

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

I SEZIONE CIVILE

Causa Civile • RG **258/2025**

Parte Attrice **FALLIMENTO N. 104/2000** [REDACTED]
Avv. Ioselita Trotta • Curatrice del fallimento
Avv. Roberta Esposito • Legale

Parte Convenuta **SPV PROJECT 1804 SRL**
Avv. Benedetto Gargani • Legale
Avv. Guido Gargani • Legale

ASTE
GIUDIZIARIE®
CTU
GiudiceArch. Antonio Donati
D.ssa Giulia PaoliniASTE
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE PERITALE
DEPOSITO TELEMATICO**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- • • Nomina e quesito
- • • Premessa
- 1 Descrizione dei beni
- 2 Formazione dei Lotti
- 3 Stima dei Lotti
- 4 Piano divisionale
- 5 Conclusioni

Allegati

... NOMINA E QUESITO

All'udienza del 15-07-2025, il sottoscritto Arch. Antonio Donati ...

Studio: Corso della Repubblica, 141 ... 04100 Latina • LT

eMail: x.ark@live.it

PEC: antonio.donati@archiworldpec.it

Mobile: +39 338 3357960

veniva nominato CTU [X-01] e in data 17-07-2025 accettava l'incarico prestando giuramento di rito in modalità telematica.

QUESITO

... esaminati gli atti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici), descriva il C.T.U. lo stato dei luoghi, provvedendo a redigere schizzo planimetrico e a trarne documentazione fotografica e proceda alle operazioni divisionali:

- A. accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili descritti in atto di citazione e, segnatamente, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista;
- B. in caso sussistano difformità o abusi sui beni immobili, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei predetti beni immobili;
- C. dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;
- D. dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D.lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;
- E. accerti il valore dei beni immobili all'attualità;
- F. indichi se essi siano divisibili comodamente in ragioni di quote;
- G. predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli, ivi tenendo conto del credito ipotecario vantato dalle parti;
- H. indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione;

- I. provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto parziale in natura;*
J. tenti la conciliazione tra le parti.

... PREMESSA

Nel rispetto delle indicazioni ricevute dal Giudice, il CTU comunicava a mezzo PEC l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 24 Luglio 2025 presso gli immobili per cui è causa.

Le Parti non nominavano il rispettivo CTP.

Con riferimento all'Udienza del 07 Maggio 2025, il Giudice dichiarava la contumacia dell'ADER e della Signora [REDACTED]

VISITE DI SOPRALLUOGO (24-07 • 28-07) [X-02]

Nel corso della prima visita di sopralluogo del 24 Luglio 2025 il CTU, data lettura del quesito ricevuto dal Giudice, con riferimento agli atti documentali depositati nel fascicolo telematico, effettuava una preliminare ricognizione dei beni acquisendo le possibili riprese metrico/fotografiche delle unità immobiliari ivi presenti.

Successivamente, con la visita di sopralluogo del 28 Luglio il CTU procedeva con la raccolta degli ulteriori elementi di valutazione, delle misurazioni mancanti e delle diverse riprese fotografiche utili alla descrizione dei beni.

NEL FRATTEMPO, L'AUSILIARIO DEL GIUDICE

... esaminava il fascicolo di cancelleria ed espletava gli opportuni accertamenti di natura catastale presso gli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate acquisendo, in particolare, i riferimenti planimetrici e i correlati dati informativi presenti in banca dati.

... aveva modo di relazionarsi con l'Archivio Tecnico del Comune di Latina dal quale estrapolava i riferimenti documentali depositati e le istanze riferite agli immobili ivi prodotte.

... in data 29 Luglio 2025 riceveva sulla propria posta certificata una e-mail da parte dell'Agenzia delle Entrate e Riscossione in merito alla 'comparsa di costituzione e risposta' dell'Ente; nel documento il Legale, Avv. Alberto Giordano, chiedeva all'Ill.mo Giudice di 'revocare la dichiarazione di contumacia emessa nei suoi confronti con il provvedimento del 07.05.2025' [X-03].

Nessuna nota a tal proposito è stata emessa dall'Ill.mo Giudice.

1. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di interesse sono ubicati in località Borgo Isonzo del Comune di Latina, nelle immediate vicinanze dell'Ospedale ICOT, a circa 3 Km dal centro della città.

Lungo la Via Franco Faggiana, strada complanare della SR 148 Pontina, al civico 1840 trova accesso il lotto nel quale è edificato un capannone artigianale, mentre dalla strada secondaria laterale si ha la possibilità di accedere al lotto con il fabbricato residenziale.

BENE N. 1 ... CAPANNONE ARTIGIANALE**[A-01]**

Latina/CEU • Foglio 204 P.lla 102 • Zona Censuaria 2

Cat. C/3 Cl. 2 • Consistenza Mq 343 • Rendita Euro 1.505,73

Via Mediana Km 0+800 • Piano T-1

Intestati:

... Proprietà per 3/4
... Proprietà per 1/4

BENE N. 2 ... FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE**[B-01]**

Latina/CEU • Foglio 204 P.lla 303 • Zona Censuaria 2

Cat. A/3 Cl. 1 • Consistenza Vani 7,5 • Rendita Euro 321,49

Via Mediana Km 0+800 • Piano T-1

Intestati:

... Proprietà per 1/2
... Proprietà per 1/2

BENE N. 1 ... CAPANNONE ARTIGIANALE

L'immobile con destinazione 'capannone artigianale', nel tempo utilizzato come laboratorio per la lavorazione di materiali isolanti, ora apparentemente dismesso, ha accesso dal civico 1840 di Via Franco Faggiana ed è costituito da un corpo di fabbrica principale al quale sono direttamente annessi locali magazzino, tettoie, uffici e altri accessori, piazzale di manovra e area esterna pertinenziale, il tutto per una superficie catastale (tra coperto e scoperto) pari a mq. 2667.

Caratteristiche principali ... Il capannone di maggior consistenza, con al suo interno l'ampia area destinata alla lavorazione, è inoltre composto da un'area soppalcata ad uso deposito, da un piccolo locale al piano primo raggiungibile da scala e da due locali (sotto soppalco) uso ripostiglio, nel suo insieme collegato direttamente ad alcuni ambienti uso ufficio, archivio e bagno.

Dal piazzale è ancora possibile usufruire di altri locali ad uso ufficio, di locali magazzino e di ampie aree a tettoia; è stato inoltre rilevato un vano adibito a locale tecnico e intercapedine e un'area esterna ove sono ubicati alcuni serbatoi.

La struttura prevalente dell'immobile è di tipo metallico, sia per quanto riguarda la pilastratura che per le capriate in copertura, quest'ultima completata in parte da sovrastante lamiera grecata e in parte da lastre in cemento/amianto.

La pavimentazione del laboratorio è realizzata mediante marmette in graniglia, mentre quella dei magazzini e delle tettoie in massetto di cemento industriale.

La tamponatura esterna prevalente è in blocchetti di cls intonacati e in pannelli prefabbricati.

È stata rilevata la presenza di impianto elettrico e di illuminazione, di adduzione idrica e rete fognante.

Infine, questo lotto presenta un collegamento diretto per mezzo di una porta con la limitrofa proprietà di natura residenziale di cui alla Particella 303, anch'essa oggetto di causa.

RIFERIMENTI GRAFICI E FOTOGRAFICI

[A-02 • A-03]

Nella scheda grafica di rilievo è rappresentata l'unità immobiliare in funzione dello stato dei luoghi rilevato, della sua consistenza e della distribuzione degli spazi interni.

Completa la lettura dell'unità immobiliare il contributo immagini sintetizzato nella corrispondente scheda fotografica.

Stato conservativo ... L'intero immobile presenta un diffuso stato di trascuratezza e degrado dovuto all'inattività dei locali e quindi all'assenza della necessaria ordinaria manutenzione, situazione che ha contribuito notevolmente a generare l'evidente criticità conservativa dell'insieme.

Gli impianti presenti nell'immobile risultano privi di certificazione. Nella circostanza si ritiene opportuno segnalare il distacco del controsoffitto interno al laboratorio e la presenza in copertura, come anticipato, di lastre in cemento/amianto per le quali sarebbe opportuno relativo trattamento o smaltimento.

Confini ... Il lotto nel quale è ubicato il capannone artigianale confina a nord/ovest con strada secondaria, a nord/est con Via Franco Faggiana, a sud/est con P.lla 129, a sud/ovest con P.lla 303, salvo altri.

Occupazione ... Immobile nella disponibilità del 'Fallimento N. 104/2000 . ██████████', al momento del sopralluogo risulta occupato dalla Signora ██████████.

Aspetto urbanistico ... La consistenza rilevata e descritta trova solo in parte riferimento nel fascicolo di cui all'istanza di condono ex Legge 47/1985 *** Pratica n. 7351-A del 29.03.1986, Prot. n. 022340 del 04.04.1986, richiedenti ██████████ *** così come resa disponibile al CTU presso l'archivio tecnico del Comune di Latina.

Dal fascicolo della Pratica n. 7351-A del 29.03.1986 si evidenzia la seguente documentazione [A-04]:

- Atto notorio abuso . ██████████ e ██████████ dichiarano il 1980 quale anno di realizzazione dell'opera abusiva censita in Catasto Urbano di Latina al Foglio 204 P.lla 102 ...
- Dichiarazione sullo stato dei lavori da parte di ██████████ ...
- Domanda di sanatoria L. 47/85, Prot. n. 022340/1986, ove il richiedente ██████████ nel quadro A dichiara la superficie per attività industriale o artigianale pari a mq 1027,00 ...
- Elaborato progettuale, Prot. 2501/1990 . In questo elaborato, a firma del ██████████ il calcolo della superficie è pari a mq. 1.023,56 ...
- Ricevute n. 3 versamenti oblazione, Prot. 8524/1993 . Risultano versate le somme pari a Lire 3.015.520 + 3.116.000 + 3.166.500 (totale Lire 9.298.020) per 'oblazione abusivismo edilizio' ...
- Elaborato progettuale, Prot. 8524/1993 . In questo elaborato, a firma del ██████████, il calcolo della superficie abusiva è pari a mq. 1.392,89 (superficie maggiore di quella indicata dal ██████████ nel precedente elaborato) ...
- Perizia giurata, Prot. 8524/1993 . Il Geom. Franco Catalani descrive l'immobile e conferma la superficie indicata nel suo elaborato progettuale ...
- Scheda planimetrica, Prot. 8524/1993 . Scheda planimetrica compilata dal ██████████ sul Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) priva di protocollo di presentazione presso l'allora competente Ufficio Tecnico Erariale ...
- Nota del Comune di Latina Prot. 50522/2001 per la 'Determinazione in via definitiva delle somme dovute a titolo di oblazione ed oneri concessori, richiesta documentazione integrativa,

richiesta di pagamento' . Nella determina il Comune di Latina considera la superficie pari a mq. 1.392,89 (corrispondente al calcolo della superficie abusiva presente nel progetto [REDACTED]). Nella stessa determina si evince inoltre che l'importo complessivo versato pari a Lire 9.298.020 è superiore a quanto autodeterminato e che non risultano versati sia il contributo di concessione per opere di urbanizzazione pari a Lire 8.209.000 (Euro 4.239,59) che il dovuto versamento per tassa istruttoria pratica.

In data 20.12.2022 la collega Arch. Paola Macera, nominata CTU nel Fallimento n. 104/2001, chiedeva a mezzo PEC all'Ufficio Condono del Comune di Latina *'la validità della nota n. protocollo 50522 del 17/05/2001'*, e in particolar modo se *'è ancora valida la richiesta d'integrazione e di pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione ed oneri concessori ai fini del rilascio della concessione in sanatoria necessaria per la vendita dell'immobile facente parte del compendio fallimentare'*. Nella PEC l'Arch. Macera chiedeva inoltre appuntamento presso l'Ufficio Condono per approfondire su quanto in oggetto.

Per riscontro il Comune di Latina invitava la richiedente a recarsi presso l'UOC per i chiarimenti richiesti, concretizzati nel rilascio del *'Mod. 12_Condono • SCHEDA SINTETICA'* del 27.12.2022 a firma del Capo UOC Arch. Antonio Campagna [A-05].

In questa circostanza veniva accertato che *'le somme dovute a titolo di oblazione ed oneri concessori richieste dall'ufficio condono con nota n. protocollo 50522 del 17/05/2001 dovranno essere oggetto di ricalcolo dopo aver prodotto la documentazione integrativa elencata nella scheda sintetica'* citata.

L'Arch. Paola Macera nel suo elaborato peritale presente in questi atti di causa specificava inoltre che *'rispetto al progetto redatto dal [REDACTED] si ritiene significativo segnalare un ampliamento di circa 55 mq della tettoia 6, realizzato con una struttura aggiunta amovibile'*, e che le *'eventuali difformità rispetto al progetto [REDACTED] dovranno essere ripristinate dall'acquirente'*. In tutto ciò il CTU ritiene utile produrre la seguente tabella.

	SUPERFICIE CALCOLATA
ELABORATO PROT. 2501/1990 [REDACTED]	MQ 1.023,56
ELABORATO PROT. 8524/1993 [REDACTED]	MQ 1.392,89
DETERMINA COMUNE DI LATINA PROT. 50522/2001	MQ 1.392,89
VERIFICHE METRICHE 2022 [CTU ARCH. PAOLA MACERA]	MQ 1.392,89 + MQ 55
VERIFICHE METRICHE 2025 [CTU ARCH. ANTONIO DONATI]	MQ 1.498,72 (1.392,89+105,83)

Con riferimento all'Istanza di Condono ex L. 47/85 Pratica n. 7351/A del 29.03.1986 Prot. 02234 del 04.04.1986 (richiedente la concessione [REDACTED], alla Determinazione del Comune di Latina Prot. 50522 del 17.05.2001 e alla Scheda Sintetica (Mod. 12_Condono del 27.12.2022) redatta dall'Ufficio UOC del Comune di Latina, lo scrivente CTU chiedeva a mezzo PEC del 22.10.2025 al Responsabile del Servizio Arch. Antonio Campagna l'eventuale conferma di validità del contenuto presente nella stessa scheda sintetica o, al contrario, il rilascio di una nuova aggiornata elencazione.

Il Responsabile del Servizio Arch. Antonio Campagna, con propria nota di riscontro, ricevuta il 10 Novembre u.s. a mezzo PEC, confermava la validità del 'Mod. 12_Condono - SCHEDA SINTETICA' già rilasciata dallo stesso in data 27 Dicembre 2022, specificando che 'le somme di cui alla Determinazione n. 550522 del 17.05.2021 andranno rivalutate, a cura dello Scrivente Servizio, alla data del perfezionamento dell'istanza' [A-06].

Criticità metriche riscontrate ... Dalle risultanze metriche emerge una maggiore superficie rilevata rispetto a quella calcolata e considerata dalla Determinazione del Comune di Latina Prot. 50522/2001, la quale dovrà essere oggetto di ripristino.

Di seguito la tabella comparativa delle superfici utili considerate.

	ELABORATO [REDACTED] MQ [A]	RILIEVO CTU ARCH. A. DONATI MQ [B]	DIFFERENZE METRICHE MQ [B-A]
LABORATORIO	203,08	203,08	---
LOCALE UFFICIO	63,34	69,12	+ 5,78
SOPPALCO	75,22	75,22	---
AREA SOTTO SOPPALCO	---	63,78	+ 63,78
TETTOIA	860,92	925,91	+ 64,99
MAGAZZINO	168,74	129,03	- 39,71
LOC. ARCHIVIO/WC/RIP (P.T-1)	21,59	32,58	+ 10,99
TOTALE SUPERFICI MQ	1.392,89	1.498,72	+ 105,83

Tra le differenze metriche si evidenzia quella prodotta dalla proiezione a terra del soppalco (mq 75,22) interno al laboratorio in qualche modo graficamente indicato nell'elaborato progettuale del [REDACTED] ma non computato dallo stesso nel conseguente calcolo.

Aspetto catastale ... Il lotto nel quale è ubicato il capannone artigianale presenta una superficie catastale pari a mq 2.667 e risulta così censito presso il catasto fabbricati del Comune di Latina [A-01]:

Latina/CEU • Foglio 204 P.lla 102 • Zona Censuaria 2
Cat. C/3 Cl. 2 • Consistenza Mq 343 • Rendita Euro 1.505,73
Via Mediana Km 0+800 • Piano T-1
Intestati:

██████████ c ██████████ • ██████████ ... Proprietà per 3/4
██████████ • ██████████ ... Proprietà per 1/4

Nel catasto fabbricati, i dati in atti e la relativa scheda planimetrica derivano dalla costituzione di cui al Prot. n. 9549s del 07 Novembre 1985, mentre nel catasto terreni, l'attuale P.lla 102 (che ha subito l'aggiornamento per Tipo Mappale n. 13562/1985) deriva dal Tipo di Frazionamento n. 114, approvato dall'UTE di Latina in data 29 Aprile 1982, e dal precedente Tipo di Frazionamento n. 24976 del 07 Dicembre 1974.

Per quanto sopra sintetizzato e a conclusione di questa analisi il CTU evidenzia le criticità di seguito elencate ...

- Il capannone artigianale, così come dichiarato nella sua costituzione, non risulta presente internamente alla P.lla 102 della mappa terreni ...
- La P.lla 102 graficizzata nella relativa scheda planimetrica non risulta corrispondente allo stato dei luoghi rilevato per diversa consistenza riscontrata.

La P.lla 102 non risulta pertanto conforme alle risultanze catastali e la diversa consistenza richiede il corrispondente aggiornamento planimetrico e dei dati di classamento attualmente in atti, per il quale si preventivano le spese tecniche di seguito elencate.

SPESA PER AGGIORNAMENTO CATASTALE ... E472 • FOGLIO 204 P.LLA 102

RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI
PROCEDURA PREGEO PER AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTO TERRENI
RILIEVO DIRETTO DEGLI ELEMENTI METRICI E DESCRITTIVI DI NATURA CATASTALE
PROCEDURA DOCFA PER AGGIORNAMENTO CATASTO FABBRICATI

TRIBUTI CATASTALI PREVENTIVATI	EURO	300,00
ONORARIO TECNICO-PROFESSIONALE *	EURO	3.200,00

TOTALE SPESA AGGIORNAMENTO CATASTALE	EURO	3.500,00
--------------------------------------	------	----------

* OLTRE COMPETENZE PROFESSIONALI ED IVA, COME PER LEGGE

Titolarità ... In merito alla titolarità del bene e alla relativa provenienza è necessario riferirsi a tre conseguenti atti notarili.

- Atto Notaio Mario Orsini, Rep. n. 152643 del 05 Dicembre 1979 [X-04]

Con questo atto il Sig. [REDACTED] cede e vende ai Sig.ri [REDACTED] l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Latina, Borgo Isonzo, località 'ex Podere 182', distinto in catasto al Foglio 204 P.lla 102 di are 49,84.

Nell'atto il Sig. [REDACTED] 'dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED]', mentre il Sig. [REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED]'.

La compravendita genera ovviamente i seguenti diritti ed oneri:

[REDACTED]	... Proprietà per 1/4
[REDACTED]	... Proprietà per 1/4
[REDACTED]	... Proprietà per 1/4
[REDACTED]	... Proprietà per 1/4

- Atto Notaio Antonio Alfonsi, Rep. n. 13468 del 11 Giugno 1982 [X-05]

Con questo atto i quattro condividenti decidono di procedere alla bonaria divisione del terreno acquistato dal Sig. [REDACTED], nel frattempo frazionato [Tipo n. 114 del 29 Aprile 1982 allegato all'atto] in tre derivate: la P.lla 102 di are 26,67, la P.lla 303 di are 11,48 e la P.lla 304 di are 11,69.

Ai Sig.ri [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, viene assegnato il terreno P.lla 304 (derivata dalla 102/c) di are 11,69.

Ai Sig.ri [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, viene assegnato il terreno P.lla 303 (derivata dalla 102/b) di are 11,48.

Resta in comune tra tutti i condividenti il terreno corrispondente alla P.lla 102 (derivata dalla 102/a) di are 26,67.

All'articolo 7) dell'atto 'i condividenti costituiscono a carico del fondo attribuito ai coniugi [REDACTED], ed a favore del fondo attribuito ai coniugi [REDACTED],

[REDACTED], una servitù di attingere acqua per l'irrigazione dal pozzo che trovasi sul fondo attribuito ai coniugi [REDACTED].

La bonaria divisione genera, per la P.lla 102 (derivata dalla 102/a) di are 26,67, la seguente situazione:

[REDACTED]	... Proprietà per 1/4
[REDACTED]	... Proprietà per 1/4

... Proprietà per 1/4
... Proprietà per 1/4

- Atto Notaio Massimo Lottini, Rep. n. 6411 del 05 Giugno 1990 [X-06]

Con questo atto i Sig.ri [REDACTED]
vendono al Sig. [REDACTED] 'tutti i diritti a loro spettanti
pari ad un mezzo indiviso in piena proprietà' del 'capannone uso
laboratorio artigianale con annessi magazzino, servizi, tettoie e
corte di pertinenza della superficie tra coperto e scoperto di mq
2.667 circa' censito nel 'NCEU di Latina al Foglio 204 Mappale 102,
via Mediana Km 0,800, cat. C/3, classe 2, RC L. 6.997'.

All'articolo 4) dell'atto, ai sensi della L. 47/85, 'la parte
venditrice dichiara che la costruzione del cespite in oggetto è
avvenuta in assenza di concessione edilizia e in data 29.04.1986 è
stata presentata al Comune di Latina istanza di concessione in
sanatoria' che viene allegata in copia e per la quale sono stati
eseguiti 'i versamenti dell'intera oblazione'.

All'articolo 6) dell'atto, ai sensi della L. 151/75, 'il Sig.
[REDACTED] dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni ma di aver effettuato l'acquisto per l'esercizio
della propria attività artigianale, come viene confermato dal
coniuge interveniente sig. [REDACTED] con la conseguenza che
quanto in oggetto è escluso dalla comunione legale dei beni; i
venditori dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di
comunione legale dei beni'.

La compravendita del bene genera i seguenti diritti ed oneri:

[REDACTED] • [REDACTED] ... Proprietà per 3/4
[REDACTED] • [REDACTED] ... Proprietà per 1/4

Riscontro ipotecario ... L'ispezione ipotecaria [A-07] riferita a questo
immobile, effettuata dal CTU con aggiornamento al 11-11-2025, ha
generato il seguente elenco di formalità.

Iscrizione del 23/12/1992 ... R.P. 3488 • R.G. 23803
Pubblico Ufficiale Lottini Massimo • Rep. 20235 del 21/12/1992
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

Trascrizione del 23/10/2000 ... R.P. 13364 • R.G. 20085
Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina • Rep. 3676 del 16/06/2000
Atto giudiziaro • Sentenza dichiarativa di fallimento

Trascrizione del 24/02/2025 ... R.P. 3404 • R.G. 4567
Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina • Rep. 387 del 24/01/2025
Domanda giudiziale • Divisione giudiziale

Certificazione energetica ... Nel corso delle operazioni peritali non è stata indicata la presenza di caldaia e di impianto autonomo di riscaldamento/acs. Le Parti non hanno reso disponibile al CTU alcuna Attestazione di Prestazione Energetica.

Si indicano di seguito le spese necessarie alla stesura e al deposito presso la Regione Lazio della certificazione APE.

APE • ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA ... E472 • FOGLIO 204 P.LLA 102

ONORARIO TECNICO-PROFESSIONALE (TECNICO ABILITATO) *	EURO	450,00
DEPOSITO CERTIFICAZIONE PRESSO IL PORTALE DELLA R.L.	EURO	15,00

TOTALE SPESA APE
EURO 465,00

* OLTRE COMPETENZE PROFESSIONALI ED IVA, COME PER LEGGE

Costi per condono edilizio, ripristino difformità ... L'insieme delle criticità riscontrate implica un inevitabile impegno economico al fine di 'normalizzare' lo stato dei luoghi oggetto di causa, a cura e spese dell'acquirente poiché il relativo importo nella circostanza 'presuntivamente quantificabile' e al quale viene aggiunto il presumibile onorario tecnico-professionale, sarà considerato nella valutazione di mercato dell'immobile.

In particolare, si è tenuto conto delle seguenti macro-voci:

- Costo condono edilizio • Stimato in funzione della Determinazione dell'Ufficio Condono del Comune di Latina (Prot. n. 50522/2001), a questo costo viene applicata una precauzionale maggiorazione, prevedibile ma non esattamente quantificabile fin quando non si ha il perfezionamento della pratica per il rilascio del conseguente titolo in sanatoria ...
- Costo di ripristino difformità • Il ripristino e l'adeguamento dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati progettuali considerati dal Comune di Latina nell'istruttoria del condono edilizio in essere, con particolare riferimento alla superficie eccedente descritta nella precedente tabella delle criticità metriche riscontrate ...
- Costo per onorario tecnico-professionale • La presenza professionale di uno o più tecnici, necessaria per l'elaborazione e il controllo delle operazioni elencate ai fini dell'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria.

COSTI PRESUNTIVAMENTE QUANTIFICABILI	IMPORTO
CONDONO EDILIZIO [PRATICA 7351-A/1986 - DET. 50522/2001]	EURO 15.000,00
RIPRISTINO DIFFORMITÀ	EURO 13.584,70
ONORARIO TECNICO-PROFESSIONALE *	EURO 9.000,00
COSTI COMPLESSIVI	EURO 37.554,70
* OLTRE COMPETENZE PROFESSIONALI ED IVA, COME PER LEGGE	

In merito alle criticità proprie dell'immobile e alla presenza di lastre in cemento/amianto, l'Ausiliario del Giudice ritiene dover 'quantificare' tali situazioni nel capitolo inerente alla valutazione del bene, applicando per le stesse un opportuno indice di deprezzamento rispetto al valore di mercato ricercato.

BENE N. 2 ... FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE

Il fabbricato adibito a casa per civile abitazione, quindi di natura esclusivamente residenziale, trova accesso da una strada secondaria arteria di Via Franco Faggiana attraverso un'area di corte di pertinenza provvista di recinzione, il tutto per una superficie catastale (tra coperto e scoperto) pari a mq. 1148.

Internamente al lotto, sul lato posteriore del fabbricato, è presente un manufatto di superficie pari a mq. 26,30 circa, in struttura prefabbricata apparentemente amovibile.

Caratteristiche principali ... L'unità immobiliare, disposta su tre livelli, è così articolata:

- piano rialzato da terra, composto da una veranda che consente l'accesso all'abitazione nella quale è presente un ampio soggiorno, cucina e bagno ...
- piano primo, collegato con il soggiorno per mezzo di scala interna, ove è distribuita la zona notte composta da un disimpegno con balcone, tre camere da letto e bagno ...
- piano terra, presenta accesso carrabile direttamente dall'area di corte, composto da garage, cantina locale sottoscala.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, solai in laterocemento, copertura piana rivestita da guaina bituminosa.

Le finiture interne dell'immobile sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, la pavimentazione ed il rivestimento della cucina e del bagno in prodotto ceramico, infissi interni in legno tamburato, infissi

esterni in alluminio provvisti di persiane.

La porta di accesso all'abitazione è del tipo blindato, mentre quella che consente l'accesso al garage è in metallo basculante.

L'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico e di illuminazione, idrico e sanitario, di riscaldamento autonomo.

Infine, questo lotto presenta un collegamento diretto per mezzo di una porta con il limitrofo capannone artigianale di cui alla Particella 102, anch'esso oggetto di causa.

RIFERIMENTI GRAFICI E FOTOGRAFICI

[B-02 • B-03]

Nella scheda grafica di rilievo è rappresentata l'unità immobiliare in funzione dello stato dei luoghi rilevato, della sua consistenza e della distribuzione degli spazi interni.

Completa la lettura dell'unità immobiliare il contributo immagini sintetizzato nella corrispondente scheda fotografica.

Stato conservativo ... L'unità immobiliare, normalmente abitata, pur necessitando di interventi di deumidificazione, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Gli impianti presenti nell'immobile risultano privi di certificazione.

Confini ... Il lotto nel quale è ubicata l'unità immobiliare residenziale confina a nord/ovest con strada secondaria, a nord/est con P.lla 102, a sud/est con P.lla 129, a sud/ovest con P.lla 304, salvo altri.

Occupazione ... Immobile nella disponibilità del 'Fallimento N. 104/2000 - [REDACTED]', al momento del sopralluogo risulta abitato ed occupato dalla Signora [REDACTED].

Aspetto urbanistico ... Il fabbricato adibito a casa per civile abitazione rilevato e descritto, composto dal piano terra, rialzato e primo, trova riscontro nell'elaborato progettuale [REDACTED] allegato alla Concessione a Sanatoria n. 157/c rilasciata dal Comune di Latina in data 08 Aprile 1999, in esito all'istanza di condono Pratica n. 7336/1986.

Dalla Concessione a Sanatoria N. 157/c dell'08 Aprile 1999, in merito agli importi dovuti, si evince che [B-04]:

- L'ammontare dell'oblazione è stato interamente versato (effettive versate Lire 3.105.980 a fronte di Lire 2.492.640 auto determinate in via provvisoria) ...

- Quanto commisurato alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione, per un totale di Lire 4.286.000, risulta versato un importo pari a Lire 1.071.500 e per la residua parte (Lire 3.214.500) è consentita la rateizzazione in tre rate, 'il tutto garantito con polizza fideiussoria della Riunione Adriatica di Sicurtà SpA, Agenzia di Latina 97, del 25.03.1999 Ramo 52.131 - Cauzione a garanzia degli obblighi ed oneri inerenti alle concessioni edilizie, n. 39262791-3, di Lire 6.643.300 a copertura dell'importo di Lire 3.321.650, pari al doppio di quanto dovuto compresi gli interessi, come stabilito dall'art. 3 della legge n. 47/85' ...
- La tassa istruttoria pratica pari a Lire 73.000 è stata versata.

Criticità metriche riscontrate ... Con riferimento al fabbricato adibito a civile abitazione, le risultanze metriche non restituiscono criticità di rilevante risonanza.

Risulta invece estraneo alla Concessione a Sanatoria rilasciata dal Comune di Latina il manufatto in struttura prefabbricata apparentemente amovibile di superficie pari a mq. 26,30 circa, posizionato sul lato posteriore del fabbricato adibito a civile abitazione.

Aspetto catastale ... Il lotto nel quale è ubicato il fabbricato adibito a civile abitazione presenta una superficie catastale pari a mq 1.148 e risulta così censito presso il catasto fabbricati del Comune di Latina [B-01]:

Latina/CEU • Foglio 204 P.lla 303 • Zona Censuaria 2
Cat. A/3 Cl. 1 • Consistenza Vani 7,5 • Rendita Euro 321,49
Via Mediana Km 0+800 • Piano T-1
Intestati:

..... • Proprietà per 1/2
..... • Proprietà per 1/2

Nel catasto fabbricati, i dati in atti e la relativa scheda planimetrica derivano dalla costituzione di cui al Prot. n. 9545s del 07 Novembre 1985, mentre nel catasto terreni, l'attuale P.lla 303 (che ha subito l'aggiornamento per Tipo Mappale n. 13257/1985) deriva dal Tipo di Frazionamento n. 114, approvato dall'UTE di Latina in data 29 Aprile 1982, e dal precedente Tipo di Frazionamento n. 24976 del 07 Dicembre 1974.

Per quanto sopra sintetizzato e a conclusione di questa analisi il CTU evidenzia le criticità di seguito elencate:

- La P.lla 303 presente in mappa terreni risulta priva del manufatto posizionato sul lato posteriore del fabbricato adibito a civile abitazione ...
- Il manufatto posizionato sul lato posteriore del fabbricato adibito a civile abitazione non risulta catastalmente censito e quindi privo di dati censuari e fiscali.

La P.lla 303 non risulta pertanto conforme alle risultanze catastali e la sua diversa consistenza (presenza di manufatto non accatastato) richiede il relativo aggiornamento planimetrico e dei dati di classamento attualmente in atti, per il quale si preventivano le spese tecniche di seguito elencate.

SPESA PER AGGIORNAMENTO CATASTALE ... E472 • FOGLIO 204 P.LLA 303

RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI
PROCEDURA PREGEO PER AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTO TERRENI
RILIEVO DIRETTO DEGLI ELEMENTI METRICI E DESCRITTIVI DI NATURA CATASTALE
PROCEDURA DOCCA PER AGGIORNAMENTO CATASTO FABBRICATI

TRIBUTI CATASTALI PREVENTIVATI	EURO	300,00
ONORARIO TECNICO-PROFESSIONALE *	EURO	2.700,00
-----		-----
TOTALE SPESA AGGIORNAMENTO CATASTALE	EURO	3.000,00

* OLTRE COMPETENZE PROFESSIONALI ED IVA, COME PER LEGGE

Titolarità ... In merito alla titolarità del bene e alla relativa provenienza è necessario riferirsi a due conseguenti atti notarili.

- Atto Notaio Mario Orsini, Rep. n. 152643 del 05 Dicembre 1979 [X-04]

Con questo atto il Sig. [REDACTED] cede e vende ai Sig.ri [REDACTED] l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Latina, Borgo Isonzo, località 'ex Podere 182', distinto in catasto al Foglio 204 P.lla 102 di are 49,84.

Nell'atto il Sig. [REDACTED] 'dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con [REDACTED], mentre il Sig. [REDACTED] 'dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale co [REDACTED]'.

La compravendita genera ovviamente i seguenti diritti ed oneri:

[REDACTED]	... Proprietà per 1/4
[REDACTED]	... Proprietà per 1/4
[REDACTED]	... Proprietà per 1/4
[REDACTED]	... Proprietà per 1/4

- Atto Notaio Antonio Alfonsi, Rep. n. 13468 del 11 Giugno 1982 [X-05]

Con questo atto i quattro conviventi decidono di procedere alla bonaria divisione del terreno acquistato dal Sig. [REDACTED], nel frattempo frazionato [Tipo n. 114 del 29 Aprile 1982 allegato all'atto] in tre derivate: la P.lla 102 di are 26,67, la P.lla 303 di are 11,48 e la P.lla 304 di are 11,69.

Ai Sig.ri [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale, viene assegnato il terreno P.lla 304 (derivata dalla 102/c) di are 11,69.

Ai Sig.ri [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, viene assegnato il terreno P.lla 303 (derivata dalla 102/b) di are 11,48.

Resta in comune tra tutti i conviventi il terreno corrispondente alla P.lla 102 (derivata dalla 102/a) di are 26,67.

All'articolo 7) dell'atto 'i conviventi costituiscono a carico del fondo attribuito ai coniugi [REDACTED], ed a favore del fondo attribuito ai coniugi [REDACTED], una servitù di attingere acqua per l'irrigazione dal pozzo che trovasi sul fondo attribuito ai coniugi [REDACTED] 1. [REDACTED].

La bonaria divisione genera, per la P.lla 303 (derivata dalla 102/b) di are 11,48, la seguente situazione:

[REDACTED]	•	D [REDACTED]	... Proprietà per 1/2
[REDACTED]	•	[REDACTED]	... Proprietà per 1/2

Riscontro ipotecario ... L'ispezione ipotecaria [B-05] riferita a questo immobile, effettuata dal CTU con aggiornamento al 11-11-2025, ha generato il seguente elenco di formalità.

Iscrizione del 01/02/1995 ... R.P. 225 • R.G. 1924

Pubblico Ufficiale Celeste Giuseppe • Rep. 26232 del 27/01/1995

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di fideiussione [documento correlato con Iscrizione n. 117/2015]

Iscrizione del 05/12/1996 ... R.P. 2679 • R.G. 20853

Pubblico Ufficiale Coppola Giuseppe • Rep. 6731 del 04/12/1996

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Trascrizione del 23/10/2000 ... R.P. 13364 • R.G. 20085

Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina • Rep. 3676 del 16/06/2000

Atto giudiziario • Sentenza dichiarativa di fallimento

Trascrizione del 12/08/2008 ... R.P. 14710 • R.G. 23522

Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina • Rep. 18290 del 24/07/2008

Domanda giudiziale • Esecuzione in forma specifica

Iscrizione del 21/01/2015 ... R.P. 117 • R.G. 1140

Pubblico Ufficiale Celeste Giuseppe • Rep. 26232 del 27/01/1995

Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di fideiussione [riferimento Iscrizione n. 225/1995]

Iscrizione del 20/02/2019 ... R.P. 569 • R.G. 4009

Pubblico Ufficiale ADER • Rep. 3795/5719 del 19/02/2019

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Trascrizione del 24/02/2025 ... R.P. 3404 • R.G. 4567

Pubblico Ufficiale Tribunale di Latina • Rep. 387 del 24/01/2025

Domanda giudiziale • Divisione giudiziale

Certificazione energetica ... Nel corso delle operazioni peritali il CTU ha potuto verificare l'esistenza di impianto autonomo di riscaldamento/acs e relativa caldaia. Pur essendo presente il libretto di impianto, lo stesso è privo del rapporto per avvenuto controllo tecnico di efficienza energetica. Inoltre, le Parti non hanno reso disponibile al CTU alcuna Attestazione di Prestazione Energetica.

Si indicano di seguito le spese necessarie alla stesura e al deposito presso la Regione Lazio della certificazione APE.

APE • ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA ... E472 • FOGLIO 204 P.LLA 303

ONORARIO TECNICO-PROFESSIONALE (TECNICO ABILITATO) *	EURO	450,00
DEPOSITO CERTIFICAZIONE PRESSO IL PORTALE DELLA R.L.	EURO	15,00

TOTALE SPESA APE EURO 465,00

* OLTRE COMPETENZE PROFESSIONALI ED IVA, COME PER LEGGE

Costi ripristino difformità ... L'insieme delle criticità riscontrate implica un inevitabile impegno economico al fine di 'normalizzare' lo stato dei luoghi oggetto di causa, a cura e spese dell'acquirente poiché il relativo importo, nella circostanza 'presuntivamente quantificabile' e al quale viene aggiunto il presumibile onorario tecnico-professionale, sarà considerato nella valutazione di mercato dell'immobile.

In particolare, si è tenuto conto delle seguenti macro-voci:

- Costo di ripristino difformità • La rimozione del manufatto prefabbricato e il ripristino dello stato dei luoghi, così da non

recare 'disturbo urbanistico' al fabbricato assentito dalla Concessione a Sanatoria.

- Costo per onorario tecnico-professionale • La presenza professionale di uno o più tecnici, necessaria per l'elaborazione e il controllo delle operazioni elencate ai fini del superamento delle criticità riscontrate.

COSTI PRESUNTIVAMENTE QUANTIFICABILI		IMPORTO	
RIMOZIONE MANUFATTO E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI		EURO	5.776,94
ONORARIO TECNICO-PROFESSIONALE *		EURO	1.200,00
COSTI COMPLESSIVI		EURO	6.976,94
* OLTRE COMPETENZE PROFESSIONALI ED IVA, COME PER LEGGE			

In merito alle criticità proprie dell'immobile il CTU ritiene dover quantificare tali situazioni nel capitolo inerente alla valutazione del bene, applicando per le stesse un opportuno indice di deprezzamento rispetto al valore di mercato ricercato.

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il Bene 1 ed il Bene 2 descritti in relazione, ognuno autonomo rispetto all'altro ma non divisibili singolarmente, suggeriscono al CTU la formazione di due distinti lotti, attualmente così identificati:

LOTTO 1 ... CAPANNONE ARTIGIANALE [A-02]

Latina/CEU • Foglio 204 P.lla 102 • Zona Censuaria 2

Cat. C/3 Cl. 2 • Consistenza Mq 343 • Rendita Euro 1.505,73

Via Mediana Km 0+800 • Piano T-1

Intestati:

██████████	•	██████████	... Proprietà per 3/4
██████████	•	██████████	... Proprietà per 1/4

LOTTO 2 ... FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE [B_02]

Latina/CEU • Foglio 204 P.lla 303 • Zona Censuaria 2

Cat. A/3 Cl. 1 • Consistenza Vani 7,5 • Rendita Euro 321,49

Via Mediana Km 0+800 • Piano T-1

Intestati:

██████████	•	██████████	... Proprietà per 1/2
██████████	•	██████████	... Proprietà per 1/2

Il Lotto 1 è pertanto identificato dall'intera P.lla 102 e formato dai corpi di fabbrica ivi presenti e descritti nel Bene 1 della presente relazione.

Il Lotto 2 è invece identificato dall'intera P.lla 303 e formato dai corpi di fabbrica ivi presenti e descritti nel Bene 2 della presente relazione.

Costi divisione lotti ... La formazione di due distinti lotti genera nella circostanza la necessità di chiusura della porta di collegamento (individuata nella descrizione dei beni e graficizzata nelle tavole di riferimento) tra la P.lla 102 e la P.lla 303 con conseguente ripristino della parete di divisione degli immobili.

In merito ai costi necessari il CTU considera ...

COSTI DIVISIONE LOTTI ... E472 • FOGLIO 204 P.LLE 102/303

RIMOZIONE DELLA PORTA E DEL RELATIVO TELAIO (CM 120 X 220)

TRASPORTO IN DISCARICA

MESSA IN OPERA NUOVA PARETE CON BLOCCHETTI FACCIAVISTA DI CLS PRECONFEZIONATO

A CORPO, OMNICOMPENSIVO DI QUALSIASI ONERE

EURO

700,00

SUPPORTO TECNICO-PROFESSIONALE *

EURO

500,00

TOTALE COSTI

EURO

1.200,00

* OLTRE COMPETENZE PROFESSIONALI ED IVA, COME PER LEGGE

L'importo indicato sarà equamente diviso tra i due lotti.

3. STIMA DEI LOTTI

METODOLOGIA DI STIMA

Le considerazioni estimative di un bene sono determinate da molteplici variabili, come l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, la facilità con la quale può essere raggiunta, lo stato di manutenzione e le criticità tecnologiche accertabili, la conservazione, la finitura e il comfort, la consistenza ed i dati metrici,, la situazione del mercato in funzione della domanda e dell'offerta, senza peraltro tralasciare lo 'stato di salute urbanistico' degli immobili derivante dal relativo esame della documentazione e dei fascicoli tecnici per essi prodotti.

In tutto ciò, tenendo pertanto conto dei possibili adeguamenti e correzioni della stima, particolare attenzione si riserva a quanto

suggerito dagli operatori economici di settore, senza tralasciare la consultazione offerta dagli studi e dati OMI resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate, così da determinare il più probabile valore di mercato da attribuire ai Lotti oggetto di relazione.

SCHEMA OPERATIVO

In questo paragrafo si sintetizzano le fasi operative che conducono al valore di mercato dei beni oggetto di causa.

Rilievo immobili e analisi metrica opportunamente restituita nelle schede grafiche di rappresentazione e descrizione.

Determinazione della consistenza complessiva del Lotto 1:

A. superficie lorda per tipologia di ambiente ...

B. superficie omogeneizzata dei locali accessori e pertinenze, in funzione dello specifico bene:

□ locali principali e accessori diretti		K = 1.00
□ soppalco e area sottostante		K = 0.60
□ tettoie		K = 0.25
□ piazzale/area esterna [mq 1.175]		K = 0.05

Determinazione della consistenza complessiva del Lotto 2:

A. superficie lorda per tipologia di ambiente ...

B. superficie omogeneizzata dei locali accessori e pertinenze, in funzione dello specifico bene:

□ vani principali e accessori diretti		K = 1.00
□ veranda e balcone		K = 0.25
□ locali accessori (garage, cantina, rip)		K = 0.60
□ manufatto in prefabbricato		K = 0.50
□ corte pertinenziale [mq 900]		K = 0.05

Raccolta dei possibili dati provenienti dagli operatori immobiliari locali e riferite a beni di similari caratteristiche, dai quali si è reso possibile sviluppare e sintetizzare la tabella che segue.

Laboratori	... Min E. 700,00	Max E. 900,00
Abitazioni di tipo economico	... Min E. 900,00	Max E. 1.350,00

Considerazione dei valori OMI disponibili all'attualità [01/2025], riferiti al Comune di Latina, Località Borgo Isonzo, Pontina, Codice Zona D1 [X-07].

Laboratori	... Min E. 630,00	Max E. 840,00
Abitazioni di tipo economico	... Min E. 860,00	Max E. 1.250,00

I coefficienti di omogeneizzazione, ovvero di raccordo per le superfici pertinentziali rispetto ai locali principali, consentono di ottenere il dato metrico convenzionale necessario al calcolo della relativa stima.

Il valore unitario di mercato, ricordo in Euro/mq lordo di superficie, considera le condizioni di ognuno dei due lotti oggetto di interesse in funzione dello stato conservativo e delle criticità rilevate, rapportate alla media dei 'valori medi' provenienti dalle due fonti citate, in particolare:

- in merito al capannone artigianale, il CTU ritiene dover applicare un abbattimento del 8 % ...
- in merito all'unità immobiliare residenziale, il CTU ritiene dover applicare un lieve abbattimento del 3 %.

Laboratori	...	Euro	706,10
		Euro	$(800,00 + 735,00) : 2 * 0,92$
Abitazioni di tipo economico	...	Euro	1.057,30
		Euro	$(1.125,00 + 1.055,00) : 2 * 0,97$

Considerazione per detrazione dei 'costi di ripristino + aggiornamento catastale + Certificazione APE', valutati nel corrispondente paragrafo di descrizione di ognuno dei due beni, che dei 'costi di divisione lotto' indicati nel capitolo di formazione dei singoli lotti.

Si riepiloga di seguito ...

LOTTO 1 [BENE N. 1]	...	Condono + ripristino	...	Euro	37.584,70
	...	Aggiornamento catastale	...	Euro	3.500,00
	...	Certificazione APE	...	Euro	465,00
	...	Divisione lotti	...	Euro	600,00
	...	TOTALE	...	Euro	42.149,70

LOTTO 2 [BENE N. 2]	...	Ripristino	...	Euro	6.976,94
	...	Aggiornamento catastale	...	Euro	3.000,00
	...	Certificazione APE	...	Euro	465,00
	...	Divisione lotti	...	Euro	600,00
	...	TOTALE	...	Euro	11.041,94

SINTESI DI CALCOLO

Nelle successive due tabelle viene considerato e relazionato l'insieme delle informazioni quale sintesi di calcolo utile alla ricerca del valore del Lotto 1 e del Lotto 2 con riferimento all'attualità.

LOTTO 1	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA ... mq ...	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE ... mq ...
CAPANNONE ARTIGIANALE	LABORATORIO	216,00	1.00	216,00
CAPANNONE ARTIGIANALE	LOCALE UFFICIO	77,81	1.00	77,81
CAPANNONE ARTIGIANALE	SOPPALCO	80,90	0.60	48,54
CAPANNONE ARTIGIANALE	AREA S/SOPPALCO	67,57	0.60	40,54
CAPANNONE ARTIGIANALE	TETTOIA	939,61	0.25	234,90
CAPANNONE ARTIGIANALE	MAGAZZINO	133,90	1.00	133,90
CAPANNONE ARTIGIANALE	ARCHIVIO/WC/RIP	26,31	1.00	26,31
CAPANNONE ARTIGIANALE	RIPOS (P.1)	13,20	1.00	13,20
TERRENO	PIAZZALE/AREA EST	1.175,00	0.05	58,75
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE > MQ				849,95
VALORE UNITARIO DI MERCATO [MEDIA VALORI] > EURO/MQ				706,10
VALORE LOTTO 1 > EURO				600.149,70
COSTI DI RIPRISTINO LOTTO 1 > EURO				42.149,70
VALORE LOTTO 1 ALL'ATTUALITÀ > EURO				558.000,00

LOTTO 2	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA ... mq ...	COEFF	SUPERFICIE CONVENZIONALE ... mq ...
FABBRICATO ABITAZIONE	ABITAZIONE	157,50	1.00	157,50
FABBRICATO ABITAZIONE	VERANDA	23,15	0.25	5,79
FABBRICATO ABITAZIONE	BALCONE	5,35	0.25	1,34
FABBRICATO ABITAZIONE	LOCALI ACCESSORI	79,60	0.60	47,76
PERTINENZA	MANUFATTO PREFABB	26,30	0.50	13,15
TERRENO	AREA DI CORTE	900,00	0.05	45,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE > MQ				270,54
VALORE UNITARIO DI MERCATO [MEDIA VALORI] > EURO/MQ				1.057,30
VALORE LOTTO 2 > EURO				286.041,94
COSTI DI RIPRISTINO LOTTO 2 > EURO				11.041,94
VALORE LOTTO 2 ALL'ATTUALITÀ > EURO				275.000,00

4. PIANO DIVISIONALE**LOTTO 1 ...****LATINA • FOGLIO 204 P.LLA 102****[A-02]**

Capannone artigianale	Valore all'attualità	Euro	558.000,00
██████████	[Proprietà per 3/4] •	Euro	418.500,00
██████████	[Proprietà per 1/4] •	Euro	139.500,00

LOTTO 2 ...**LATINA • FOGLIO 204 P.LLA 303****[B-02]**

Abitazione	Valore all'attualità	Euro	275.000,00
██████████	[Proprietà per 1/2] •	Euro	137.500,00
██████████	[Proprietà per 1/2] •	Euro	137.500,00

L'Ausiliario del Giudice, sulla scorta delle informazioni acquisite, analizzate e relazionate, in merito alla frazionabilità e alla divisibilità dei beni oggetto di causa ritiene utile pertanto formulare un'unica ipotesi.

PIANO DIVISIONALE

La condizione espressa dai due lotti, ognuno dei quali singolarmente non frazionabile né divisibile per le rispettive quote di proprietà, non consente al CTU di predisporre un'azione progettuale in tal senso risolutiva.

Inoltre, giusti riferimenti, il credito vantato da SPV Project 1804 Srl grava unicamente sull'immobile descritto in relazione al Lotto 2 (Abitazione • E472/CEU Foglio 204 P.la 303), e sullo stesso bene vi è inoltre la presenza della già citata formalità per ipoteca dell'Agenzia delle Entrate Riscossione gravante unicamente contro la Sig.ra Vecchione Anna per la quota di proprietà pari ad 1/2.

Pertanto, si ha che:

LOTTO 1 NON FRAZIONABILE NÉ DIVISIBILE • VALORE E. 558.000,00

LOTTO 2 NON FRAZIONABILE NÉ DIVISIBILE • VALORE E. 275.000,00

5. CONCLUSIONI

L'ausiliario del Giudice, letti gli atti di causa ed i documenti, effettuato più sopralluoghi e ogni opportuna indagine, compiuto ogni altro utile accertamento, ha analizzato e descritto i beni in funzione dei rispettivi riferimenti catastali e dei relativi confini, ed individuati i beni, rilevati e graficizzati in funzione delle rispettive ubicazioni, caratteristiche e consistenze, ha elaborato la presente relazione completa di allegati documentali, allegati grafici ed allegati fotografici, al fine di procedere con le possibili operazioni divisionali.

Nello specifico, l'Ausiliario del Giudice ha:

- A. *relazionato sulla sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e criticità urbanistica dei beni immobili e, segnatamente, acquisendo le visure e gli estratti catastali, ha evidenziato la quota precisa di ogni comunista;*
- B. *descritto le difformità rilevate indicando le spese di sanatoria, ovvero di ripristino, tenendo conto di ciò nella valutazione degli stessi beni;*
- C. *relazionato sulla conformità dei beni immobili alle risultanze catastali evidenziando le difformità riscontrate;*
- D. *accertato la non sussistenza di un certificato di prestazione energetica;*
- E. *accertato il valore dei beni immobili all'attualità;*
- F. *indicato la non divisibilità in ragioni di quote;*
- G. *risposto in merito alla possibilità di piani divisionali;*
- H. *indicato gli eventuali interventi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione del progetto di divisione;*
- I. *non ha provveduto ad alcun frazionamento poiché non necessario;*
- J. *non vi è stata conciliazione tra le parti.*

Si trasmette a mezzo PEC ai Legali delle Parti costituite.
Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Latina, 21 Novembre 2025



Il C.T.U.

(Arch. Antonio Donati)

DEPOSITO TELEMATICO

Nessuna osservazione e/o nota è stata prodotta dalle Parti.
Si deposita telematicamente.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Latina, 09 Dicembre 2025

Il C.T.U.
(Arch. Antonio Donati)



ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- X-01 VERBALE DI NOMINA CTU
- X-02 VERBALI DI SOPRALLUOGO
- X-03 PEC ADER • AVV. ALBERTO GIORDANO
- X-04 ATTO NOTAIO MARIO ORSINI • REP. 152643 DEL 05.12.1979
- X-05 ATTO NOTAIO ANTONIO ALFONSI • REP. 13468 DEL 11.06.1982
- X-06 ATTO NOTAIO MASSIMO LOTTINI • REP. 6411 DEL 05.06.1990
- X-07 BANCA DATI OMI • LATINA D1 [I SEMESTRE 2025]
- A-01 BENE 1 • E472 FOGLIO 204 P.LLA 102 ... CAPANNONE ARTIGIANALE
- A-02 BENE 1 • RIFERIMENTO GRAFICO LOTTO 1
- A-03 BENE 1 • RIFERIMENTO FOTOGRAFICO LOTTO 1
- A-04 BENE 1 • PRATICA N. 7351-A DEL 29.03.1986 [ISTANZA CONDONO]
- A-05 BENE 1 • INFORMATIVA COMUNE DI LATINA [ARCH. PAOLA MACERA]
- A-06 BENE 1 • INFORMATIVA COMUNE DI LATINA [ARCH. ANTONIO DONATI]
- A-07 BENE 1 • E472 FOGLIO 204 P.LLA 102 ... RISCONTRO IPOTECARIO
- B-01 BENE 2 • E472 FOGLIO 204 P.LLA 303 ... ABITAZIONE
- B-02 BENE 2 • RIFERIMENTO GRAFICO LOTTO 2
- B-03 BENE 2 • RIFERIMENTO FOTOGRAFICO LOTTO 2
- B-04 BENE 2 • CONCESSIONE A SANATORIA N. 157-C DEL 08.04.1999
- B-05 BENE 2 • E472 FOGLIO 204 P.LLA 303 ... RISCONTRO IPOTECARIO
- RG-258-2025---PRELIMINARE-PARTI.ZIP

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®