

RELAZIONE PERITALE

contenzioso R.G. 2268/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE® I Sezione Civile  
Tribunale di Latina

ASTE  
GIUDIZIARIE® Parte attrice: [REDACTED] e per essa in qualità di mandataria  
[REDACTED]  
Legale di parte attrice: avv. [REDACTED]

Parte convenuta principale contumace : [REDACTED]

Parte convenuta contumace : Curatela dell'eredità giacente del sig. [REDACTED]

Curatore nominato : dott. [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE® C.T.U. : arch. ALESSIO ANTONIETTI

Sommario

Quesito n.1 .....	5
Esame degli atti e dei documenti di causa.....	5
Identificazione catastale dell'immobile .....	5
Verifica delle trascrizioni e/o iscrizioni dell'immobile oggetto di divisione.....	6
Quote della proprietà dell'immobile .....	8
Quesito n.2 .....	10
Sopralluogo e inizio operazioni peritali .....	10
Inquadramento territoriale.....	10
Descrizione dell' immobile .....	11
Caratteristiche costruttive .....	12
Stato manutentivo .....	13
Superficie e conformazione planimetrica .....	13
Stato di occupazione dell'appartamento .....	15
Quesito n.3 .....	17
Scelta del metodo di stima .....	17
Determinazione della consistenza dell'immobile per i fini della stima .....	17
Indagini di mercato .....	17
Decurtazione per spese di sanatoria di irregolarità edilizie .....	19
Decurtazione per spese condominiali insolute.....	19
Determinazione del valore di mercato .....	19
Quesito n.4 .....	20
Verifica di conformità catastale .....	20
Verifica della Regolarità edilizia .....	20
Quesito n.5 .....	23
Verifica di fattibilità del progetto di divisione .....	23
Normativa urbanistica.....	23
Vincoli ed oneri condominiali .....	24
Progetto di frazionamento dell'unità immobiliare .....	24
Deprezzamenti del valore delle unità immobiliari frazionate .....	26
Variazioni catastali per il frazionamento .....	27
Quesito n.6 .....	28
Stima degli immobili al valore di mercato .....	28
Progetto di divisione .....	31
Allegati .....	32

Tribunale di Latina

G.I. : dott. Elena Saviano

Parte attrice [REDACTED] e per essa in qualità di mandataria [REDACTED]

Legale di parte attrice : avv. [REDACTED]

Parte convenuta principale contumace : sig.ra [REDACTED]

Parte contumace : Curatela dell'eredità giacente del *de cuius* sig. [REDACTED]

Curatore nominato dott. [REDACTED]

Premesso

che nel verbale di udienza del 08.10.2024 il sottoscritto arch. ALESSIO ANTONIETTI, nato a Latina il 12.10.1975, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina al n.983, con studio in Latina (LT) piazzale Natale Prampolini n.1, PEC:

alessio.antonietti@archiworldpec.it , veniva nominato CTU dal G.I.;

che in data 09.10.2024 il sottoscritto accettava l'incarico depositando telematicamente la dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate;

che dal verbale di nomina del G.I. del 08.10.2024, si evidenziano i quesiti posti al CTU che si riportano testualmente:

*“ ...esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati i necessari sopralluoghi, previa acquisizione presso gli uffici pubblici, ove non già agli atti, dei titoli di provenienza del bene oggetto della divisione ed espletato ogni ulteriore accertamento presso la conservatoria dei registri immobiliari, ivi compresa la verifica di trascrizioni e/o iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, individui, anzi tutto, il ctu, con riferimento ai suddetti titoli, i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota. Descriva dettagliatamente i beni e ne dia rappresentazione grafica e fotografica. Determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo*

*dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata. Rilevi, da ultimo, se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente. Verifichi, a questo punto, la fattibilità di una divisione in natura dei beni, avendo cura di considerare, tra l'altro, l'eventuale deprezzamento delle singole porzioni rispetto all'intero, la possibilità di un libero ed autonomo godimento delle stesse nonché le eventuali imposizioni di pesi, servitù o altre limitazioni che dovessero rendersi necessarie o soltanto opportune. Predisponga, a questo punto, un progetto di divisione dei beni, con eventuali conguagli in denaro;...”*

il sottoscritto CTU in ottemperanza dell'incarico ricevuto procede a rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.I.

*“... Esaminati gli atti ed i documenti di causa, espletati i necessari sopralluoghi, previa acquisizione presso gli uffici pubblici, ove non già agli atti, dei titoli di provenienza del bene oggetto della divisione ed espletato ogni ulteriore accertamento presso la conservatoria dei registri immobiliari, ivi compresa la verifica di trascrizioni e/o iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di divisione, individui, anzi tutto, il ctu, con riferimento ai suddetti titoli, i beni da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota. ...”*

### Esame degli atti e dei documenti di causa

La documentazione depositata nel fascicolo telematico della causa è stata acquisita ed esaminata attentamente, in particolare l'atto di citazione, l'atto di pignoramento immobiliare, il certificato notarile, l'ordinanza di sospensione per giudizio divisorio (ex art 601 c.p.c.), le memorie di trattazione, i verbali di causa del G.I.

Sulla base della documentazione allegata si sono quindi individuate le parti di causa attrice e le parti dichiarate contumaci come indicato nel verbale di prima udienza del 07/07/2021, i dati di corrispondenza dei legali nominati ed i dati di identificazione catastale dell'unità immobiliare oggetto del giudizio di divisione.

### Identificazione catastale dell'immobile

Precedentemente al sopralluogo è stato necessario identificare l'unità immobiliare per mezzo delle informazioni rilevate dalla documentazione agli atti e dalle risultanze catastali acquisite per via telematica dal portale Sister.

E' stato inoltre necessario, come richiesto dal quesito, acquisire l'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Roma in quanto non era stato depositato nel fascicolo di causa.

In particolare si evidenzia l'acquisizione delle seguenti documentazioni:

- Estratto di mappa aggiornata del NCT del Comune di Cisterna di Latina Foglio 8 part.2073 acquisito con prot.n.T560/2024 il 14.10.2024;
- Elaborato planimetrico NCEU del Comune di Cisterna di Latina Foglio 8 Particella 2073 presentato il 04.01.2000 acquisito con prot.n. T531 del 14.10.2024;
- Visura storico catastale del NCEU del Comune di Cisterna di Latina (LT) Foglio 8 Particella 2073 Sub 37 acquisita con prot. n. T504/2024 del 14.10.2024;
- Ultima planimetria agli atti del NCEU del Comune di Cisterna di Latina (LT) Foglio 8 Particella 2073 Sub 37 edificio B interno 10 piano 3 presentata il 09.09.1969 ed acquisita con prot. n. T674/2024 del 14.10.2024;

- Atto di compravendita del 31.05.2000 notaio [REDACTED] di Roma (RM)  
Repertorio n. 269648 racc. 38259 , trascritto al n. 7441.1/2000 presso la Conservatoria dei  
Registri Immobiliari di LATINA in atti dal 12/06/2000.

Dai dati rilevati risulta che l'immobile in oggetto del giudizio di divisione è identificato  
catastalmente al NCEU del Comune di Cisterna di Latina (LT):

Foglio 8 Particella 2073 Sub 37  
Categoria: A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani  
Rendita: Euro 449,32  
Indirizzo catastale: via di Cori snc Edificio B Interno 10 Piano 3  
Dati di superficie: Totale: 146 mq.  
Totale escluse aree scoperte: 138 mq.

Dalla planimetria catastale risulta che gli immobili confinanti sono i seguenti:

- Interno 9 ;
- Interno 11.

### Verifica delle trascrizioni e/o iscrizioni dell'immobile oggetto di divisione

La verifica delle trascrizioni e/o iscrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione della domanda di  
divisione del 16.06.2021 è stata effettuata in data 21.10.2024 dal CTU per mezzo dell'ispezione  
ipotecaria relativa al bene oggetto di divisione per mezzo del portale telematico Sister dell'Agenda  
delle Entrate – Servizio pubblicità immobiliare.

In particolare è stata effettuata ispezione telematica per immobile n.T3591 del 21/10/2024  
relativa all'immobile in oggetto di divisione identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del  
Comune di Cisterna di Latina (LT) Foglio 8 part. 2073 subalterno 37, dalla quale nell'Elenco  
sintetico delle formalità risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 08/06/2000 - Registro Particolare 7441 Registro Generale 11435  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 269648 del 31/05/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 08/06/2000 - Registro Particolare 1914 Registro Generale 11436  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 269649 del 31/05/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 1027 del 23/04/2020
3. TRASCRIZIONE del 15/03/2011 - Registro Particolare 4111 Registro Generale 6107  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA Repertorio 118/2011 del 31/01/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 17/10/2014 - Registro Particolare 17719 Registro Generale 22723  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3542 del 17/07/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 23/04/2020 - Registro Particolare 1027 Registro Generale 7704  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 269649 del 31/05/2000  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1914 del 2000

6. TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 11452 Registro Generale 15065  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3810 del 15/04/2021  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

Sono state effettuate quindi le ispezioni ipotecarie delle seguenti note di formalità con ispezione ipotecaria n. T1 3591 del 21/10/2024:

- Nota di trascrizione atto di compravendita con presentazione n. 47 del 08/06/2000 Reg. gen. n. 11435 Reg. part. n. 7441;
- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con presentazione n.48 del 08.06.2000 Reg. gen. 11436 Reg. part. 1914;
- Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili con presentazione n. 25 del 15/03/2011 Reg. gen. n. 4111 Reg. part. n. 6107;
- Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili con presentazione n. 28 del 17/10/2014 Reg. gen. n. 22723 Reg. part. n. 17719;
- Nota di iscrizione di ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo con presentazione n.25 del 23.04.2020 Reg. gen. 7704 Reg. part. 1027;
- Nota di trascrizione di domanda di divisione giudiziale con presentazione n. 7 del 16/06/2021 Reg. gen. n. 15065 Reg. part. n. 11452.

Pertanto dalle ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla trascrizione della domanda di divisione giudiziale non risultano ulteriori formalità oltre alla iscrizione dell'ipoteca in rinnovazione e della trascrizione della domanda di divisione giudiziale.

Si precisa che non risulta che sia stata trascritta alcuna denuncia di successione né di accettazione tacita dell'eredità a seguito del decesso del sig. [REDACTED] coniuge della sig.ra [REDACTED]

## Quote della proprietà dell'immobile

Dall'atto di provenienza ed in particolare l'atto di compravendita del 31.05.2000 del notaio [REDACTED] di Roma (RM) Rep. n. 269648 Racc. 38259, trascritto al reg. gen. 11435 e reg. part. 7441 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LATINA il 08.06.2000, acquisito presso l'Archivio notarile di Roma in data 27.12.2024, risulta che l'immobile sia intestato per il diritto di proprietà ai seguenti soggetti:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] avente C.F. [REDACTED];
- [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] avente C.F. [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Dalla Nota di trascrizione dell'atto di compravendita con presentazione n. 47 del 08/06/2000 Reg. gen. n. 11435 Reg. part. n. 7441 si conferma la titolarità dei soggetti sopracitati :

- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] avente C.F. [REDACTED] titolare per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED];
- [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] avente C.F. [REDACTED] titolare per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

Come risulta dal certificato di morte rilasciato con prot.0002323 il 16.01.2025 dall'ufficio di Stato Civile del Comune di Cisterna di Latina, visto il registro degli atti di morte del Comune Anno 2004 numero 75 parte I Serie Ufficio 1, il sig. [REDACTED] risulta che sia deceduto in data [REDACTED] a Cisterna di Latina.

Dall'ispezione ipotecaria n. T41003 del 12.01.2025 effettuata per soggetto sig. [REDACTED] [REDACTED] nell'elenco delle formalità non risulta che sia stato trascritto alcun certificato di Denunciata successione relativa al decesso.

Dall'ispezione ipotecaria n. T41949 del 12.01.2025 effettuata per soggetto sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nell'elenco delle formalità non risulta che sia stato trascritto alcun certificato di Denunciata successione né di accettazione tacita di eredità relativa al decesso del coniuge sig. [REDACTED]

Nella nota di trascrizione della Domanda di divisione giudiziale con presentazione n. 7 del 16/06/2021 Reg. gen. n. 15065 Reg. part. n. 11452 si precisano i dati catastali dell'immobile

oggetto di divisione identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 8 part. 2073 sub 37;

nella Sezione C i soggetti "a favore" e "contro" :

- [redacted] nata il [redacted] in [redacted] avente C.F. [redacted]
- [redacted] nato il [redacted] a [redacted] avente C.F. [redacted]

nella Sezione D "Ulteriori informazioni" si precisa che:

"IL DOTT. [redacted] INTERVIENE NELLA PROCEDURA IN QUALITA' DI CURATORE DELL'EREDITA' GIACENTE DEL SIG. [redacted]."

Si allegano alla CTU l'atto di provenienza, le ispezioni ipotecarie aggiornate ed il certificato di morte del sig. [redacted].



### Sopralluogo e inizio operazioni peritali

Le operazioni peritali sono state avviate con il sopralluogo effettuato presso gli immobili siti in via [REDACTED] a Cisterna di Latina (LT) il giorno 21.10.2024 alle ore 16.30, avendone precedentemente comunicato l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di raccomandata a mano alla sig.ra [REDACTED] in data 16.10.2024 ed inviate PEC in data 15.10.2024 al legale di parte attrice avv. [REDACTED] ed al curatore dell'eredità in giacenza dott. [REDACTED]. In loco erano presenti la sig.ra [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] entrambi residenti presso l'appartamento.

Il sottoscritto ha quindi proceduto, in adempimento all'incarico ricevuto, ad effettuare le seguenti operazioni :

- identificare l'immobile in oggetto del giudizio divisorio sulla base dei dati catastali e delle documentazioni agli atti;
- rilevare fotograficamente lo stato attuale;
- rilevare dimensionalmente la consistenza degli ambienti interni e dei balconi con l'ausilio di rotella metrica;
- prendere visione ed acquisire da parte della sig.ra [REDACTED] le informazioni sullo stato manutentivo dell'immobile relativo sia alle finiture interne ed esterne, sia degli impianti;
- acquisire informazioni da parte della sig.ra [REDACTED] sull'eventuale realizzazione di modifiche delle partizioni interne oltrechè dello stato di regolarità edilizia;
- verificare la conformità catastale dell'immobile per mezzo del confronto con l'ultima planimetria catastale;
- acquisire informazioni da parte della sig.ra [REDACTED] sullo stato dei pagamenti delle quote di amministrazione condominiale ordinaria e straordinaria ed in particolare riguardo ai lavori di manutenzione in corso di realizzazione del fabbricato.

Al termine delle operazioni redigevo verbale, ne davo lettura ai componenti che successivamente ne apponevano la firma.

### Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto del progetto di divisione è situato nel Comune di Cisterna di Latina (LT) lungo la [REDACTED] localizzato per mezzo delle coordinate geografiche :  
Latitudine 41.5966114 ;  
Longitudine 12.8420064 .

La tipologia è di appartamento a destinazione residenziale, facente parte del complesso immobiliare

denominato [REDACTED] situato nella zona periferica del versante EST del Comune di Cisterna di Latina.

L'ambito territoriale è urbanizzato ma non sono disponibili nel raggio di 500 m. i negozi e servizi di prima necessità (farmacia, poste, chiesa, alimentari, tabacchi, edicola, ecc...) che si trovano invece nei quartieri limitrofi "San Valentino" e proseguendo verso il centro urbano lungo la via dei Monti Lepini ad una distanza di circa 800 m. - 1 km.

La viabilità permette un agevole collegamento sia con il centro di Cisterna di Latina distante 1,5 km che l'immissione sulla strada statale S.S. n. 7 Appia in direzione Roma e Terracina.

Si rileva nelle immediate vicinanze la presenza della fermata autobus del servizio di trasporto pubblico comunale ed il Parco denominato "Filetto".

L'accesso al complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento avviene dall'area cortilizia di distacco dalla strada via dei Monti Lepini.

Sono disponibili nel cortile condominiale degli stalli di parcheggio non sufficienti a coprire il fabbisogno degli abitanti e pertanto attualmente sono utilizzati gli spazi di sosta lungo il tratto della limitrofa via Pitagora e l'area del terreno adiacente il fabbricato sul versante OVEST.

#### Descrizione dell' immobile

L'appartamento collocato al piano terzo si sviluppa su un unico livello con una superficie lorda residenziale totale di circa 136,63 mq. ed una superficie lorda non residenziale dei n.2 balconi di circa 24,24 mq.

La distribuzione dei locali comprende un'ampio soggiorno-pranzo con balcone di affaccio sulla via dei Monti Lepini, una cucina abitabile, disimpegno, bagno, la camera da letto matrimoniale con balcone affacciante sul versante SUD-OVEST, una camera da letto doppia ed un ripostiglio.

La superficie utile netta dell'appartamento risulta di circa 120,49 mq.

La superficie utile netta non residenziale dei balconi di circa 22,31 mq.

L'esposizione dei locali è sul versante SUD-OVEST, SUD-EST.

Le pavimentazioni dei locali di soggiorno, disimpegno e camere da letto sono in marmittoni di colore rosso e beige, mentre i rivestimenti e le pavimentazioni della cucina e bagno sono in ceramica in vari formati e colori con motivi ornamentali.

Pareti e soffitti sono tinteggiati di bianco.

Gli infissi esterni in alluminio a vetro singolo e tapparelle avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato color noce.

Relativamente all'impianto termico risulta che sia di tipo centralizzato con i radiatori di

riscaldamento posizionati in tutti i locali abitativi.

Per la produzione di acqua calda sanitaria è installato uno scaldabagno che risulta sia funzionante.

Dalle informazioni ricevute dalla proprietaria durante il sopralluogo non risulta che sia stata redatta l'A.P.E., né il libretto d'impianto, né un valido rapporto di efficienza energetica dell'impianto termico.

L'alimentazione del gas cucina avviene per mezzo di bombola gas posizionata all'interno della cucina. Sono inoltre presenti e funzionanti gli impianti : elettrico, idrico-sanitario, telefonico, antenna TV e citofonico.

L'ingresso all'androne della scala condominiale del fabbricato avviene per mezzo di una rampa di scale esterna. Gli ambiti di ingresso, i corridoi e pianerottoli della scala sono ampi e luminosi, ed è fornito di ascensore.

### Caratteristiche costruttive

In data 22.10.2024 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio SUEAP del Comune di Cisterna di Latina (LT) relativo al titolo abilitativo Nulla Osta della pratica 825 del 15.01.1969 e successive varianti.

Dalla documentazione esaminata si sono reperite informazioni sulle caratteristiche costruttive del fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di divisione. In particolare si evidenzia che il fabbricato si sviluppa per un totale di n.8 piani con il piano terra destinato a negozi e locali comuni (androne, lavatoio, stenditoio, centrale termica, centrale idrica, cabina contatori enel) , i piani primo, secondo , terzo , quarto, attico e superattico a destinazione abitativa.

Dal certificato di collaudo statico redatto dall'ing. [REDACTED] e depositato agli atti con prot. n. 52997 del 28.09.1968 presso la Prefettura di Latina si evidenziano le seguenti informazioni sulle caratteristiche costruttive:

- la struttura è di tipo a telaio di travi e pilastri in c.a.;
- le fondazioni sono a plinti di c.a. collegati da travi;
- la scala è realizzata con soletta a sbalzo dalla trave a ginocchio;
- i solai in travetti in laterizio armato prefabbricati;
- gli sbalzi dei balconi sono a soletta piena di cls alleggerita con mattoni forati.

Dal certificato di fine lavori risulta che il fabbricato di cui al progetto n. 825/B è stato iniziato in data 07/09/1967 ed ultimato il 11/01/1969.

Dai documenti inoltre risulta che nel 1977 sono state eseguite opere di rinforzo strutturale in acciaio con Licenza n. 7498 del 977 regolarmente denunciate al Genio Civile di Latina al n. 4074 del

04.10.1977 Variante del 09.11.1977 n.1009 con relazione a struttura ultimata per la palazzina B del 11.11.1977 e successivo collaudo delle strutture esistenti che quelle di consolidamento effettuato dall'ing. [REDACTED] con certificato depositato al Genio Civile di Latina con scheda n.1050 del 16.11.1977.

Inoltre si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

- le pareti interne sono realizzate in laterizi forati;
- le superfici di pareti e soffitti sono rifinite ad intonaco civile e tinteggiate;
- il paramento esterno è rivestito in cortina, i marcapiano intonacati ed i ciellini dei balconi in cemento a faccia vista;
- la copertura è di tipo piano a terrazza;
- lo smaltimento delle acque nere e bianche avviene per mezzo di allaccio su rete fognaria comunale;
- il cortile pertinenziale antistante il fabbricato è pavimentato in cls ed è parzialmente recintato con un muro di cemento a faccia vista di circa 60 cm. di altezza e sovrapposta rete metallica;
- l'accesso al cortile nella zona retrostante avviene per mezzo di un cancello carrabile dove sono disponibili alcuni stalli di parcheggio.

Stato manutentivo

Dalle informazioni ricevute dalla sig.ra [REDACTED] attuale comproprietaria e residente nell'appartamento, oltre che dalla constatazione effettuata dal sottoscritto, si ravvisano localmente problemi di infiltrazione sui soffitti e fenomeni di degrado che comportano degli interventi di manutenzione immediati.

Si evidenzia la vetustà delle rifiniture ed in particolare delle pavimentazioni e dei rivestimenti. L'impianto elettrico, invece essendo in precarie condizioni, ha comportato la necessità della realizzazione di un impianto con i cavi a vista.

Attualmente risulta che sia in corso un intervento di manutenzione ordinaria del fabbricato condominiale comunicato con C.I.L.A. prot. 54827 del 09.09.2024 agli atti dell'ufficio SUEAP del Comune di Cisterna di Latina.

### Superficie e conformazione planimetrica

Le superfici dell'immobile sono state determinate sulla base del rilievo dello stato attuale effettuato durante il sopralluogo in data 21.10.2024 a seguito del quale è stata redatte la seguente tavola :

TAV. n.1 "Rilievo dello stato attuale"

Sono state quindi determinate le seguenti superfici lordi:

Appartamento

- Superficie lorda residenziale = 136,63 mq.
  - Superficie lorda non residenziale = 24,24 mq.
- Altezza H = 3,00 m.

Mentre la superficie utile netta dei locali residenziali è la seguente:

Soggiorno- pranzo = 48,40 mq.

Cucina = 14,03 mq.

Letto 1 = 22,03 mq.

Letto 2 = 16,09 mq.

Bagno = 6,36 mq.

Disimpegno = 11,77 mq.

Ripostiglio = 1,81 mq.

Totale = 120,49 mq.

la superficie utile non residenziale è invece la seguente :

Balcone 1 = 8,11 mq.

Balcone 2 = 14,20 mq.

Totale = 22,31 mq.

Spazi comuni condominiali

Dall'elaborato grafico della concessione edilizia gli spazi comuni condominiali risultano i seguenti :

- Androne d'ingresso ;
- Scale;
- Lavatoio e stenditoio al piano terreno;
- Centrale termica;
- Centrale idrica;
- Cabina contatori enel.

Si precisa a riguardo che detti locali condominiali non sono stati indicati nell'atto di provenienza del notaio [REDACTED] di Roma del 31.05.2000 rep. 269648 racc. 38259.

E' stata pertanto richiesta all'amministrazione pro-tempore [REDACTED] del

Condominio [REDACTED] copia della documentazione condominiale: il Regolamento condominiale, le tabelle millesimali, la planimetria degli spazi comuni allegata e lo stato dei pagamenti di gestione ordinaria e straordinaria relativi all'immobile in oggetto del contenzioso.

In data 05.11.2024 da parte del legale dell'amministrazione condominiale avv. [REDACTED] è stata ricevuta per mezzo PEC la seguente documentazione :

- REGOLAMENTO CONDOMINIO [REDACTED].pdf ;
- situazione [REDACTED].pdf.

Considerato che la documentazione relativa alle tabelle millesimali non è completa e non è stata allegata la planimetria degli spazi comuni, è stata inviata per mezzo PEC in data 06.11.2024 all'indirizzo dell'amministrazione condominiale [REDACTED] e per conoscenza all'indirizzo dell'avv. [REDACTED] la richiesta di integrazione della documentazione.

In seguito, non avendo ricevuto risposta è stata inviata in data 03.12.2024 una ulteriore comunicazione di sollecito per mezzo PEC agli stessi, rispetto al quale alla data odierna non è stata ricevuta risposta.

Si allega alla CTU la relativa documentazione.

#### Stato di occupazione dell'appartamento

Dalle informazioni ricevute durante il sopralluogo l'immobile residenziale in oggetto, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 8 Particella 2073 Sub 37, è occupato dalle seguenti persone:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] in [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED]

- [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED] avente codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] figlio della sig.ra [REDACTED] e del sig. [REDACTED]

che vi risiedono in quanto la sig.ra [REDACTED] è comproprietaria dell'immobile vedova del sig. [REDACTED] la cui quota di proprietà è oggetto di curatela dal dott. [REDACTED] nominato curatore dell'eredità giacente.

L'occupazione è comprovata dalla presenza nell'alloggio di arredi e suppellettili di uso abitativo.

Per accertare lo stato di occupazione dell'immobile è stato acquisito, avendone fatto richiesta per mezzo PEC inviata il 14.10.2024 all'ufficio Anagrafe del Comune di Cisterna di Latina, il certificato cumulativo di residenza, stato civile e stato di famiglia della sig.ra [REDACTED]

Dall'esame del certificato acquisito il 14.10.2024 con prot. 0061428 del 14-10-2024 e prot. ANPR: 2000375456, risulta che la sig.ra [REDACTED] è residente al seguente indirizzo :

[REDACTED] via [REDACTED] interno [REDACTED] nel Comune di Cisterna di Latina (LT);  
e che risulta iscritta alla famiglia anagrafica così composta :



Cognome [REDACTED]  
Nome [REDACTED]  
nata il [REDACTED] in [REDACTED]  
Atto N. 292 parte 1 serie A - anno 1966 - Comune di ROMA (RM)  
(C.F. [REDACTED])



Cognome [REDACTED]  
Nome [REDACTED]  
nato il [REDACTED] in [REDACTED]  
Atto N. 314 parte 1 serie A - anno 1998 - Comune di APRILIA (LT)  
(C.F. [REDACTED])



Pertanto risulta confermato che l'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] e il figlio [REDACTED] presso il quale hanno residenza.



### Quesito n.3

“... Determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata ...”

#### Scelta del metodo di stima

Il metodo di stima adottato è di tipo sintetico - comparativo al valore di mercato .

Si è proceduto pertanto alla determinazione della consistenza dell'immobile, alle indagini di mercato di tipo diretto e indiretto, alla determinazione delle spese di sanatoria e degli oneri condominiali insoluti, per poi procedere alla determinazione del valore dell'immobile.

#### Determinazione della consistenza dell'immobile per i fini della stima

La determinazione della consistenza viene effettuata seguendo il criterio di omogeneizzazione dell'Agenzia delle Entrate indicato nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare .

- Superficie lorda residenziale = 136,63 mq.
- Superficie lorda non residenziale = 24,24 mq.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio ed in particolare i “Balconi, terrazzi e similari” la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 mq.
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

Pertanto per la superficie dei balconi essendo pari a 24,24 mq. ne viene considerato il 30%.

$$S \text{ com balconi} = 24,24 \text{ mq.} \times 30\% = 7,27 \text{ mq.}$$

La superficie commerciale totale risulta :

$$S \text{ com} = 136,63 + 7,27 = 143,90 \text{ mq.}$$

#### Indagini di mercato

Dalle indagini di mercato effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e dall'esame degli annunci pubblicati sui portali di agenzie immobiliari, relativamente all'area limitrofa agli immobili in oggetto della stima, non sono stati rilevati beni venduti recentemente simili per caratteristiche tipologiche e di superficie all'immobile oggetto di stima che possano essere indicativi del valore di mercato.

Gli immobili in vendita attualmente rilevati dalle inserzioni presso le Agenzie immobiliari nell'area limitrofa sono i seguenti:

	Agenzia	Indirizzo	Stato conservativo	Piano	Superficie mq.	Prezzo di vendita €	Prezzo unitario €/mq.
1	Tecnocasa imm.	Via degli Appennini 10	Buono	2	140	180.000	1.285
2	Immobil casa	Via Luigi Pasteur	Sufficiente	1	130	145.000	1.115
3	Immobil casa	Via dei monti lepini	Discreto	1	75	85.000	1.134
<b>VALORE UNITARIO MEDIO</b>							<b>1.178 €/mq.</b>

Da interviste effettuate presso agenzie immobiliari si evidenzia che il mercato nella zona d'indagine non è particolarmente attivo e che i valori oscillano in funzione dell'epoca di realizzazione, dello stato manutentivo e della tipologia del fabbricato.

Si è quindi ritenuto necessario effettuare indagini di tipo indirette per mezzo del portale dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Dalla ricerca effettuata sono stati rilevati i seguenti dati di valori di mercato immobiliare:

Anno 2024 - I semestre  
 Provincia : Latina  
 Comune : Cisterna di Latina  
 Fascia/zona : Periferica/ZONA PERIFERICA-VIA L PASTEUR- TRATTO VIA MONTI LEPINI-VIA MONDA-VIA TIRRENO-VIA DEI LECCI-TRATTO APPIA NORD  
 Codice zona: D4  
 Microzona catastale n.: 4  
 Destinazione : residenziale  
 Tipologia prevalente : abitazioni civili

Tipologia: abitazioni civili  
 Stato conservativo : Normale  
 Valore di mercato unitario (€/mq. riferito alla superficie Lorda) : min 1.100 – max 1.500

Tipologia: abitazioni di tipo economico  
 Stato conservativo : Normale  
 Valore di mercato unitario (€/mq. riferito alla superficie Lorda) : min 870 – max 1.250

Considerando i valori di mercato rilevati dalle indagini dirette ed indirette, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile illustrate precedentemente ed in particolare:

- stato di manutenzione generale;
- vetustà impiantistica;
- vetustà delle rifiniture interne;
- disponibilità di locali di servizio condominiali;

- posizione periferica rispetto al contesto urbano;

il sottoscritto ritiene congruo assumere il valore di mercato unitario dell'immobile oggetto di stima:

$V_m \text{ unitario} = 900 \text{ € /mq.}$

Il valore di mercato dell'immobile pertanto risulta:

$V_m = 143,90 \text{ mq.} \times 900 \text{ € /mq.} = 129.510,00 \text{ €}$

A questo valore si procede quindi a detrarre le spese di regolarizzazione edilizia e le spese condominiali insolute.

### Decurtazione per spese di sanatoria di irregolarità edilizie

In considerazione di quanto relazionato in risposta al quesito 4 riguardo lo stato di irregolarità edilizia, che richiede la regolarizzazione per mezzo di una pratica edilizia C.I.L.A., si considera la decurtazione del valore dell'immobile pari a 3.441,00€.

### Decurtazione per spese condominiali insolute

Dalle informazioni ricevute per mezzo PEC in data 05.11.2024 dall'avv. [REDACTED] per conto dell'amministrazione condominiale [REDACTED] del condominio [REDACTED], si rileva che le somme condominiali insolute relative agli ultimi 2 anni a carico degli attuali proprietari alla data del 04.11.2024 risultano:

ordinaria amministrazione esercizio 2023/2024 = 16.923,47€

ordinaria amministrazione esercizio 2024/2025 = 404,52€

lavori straordinaria amministrazione = 14.433,20 €

Totale spese condominiali insolute = 31.761,19€

### Determinazione del valore di mercato

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'appartamento residenziale all'attualità al netto delle spese di regolarizzazione edilizia e delle spese condominiali insolute è il seguente:

$V_m = 129.510,00 \text{ €} - 3.441,00 \text{ €} - 31.761,19 \text{ €} = 94.307,81 \text{ €}$

#### Quesito n.4

*“...Rilevi, da ultimo, se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della normativa vigente ...”*

In risposta al quesito n.4 si è proceduto a verificare se l'immobile presenti i requisiti di legittimità urbanistica per la commerciabilità ed in particolare sono state effettuate le verifiche di conformità catastale ed edilizia.

#### Verifica di conformità catastale

La verifica della conformità catastale è stata effettuata sulla base delle attuali risultanze catastali, con il metodo della sovrapposizione dell'ultima planimetria catastale agli atti con la planimetria di rilievo dello stato attuale che ha portato all'elaborazione della tavola:

TAV. n.2 “Verifica di conformità catastale”

da cui si sono evidenziate le difformità catastali relative a :

- diversa partizione degli spazi interni in corrispondenza del soggiorno -pranzo e zona d'ingresso dovuto all'apertura della parete in adiacenza dell'ingresso , comportante la diminuzione del numero di vani catastali ;
- diverso posizionamento delle partizioni interne del disimpegno con la camera da letto e bagno e del disimpegno con il soggiorno-pranzo, comportanti difformità catastali che sono superiori alla tolleranza prevista dalla normativa vigente pari al 2%.

Pertanto la planimetria catastale, considerato lo stato attuale rilevato, richiede l'aggiornamento.

#### Verifica della Regolarità edilizia

Lo scrivente per la verifica della regolarità edilizia ha richiesto per mezzo PEC inviata il 14.10.2024 l'accesso agli atti dell'ufficio SUEAP del Comune di Cisterna di Latina (LT) per la presa visione e copia della documentazione relativa ai titoli edilizi dell'immobile, richiesta che è stata protocollata con il n. 61412 del 14-10-2024.

In data 22.10.2024 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio SUEAP del Comune di Cisterna di Latina (LT) relativo ai titoli abilitativi :

- Nulla Osta della Concessione edilizia n.825/A/B/C e successive varianti rilasciate dal Comune di Cisterna di Latina il 13.06.1967, 07.08.1967, 06.09.1968 e 15.01.1969;
- Autorizzazione di abitabilità pratica n. 825/A-B-C rilasciata il 16.09.1969;
- Collaudo statico del 21.11.1977.

Dopo averne visionato il contenuto della pratica edilizia, sono state eseguite delle fotografie ed è stata richiesta copia scansionata della seguente documentazione:

- elaborato grafico di concessione edilizia n.825 approvato il 06.12.1968
- autorizzazione di abitabilità rilasciata il 16.09.1969;
- nulla osta a variante della concessione edilizia n.825 rilasciata il 15.01.1969.

Dall'esame della documentazione agli atti e dalle informazioni ricevute dalla proprietaria sig.ra [REDACTED] non esistono dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico e non è stata redatta alcuna Attestazione di Prestazione Energetica A.P.E.

Sulla base dell'elaborato di progetto il sottoscritto ha quindi effettuato la verifica di conformità edilizia tra lo stato dell'immobile rilevato e quello autorizzato con il metodo della sovrapposizione che ha portato all'elaborazione della seguente tavola:

TAV n. 3 "verifica di conformità edilizia"

Dalla verifica si evidenziano le seguenti difformità edilizie:

- diversa partizione degli spazi interni con la demolizione della parete tra la camera ed il soggiorno e l'apertura della parete dell'ingresso sul soggiorno-pranzo;
- diverso posizionamento della partizione interna tra il disimpegno e la camera da letto ed il bagno, ed il disimpegno con il soggiorno, oltre la tolleranza prevista da normativa pari al 2%.

Dall'esame dell'atto di provenienza oltre che dalle ricerche effettuate presso l'ufficio SUEAP ed informazioni acquisite dalla proprietaria sig.ra [REDACTED] non risulta che siano state rilasciate e/o comunicate ulteriori autorizzazioni edilizie relative all'immobile.

Pertanto, considerate le difformità edilizie dello stato attuale sopra evidenziate si è verificata la possibilità della regolarizzazione edilizia.

In primo luogo sono state effettuate delle verifiche sui requisiti igienico-sanitari dei locali abitativi ai sensi del Decreto Ministeriale del 05.07.1975 relativamente ai rapporti aeroilluminanti R.A.I.

In particolare sulla base del rilievo dello stato attuale è stato verificato il rispetto della prescrizione normativa dei rapporti aeroilluminanti dei locali per il quale si è elaborata la seguente tabella:

LOCALE ABITATIVO	SUPERFICIE UTILE NETTA (mq.)	SUPERFICIE FINESTRATA (mq.)	R.A.I. minimo 1/8 (mq.)	VERIFICA
Soggiorno- pranzo	48,40	$= ((1,05 \times 2,20) + (1,05 \times 1,20)) \times 2 = 7,14$	6,05	SI
Cucina	14,03	$= 1,20 \times 2,20 = 2,64$	1,75	SI
Letto 1	22,03	$= (1,05 \times 2,20) + (1,05 \times 1,20) = 3,57$	2,75	SI
Letto 2	16,09	$= 2,00 \times 1,20 = 4,40$	2,01	SI
Bagno	6,36	$= 0,80 \times 1,20 = 0,96$	0,79	SI
Disimpegno	11,77	0	0	N.R.
Ripostiglio	1,81	0	0	N.R.

Le superfici minime ed i requisiti igienico-sanitari sono rispettati per tutti i locali abitativi.

La superficie lorda ed il perimetro dell'unità immobiliare rientrano nella tolleranza normativa del 2%.

In considerazione delle verifiche effettuate lo stato attuale dell'appartamento risulta che sia regolarizzabile per mezzo di una comunicazione C.I.L.A. Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata da un tecnico abilitato da presentare al S.U.E. del Comune di Cisterna di Latina ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001.

I costi di regolarizzazione edilizia sono così stimati :

- elaborazione grafica e redazione della pratica tecnico-amministrativa C.I.L.A. con la documentazione allegata ed asseverazione da parte di un tecnico abilitato = 1.250 €;
- aggiornamento della planimetria catastale redazione pratica DOCFA = 600 €
- diritti di accesso agli atti = 10 €
- tassa di esame del progetto = 100 €
- sanzione amministrativa per opere edili già eseguite = 1.000 €

Totale costi di regolarizzazione edilizia ed aggiornamento catastale = 2.960 €

Applicando l'IVA al 22% (nel caso sia dovuta sulle spese tecniche di elaborazione e presentazione della C.I.L.A. e di aggiornamento catastale con la pratica DOCFA), ed il contributo cassa 4% calcolato sul compenso professionale:

IVA 22% calcolata su 1.850 = 407 €

contributo cassa 4% calcolato su 1.850 € = 74 €

il totale complessivo di spese tecniche ed amministrative compresa IVA e contributo di cassa risulta pari a 3.441,00€.

## Quesito n.5

*"... Verifichi, a questo punto, la fattibilità di una divisione in natura dei beni, avendo cura di considerare, tra l'altro, l'eventuale deprezzamento delle singole porzioni rispetto all'intero, la possibilità di un libero ed autonomo godimento delle stesse nonché le eventuali imposizioni di pesi, servitù o altre limitazioni che dovessero rendersi necessarie o soltanto opportune ..."*

### Verifica di fattibilità del progetto di divisione

Riguardo della possibilità di frazionare l'unità immobiliare sulla base della normativa urbanistica vigente il sottoscritto ha approfondito la questione recandosi presso l'ufficio SUEAP del Comune di Cisterna di Latina per richiedere specifiche informazioni ai tecnici e per mezzo del portale telematico del Comune, dove si trovano pubblicati i piani urbanistici dell'area dove è localizzato l'appartamento.

Inoltre sono state acquisite informazioni sui costi dei diritti di segreteria e gli oneri sul costo di costruzione per la pratica C.I.L.A. di frazionamento dell'unità immobiliare.

### Normativa urbanistica

Il Comune di Cisterna di Latina è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di G.R. del Lazio n. 893 del 09.03.1976 e successive varianti.

In particolare l'area su cui è realizzato il complesso immobiliare [REDACTED] di cui è parte l'immobile in oggetto del progetto di divisione è interessata dalla Variante Speciale dei nuclei abusivi approvata con DGR 16.12.2011, n. 593 ovvero dal piano particolareggiato esecutivo "Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica in corrispondenza dei nuclei spontanei" nell'ambito d'intervento denominato "Annunziata 7" posto nel quadrante più settentrionale della località L'Annunziata.

Dalle Norme tecniche d'attuazione del P.P.E. e dal Regolamento edilizio del Comune di Cisterna di Latina, non ci sono prescrizioni normative che impediscono il frazionamento dell'unità immobiliare. Pertanto in applicazione dell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 che si riporta testualmente:

*"b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. **Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione***

*di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;"*

la normativa vigente ricomprende il frazionamento dell'unità immobiliare nella fattispecie della "manutenzione straordinaria".

Il frazionamento può quindi essere effettuato per mezzo di una pratica edilizia C.I.L.A., con la presentazione dell'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio lavori asseverata dal tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

### Vincoli ed oneri condominiali

Per quanto riguarda i vincoli condominiali dalla lettura del vigente regolamento condominiale non si ravvisano impedimenti nel frazionamento dell'unità immobiliare.

### Progetto di frazionamento dell'unità immobiliare

Sulla base del rilievo degli immobili il sottoscritto ha quindi sviluppato un progetto di frazionamento dell'unità immobiliare residenziale in n.2 unità che ha portato all'elaborazione delle tavole:

TAV. 4 "progetto di frazionamento unità immobiliare";

TAV. 5 "progetto di frazionamento unità immobiliare";

e per il quale sono stati determinati i lavori edili ed i relativi costi oltrechè delle spese tecniche - amministrative necessarie per mezzo dell'elaborazione del Computo metrico estimativo di frazionamento immobiliare che viene allegato alla presente CTU.

Si fa presente che nel progetto si è tenuta in considerazione la conformazione planimetrica, gli elementi strutturali (pilastri e travi), il posizionamento delle colonne di adduzione e di scarico delle acque dell'impianto idrico esistente, la posizione e dimensione di finestre, la possibilità di

aprire una porta d'ingresso nel andito comune, minimizzando per quanto possibile l'incidenza delle opere edili e dei costi relativi.

Sinteticamente le opere previste da progetto sono le seguenti :

- realizzazione di un ambito comune di disimpegno d'ingresso per i n.2 appartamenti;
- la realizzazione di pareti e di contropareti divisorie tra le unità immobiliari che in buona parte corrispondono alle partizioni esistenti;
- la realizzazione nell'appartamento n.2 di un bagno ed antibagno necessario (per normativa) come zona filtro tra l'angolo cottura ed il bagno;
- nuova realizzazione degli impianti dell'appartamento n.2: idrico-sanitario , elettrico, termico;
- l'adeguamento dell'impianto idrico-sanitario per lo spostamento della cucina nell'appartamento n.1 e l'allaccio alla colonna di scarico della cucina e bagno dell'appartamento n.2;
- la tinteggiature delle pareti e soffitti dell'appartamento n.2;
- il rifacimento della pavimentazione del terrazzo dell'appartamento n.2.

Per una lettura dettagliata delle opere edili previste dal progetto di frazionamento si rimanda alla lettura integrale del Computo metrico estimativo che viene allegato alla presente CTU.

Nel progetto di frazionamento gli appartamenti sono stati denominati per numero dell'interno [REDACTED] per l'appartamento n.1 e [REDACTED] per l'appartamento n.2.

L'appartamento n.1 è un bilocale con servizi, la cui superficie utile netta residenziale risulta :

- ingresso = 6,08 mq.
  - soggiorno – pranzo = 16,09 mq.
  - camera da letto = 22,03 mq.
  - bagno = 6,37 mq.
  - disimpegno = 10,87 mq.
  - ripostiglio = 1,81 mq.
- Totale = 63,25 mq.

ed una superficie utile netta non residenziale esterna :

- balcone 1 = 8,11 mq.

L'appartamento n.2 interno [REDACTED] è un monolocale con servizi , la cui superficie utile netta residenziale risulta :

- soggiorno – letto = 44,14 mq.
  - anti-bagno = 2,58 mq.
  - bagno = 4,18 mq.
- Totale = 50,90 mq.

ed una superficie utile netta non residenziale esterna :

- balcone 2 = 14,20 mq.

Si rappresenta che i costi relativi al frazionamento a cui fa riferimento il Computo metrico estimativo sono i seguenti:

OPERE EDILI :

- allestimento di cantiere e demolizioni
- opere murarie
- impianti

Opere edili = 33.458,13 €

a cui applicando l'IVA al 22%

Opere edili (IVA inclusa 22%) = 40.818,91 €

SPESE TECNICHE ED AMMINISTRATIVE

- pratica edilizia C.I.L.A.
- direzione lavori
- aggiornamento catastale per n.2 unità immobiliari oggetto di frazionamento
- diritti di segreteria, oneri sul costo di costruzione, ecc...

Spese tecniche = 4.350 €

Spese amministrative = 1.000 €

a cui applicando l'IVA al 22% e contributi di cassa 4% sulle spese tecniche ammontano a :

Spese tecniche ed amministrative (IVA inclusa) = 6.481,00 €

Si fa presente che le spese tecniche ed amministrative andranno ripartite in quota pari a 1/2 ciascuno ai proprietari delle due unità immobiliari frazionate.

Il totale della spesa complessiva compresa IVA per il frazionamento delle unità immobiliari risulta pari a circa 47.299,91€ .

### Deprezzamenti del valore delle unità immobiliari frazionate

A seguito delle opere di frazionamento dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione e le finiture dell'appartamento 1 rimangono sostanzialmente invariati, mentre la riduzione della superficie di vendita ne aumenta l'appetibilità nel mercato immobiliare.

I deprezzamenti che vengono considerati per le n.2 unità immobiliari frazionate sono la quota pari al 50% delle spese tecniche, delle spese condominiali di esercizio di ordinaria e straordinaria amministrazione rimaste insolute negli ultimi 2 anni, e le spese di aggiornamento della tabella millesimale condominiale.

## Variazioni catastali per il frazionamento

Catastalmente il frazionamento dell'unità immobiliare come illustrato nella TAV. n.5 comporta la VARIAZIONE per DIVISIONE dell'unità immobiliare identificata al NCEU del Comune di Cisterna di Latina al Foglio 8 part. 2073 sub 37 ovvero le seguenti operazioni:

- SOPPRESSIONE dell'unità immobiliare originaria sub 37;
- COSTITUZIONE delle n. 2 unità immobiliari identificate con il sub [REDACTED] e [REDACTED];
- COSTITUZIONE di un ambito di disimpegno comune ai sub [REDACTED] e [REDACTED] identificato con il sub [REDACTED]

## Quesito n.6

“... Predisponga, a questo punto, un progetto di divisione dei beni, con eventuali conguagli in denaro...”

Premesso che dalla stima dell'immobile oggetto di divisione all'attualità il valore di mercato risulta pari a 94.307,81 €

la quota di diritto dei condividenti essendo pari a 1/2 ciascuno risulta:

$$\text{Quota di diritto} = 94.307,81 / 2 = 47.153,90 \text{ €}$$

come richiesto dal quesito si procede a proporre un progetto di divisione sulla base di un progetto di frazionamento dell'appartamento in n.2 unità immobiliari.

Si fa presente che in questo progetto le unità immobiliari frazionate sono identificate rispettivamente con gli interni [REDACTED] e [REDACTED]

Il progetto di frazionamento è rappresentato negli elaborati grafici Tavole n.4 e n.5 “Progetto di frazionamento” ed è riferito al Computo metrico estimativo per la determinazione dei costi delle opere edili e tecnico-amministrative.

Lo scrivente ha quindi proceduto a determinare il valore degli immobili a seguito del frazionamento immobiliare con il metodo di stima al valore di mercato e successivamente ha definito i n.2 lotti del progetto di divisione e determinato le quote di diritto dei comproprietari e gli eventuali conguagli.

### Stima degli immobili al valore di mercato

Il progetto di frazionamento prevede la realizzazione di due unità immobiliari costituite da n.2 appartamenti residenziali con annesso spazio di ingresso comune, oltre alla quota indivisa di proprietà dei locali condominiali.

Dall'elaborato di progetto TAV. n.4 vengono indicati i seguenti dati di consistenza relativi alle due unità immobiliari frazionate:

Appartamento n.1 – interno [REDACTED]

Superficie lorda residenziale = 72,65 mq.

Superficie lorda non residenziale (balcone) = 8,62 mq.

Superficie ambito comune di ingresso (quota ½) = 5,24 mq./2 = 2,62 mq.

Appartamento n.2 – interno [REDACTED]

Superficie lorda residenziale = 58,74 mq.

Superficie lorda non residenziale (balcone) = 15,62 mq.

Superficie ambito comune di ingresso (quota ½) = 5,24 mq./2 = 2,62 mq.

Come visto precedentemente per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio ed in particolare i "Balconi, terrazzi e similari" la superficie va computata come di seguito. Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 mq.
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 mq.

Pertanto per quanto riguarda la superficie dei balconi essendo in entrambi i casi inferiore a 25mq. ne viene considerato il 30% .

S com balcone App. 1 interno [REDACTED] = 8,62 mq. x 30% = 2,59 mq.

S com balcone App. 2 interno [REDACTED] = 15,62 mq. x 30% = 4,69 mq.

L'ambito di disimpegno comune ai due appartamenti viene considerato in valore residenziale attribuito rispettivamente ai due appartamenti nella quota del 50% ciascuno.

Per quanto riguarda gli spazi comuni condominiali non essendo stati specificati nell'atto di provenienza e non avendo una planimetria specifica di individuazione dei beni condominiali non sono stati presi in considerazione nella consistenza edilizia ma sono stati considerati nelle caratteristiche intrinseche. Degli stessi le quote di comproprietà saranno ripartite nei due appartamenti in quota proporzionale da tabella millesimale.

La superficie commerciale dei 2 appartamenti risulta:

S com App. 1 interno [REDACTED] = 72,65 mq. + 2,59 mq. + 2,62 mq. = 77,86 mq.

S com App. 2 interno [REDACTED] = 58,74 mq. + 4,69 mq. + 2,62 mq. = 66,05 mq.

Si procede quindi alla determinazione del valore di mercato in base ai valori immobiliari desunti dalle indagini di mercato dirette ed indirette per beni simili a quelli in oggetto del frazionamento:

Anno 2024 - I semestre

Provincia : Latina

Comune : Cisterna di Latina

Fascia/zona : Periferica/ZONA PERIFERICA-VIA L PASTEUR- TRATTO VIA MONTI LEPINI-VIA MONDA-VIA TIRRENO-VIA DEI LECCI-TRATTO APPIA NORD

Codice zona: D4

Microzona catastale n.: 4

Destinazione : residenziale

Tipologia prevalente : abitazioni civili

Stato conservativo : Normale

Tipologia: abitazioni civili

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato unitario (€/mq. riferito alla superficie Lorda) : min 1.100 – max 1.500

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo : Normale

Valore di mercato unitario (€/mq. riferito alla superficie Lorda) : min 870 – max 1.250

Per quanto riguarda l'appartamento n.1 interno [REDACTED] non essendo variate le finiture e lo stato manutentivo, si considera anche in questo caso un valore di mercato unitario pari a 900 €/mq.

I deprezzamenti del valore dell'appartamento 1 che invece si andranno a considerare sono come già indicato nel capitolo precedente:

- deprezzamento della quota pari al 50% delle spese condominiali insolute e di aggiornamento della tabella millesimale condominiale che risulta:

Spese condominiali insolute =  $31.761,19/2 = 15.880,59€$

Spese di aggiornamento delle tabelle millesimali condominiali =  $800/2 = 400€$

- spese tecniche ed amministrative di frazionamento per la quota pari al 50%

Spese tecniche (IVA inclusa) =  $6.481,00/2 = 3.240,50 €$

Il valore di mercato dell'appartamento 1 al netto delle spese risulta:

$Vm \text{ app.1} = (77,86 \times 900 \text{ €/mq.}) - (15.880,59 + 400) - 3.240,50 = 70.074,00 - 18.455,80 - 3.240,50 = 48.377,70 €$

Per quanto concerne invece l'appartamento n. 2 interno [REDACTED], essendone prevista la completa ristrutturazione, si stima che il suo valore di mercato unitario a seguito dell'intervento sia incrementato e verosimilmente che sia prossimo al massimo del range dei valori di mercato rilevati, ritenendo congruo assumerne il valore di mercato pari a 1.450 €/mq.

Il valore dell'appartamento n.2 post-ristrutturazione si stima che quindi risulti pari a :

$Vm \text{ app.2} = 66,05 \times 1.450 \text{ €/mq.} = 95.772,50 €$

Considerato che i costi per le opere edili di ristrutturazione per il frazionamento delle n.2 unità immobiliari quantificati sulla base del Computo metrico estimativo ammontano a circa :

Opere edili = 33.458,13 €

a cui applicando l'IVA al 22%

Opere edili (IVA inclusa 22%) = 40.818,91 €

che le spese tecniche ed amministrative a carico dei proprietari delle n.2 unità immobiliari frazionate per la quota pari a 1/2 ciascuno ammontano come determinato da Computo metrico estimativo a

circa:

Spese tecniche = 4.350 €

Spese amministrative = 1.000 €

a cui applicando l'IVA al 22% e contributi di cassa 4% sulle spese tecniche ammontano a :

Spese tecniche ed amministrative (IVA inclusa) =  $6.481,00 / 2 = 3.240,50$  €

che le spese condominiali di cui si è trattato precedentemente, nella quota spettante alle n.2 unità immobiliari frazionate, risultano rispettivamente pari al 50%:

Spese condominiali insolute =  $31.761,19 / 2 = 15.880,59$  €

Spese di aggiornamento delle tabelle millesimali condominiali =  $800 / 2 = 400$  €

Il valore di mercato dell'appartamento 2 al netto delle spese e deprezzamenti risulta:

$V_{app.2} = ((66,05 \times 1.450 \text{ €/mq.}) - (40.818,91 + 3.240,50 + 15.880,59 + 400)) = 95.772,50 - 60.340 = 35.432,50$  €

Il valore immobiliare degli appartamenti oggetto del frazionamento risulta il seguente:

$V_m \text{ App.1} = 48.377,70$  €

$V_m \text{ App.2} = 35.432,50$  €

### Progetto di divisione

Determinati i valori di mercato degli appartamenti oggetto di frazionamento si ottiene il valore complessivo per stabilire le quote di diritto dei condividenti e gli eventuali conguagli:

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTI =  $48.377,70 + 35.432,50 = 83.810,20$  €

La quota di diritto dei condividenti pari a 1/2 risulta:

**Quota di diritto** =  $83.810,20 / 2 = 41.905,10$  €

Vengono pertanto determinati i lotti di divisione e le quote di conguaglio della quota di diritto risultante dalla divisione:

**LOTTO n. 1** = valore Appartamento n.1 +/- conguaglio monetario =  $48.377,70 - \text{conguaglio in eccesso} = 41.905,10$  €

La quota di conguaglio in eccesso dell'importo di 6.472,60 € andrà versata a favore dell'assegnatario del Lotto 2.

**LOTTO n. 2** = valore Appartamento n.2 +/- conguaglio monetario =  $35.432,50 + \text{conguaglio in difetto} = 41.905,10$  €

La quota di conguaglio in difetto dell'importo di 6.472,60 € verrà ricevuta dall'assegnatario del Lotto 1.

L'assegnazione dei lotti del progetto di divisione, in base all'art. 729 del C.C., andrà determinata per estrazione a sorte o concordata ove vi sia il consenso dei condividenti o qualora vi siano ragioni di convenienza economica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la relazione peritale presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina , il 11.02.2025

Il C.T.U.  
arch. Alessio Antonietti  
(firmato digitalmente)

## Allegati

Si pone in allegato alla CTU la seguente documentazione :

- estratto di mappa aggiornata del NCT del Comune di Cisterna di Latina Foglio 8 part.2073;
- visura storica catastale NCEU Comune di Cisterna di Latina (LT) Foglio 8 part. 2073 sub 37;
- ultima planimetria catastale agli atti NCEU Comune di Cisterna di Latina (LT) Foglio 8 part. 2073 sub 37 con data di presentazione 09/09/1969;
- elaborato planimetrico NCEU Comune di Cisterna di Latina (LT) Foglio 8 part. 2073 con data di presentazione 04/01/2000 ;
- atto di compravendita del 31.05.2000 notaio [REDACTED] di Roma (RM) Rep. 269648; Racc.38259, trascritto al n. 7441.1/2000 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di LATINA in atti dal 12/06/2000;
- ispezione ipotecaria NCEU Comune Cisterna di Latina Foglio 8 part. 2073 sub 37 elenco delle formalità;
- nota di trascrizione del 08.06.2000 reg.part. 7441 reg.gen. 11435 atto di compravendita;
- nota di iscrizione del 08.06.2000 reg.part. 1914 reg.gen. 11436 ipoteca per concessione a garanzia di mutuo;
- nota di trascrizione del 15.03.2011 reg.part. 4111 reg.gen. 6107 atto esecutivo verbale di pignoramento;
- nota di trascrizione del 17.10.2014 reg.part. 17719 reg.gen. 22723 atto esecutivo verbale di pignoramento;



- nota di iscrizione del 23.04.2020 reg.part. 1027 reg.gen. 7704 ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo;
- nota di trascrizione del 16.06.2021 reg.part. 11452 reg.gen. 15065 domanda di divisione giudiziale;
- ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
- ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
- certificato di morte del sig [REDACTED]
- certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia;
- verbale di accesso agli atti del 22.10.2024;
- richiesta di accesso agli atti SUE Comune di Cisterna di Latina;
- elaborato grafico di concessione edilizia n.825 approvato il 06.12.1968;
- nulla osta a variante della concessione edilizia n.825 rilasciata il 15.01.1969;
- autorizzazione di abitabilità rilasciata il 16.09.1969;
- documentazione di amministrazione condominiale;
- comunicazioni di inizio operazioni peritali;
- verbale di inizio operazioni peritali;
- aerofoto;
- n.26 Fotografie;
- allegato fotografico integrativo;
- TAV. n.1 rilievo dello stato attuale;
- TAV. n.2 verifica di conformità catastale;
- TAV. n.3 verifica di conformità edilizia;
- TAV. n.4 progetto di frazionamento;
- TAV. n.5 progetto di frazionamento;
- computo metrico estimativo del progetto di frazionamento unità immobiliare.

