si è tenuto conto di alcuni fattori tra i quali l'ubicazione del lotto, le dimensioni di quest'ultimo nonché la capacità edificatoria, ed in funzione dei fattori citati si ritiene che tale aliquota debba essere pari al **30%**.

Pertanto si avrà:

VEtot = (1.080,00 x 0,40 x 340,00) = 146.880,00

Kc = (1.080,00 x 0,40 x 233,00) = 100.656,00

Il valore del lotto edificabile sarà:

VL = (46.224,00 x 0,30) = **€.13.867,20**

€.14.000,00 in ct. da cui si deduce un prezzo al mq pari a **€.12,96**.

Quota di proprietà pari al 50%

€.14.000 x 50% = **€.7.000**

A sostegno del valore stimato al mq. si riporta la tabella dei Valori Venali anno 2013 (rif. all. n.ro **51**), pubblicato sul sito del Comune di Celano

per il calcolo dell'IMU, dove alla zona di interesse (D3 con piano particolareggiato) il valore al mq utilizzato dall'amministrazione è pari a €.12,80/mq.

Porzione 4b: **TERRENO (F.34/P.lla.316) - Via della Torre s.n.c.**

Per la porzione in argomento relativamente alla stima si fa riferimento a quanto argomentato per la porzione precedente e pertanto per la superficie rientrante nella zona D3 (950 mq x 92% = 874 mq), utilizzando lo stesso prezzo in quanto parte dello stesso compendio si avrà:

874,00 mq x €.12,96/mq = **€.11.327,04**

€.11.400,00 in ct.

Quota di proprietà pari al 50%

€.11.400 x 50% = **€.5.700**

Porzione 4c: **TERRENO (F.34/P.lla.317) - Via della Torre s.n.c.**

Per la porzione in argomento relativamente alla stima si fa riferimento a quanto argomentato per la porzione precedente e pertanto per la superficie rientrante nella zona D3 (560 mq x 97% = 543 mq) utilizzando lo stesso prezzo in quanto parte dello stesso compendio si avrà:

543,00 mq x €.12,96/mq = **€.7.037,28**

€.7.000,00 in ct.

Quota di proprietà pari al 50%

€.7.000 x 50% = **€.3.500**

Porzione 4d: TERRENO (F.34/P.lla.519) - Via della Torre s.n.c.

Per la porzione in argomento relativamente alla stima si fa riferimento a quanto argomentato per la porzione precedente e pertanto per la superficie rientrante nella zona D3 (530 mq x 96% = 509 mq) utilizzando lo stesso prezzo in quanto parte dello stesso compendio si avrà:

509,00 mq x €.12,96/mq = **€.6.596,64**

€.6.600,00 in ct.

Quota di proprietà pari al 50%

€.7.000 x 50% = **€.3.300**

Porzione 5: TERRENO (F.23/P.lla.182) - Str. Ultrafucense s.n.c.

Per la stima della porzione immobiliare in questione si utilizzerà lo stesso metodo delle precedenti tenendo conto della variabilità di alcuni parametri.

Per la quota parte in D3 (3.330 mq x 19% = 632,70 mq) edificabile con intervento diretto, riducendosi le spese per realizzazione del piano particolareggiato, si ritiene che il parametro **Ia**

debba essere pari al **60%.**

Pertanto si avrà:

VEtot = (632,70 x 0,40 x 340,00) = 86.047,20

Kc = (632,70 x 0,40 x 233,00) = 58.967,64

Il valore del lotto edificabile sarà:

VL = (27.079,56 x 0,60) = **€.16.247,74**

€.16.400,00 in ct. da cui si deduce un prezzo al mq pari a **€.25,92**

Quota di proprietà pari al 100%

€.16.400,00 x 100% = **€.16.400,00**

Per la quota parte in D2 (3.330 mq x 59% = 1964,70 mq) inserito nel P.I.P., si ipotizza che il parametro **Ia** possa essere verosimilmente pari al **60%.**

Pertanto si avrà:

VEtot = (1.964,70 x 0,40 x 340,00) = 267.199,20

Kc = (1.964,70 x 0,40 x 233,00) = 183.110,04

Il valore del lotto edificabile sarà:

VL = (84.089,16 x 0,60) = **€.50.453,50**

€.50.500,00 in ct. da cui si deduce un prezzo al mq pari a **€.25,70**

Quota di proprietà pari al 100%

€.50.500,00 x 100% = **€.50.500,00**

Per la stima della porzione immobiliare in questione, essendo la stessa inserita in zona agricola si utilizzerà il valore agricolo medio.

Dall'ultima tabella pubblicata dall'AdE, annualità 2012, dei Valori Agricoli Medi della provincia dell'Aquila - Regione agraria n°8 (rif. all. n.ro **52**) si rileva che per il seminativo irriguo il valore si attesta a €.19.990/Ha.

Pertanto si avrà:

Ha 1,192 x €.19.990,00/Ha = €.23.828,08

€.24.000,00 in c.t.

Quota di proprietà pari al 75%

€.24.000,00 x 75% = **€.18.000,00**

Porzione 7: STALLA - Via Borgo Bussi n°69

Relativamente alla stima della porzione in argomento, lo scrivente rilevando che la u.i. risulta a tutti gli effetti una Unità Collabente, ritiene di effettuare la valutazione "a corpo" proprio in funzione delle peculiarità della stessa porzione (unità in disuso e in rovina).

La valutazione in argomento è stata effettuata basandosi fondamentalmente sui classici parametri riscontrabili in sito; più precisamente: lo stato conservativo e manutentivo, la panoramicità, l'esposizione e l'ubicazione rispetto all'abitato,

la facilità o meno di accesso al sito.

Ciò precisato risulta una valutazione pari a €.4.000,00

Quota di proprietà pari al 100%

€.4.000,00 x 100% = **€.4.000,00**

4) Conseguentemente alla risposta del precedente quesito, non vi sono costi in quanto i beni non sono frazionabili.

5) l'attuale valore di mercato dei beni così come accertati risulta essere il seguente:

Porzione 1): Foglio 13 [illegible]

Porzione 4a): Foglio 34, part.lla 315 - Terreno

€.14.000,00

Porzione 4b): Foglio 34, part.lla 316 - Terreno

€.11.400,00

Porzione 4c): Foglio 34, part.lla 317 - Terreno

€.7.000,00

Porzione 4d): Foglio 34, part.lla 519 - Terreno

€.6.600,00

Porzione 5): Foglio 23, part.lla 182 - Terreno

€.66.900,00

[illegible]: [illegible]

Porzione 7): Foglio 3, part.lla 768 - Stalla Via Borgo Bussi

€.4.000,00

In fede

Domenico De Matteo Architetto