

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA CONTROVERSIA CIVILE

PROMOSSA DA

CONTRO

AVENTE PER OGGETTO LA DESCRIZIONE E LA

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO EREDITARIO COSTITUITO DA UNA

ABITAZIONE E GARAGE IN LATINA SCALO.

Procedimento : **R.G. n° 3114/2022**

Giudice Istruttore :

Prossima udienza : **26 giugno 2025**

IL C.T.U.

Latina, li 28 maggio 2025

- S O M M A R I O -

Cap. 1° - Premessa.

Pag.03

Cap. 2° - Risposta ai quesiti posti dal G.I.

Pag.05

2.1 - Individuazione beni oggetto massa ereditaria da dividere

e verifica e quota di appartenenza alle parti.

Pag.05

2.2 - Descrizione degli immobili oggetto di causa

e rispondenza degli immobili agli strumenti urbanistici.

Pag.07

2.3 - Specificare se i beni sono divisibili.

Pag.09

2.4 - Stima del compendio ereditario all'attualità.

Pag.10

2.5 - Progetto di divisione e conguagli in denaro.

Pag.11

Cap. 3° - Conclusioni.

Pag.12

- A L L E G A T I -

N°1 – Verbali di accesso.

N°2 – Foto satellitare ubicativa.

N°3 – Estratto di mappa

N°4 – Elaborato planimetrico

N°5 – Visure catastali delle unità immobiliari.

**N°6 – Planimetrie catastali delle unità immobiliari (abitazione-garage-
area urbana).**

**N°7 – Licenza di costruzione n.3488 del 16.08.65 e copia del relativo
elaborato grafico.**

**N°8 – Concessione in Sanatoria N. 923/C in data 27/09/2004 e copia del
relativo elaborato grafico.**

N°9 – Successione di

del

trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il

N°10 – Atto di Compravendita Racc.2621/Rep.32477 per notaio

N°11 –Iscrizione Ipotecaria come da atto del 24/11/2016 trascritto il 01/12/2016 con Reg. Gen. N. 25434 Reg. Part. N. 4292 da parte di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

N°12 – Interrogazione banca dati dell’Agenzia delle Entrate sulle quotazioni immobiliari.

N°13 – Fotografie dello stato dei luoghi esterne ed interne all’immobile.

Capitolo 1° - Premessa.

La sottoscritta Arch. riceveva incarico dal Sig. Giudice Istruttore del Tribunale Ordinario di Latina, Dott.ssa , di prestare consulenza tecnica di ufficio nella controversia civile tra contro avente per oggetto la descrizione e la valutazione del compendio ereditario costituito da una abitazione e un garage ubicati nel Comune di Latina, località Latina Scalo in via dei Gerani N.7.

Nell’udienza del 4 dicembre 2024, il Sig. G.I. poneva alla sottoscritta consulente tecnico, previo giuramento di rito, i seguenti quesiti:

1) “Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli

opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu, i beni oggetto della massa ereditaria da dividere, costituenti il patrimonio relitto di [REDACTED]

e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota".

2) "Descriva dettagliatamente i beni stessi, mediante rappresentazione grafica e fotografica, e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia, ed escludendo dalla divisione gli immobili per cui risulti mancante il titolo abilitativo".

3) "Specifichi se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo".

4) "Effettui la stima del valore del compendio all'attualità".

5) "Predisponga uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli in denaro".

Al fine di rispondere ai quesiti posti, previo avviso alle parti e dopo aver studiato gli atti di causa depositati, la sottoscritta CTU ha effettuato un primo accesso in data 16 gennaio 2025 presso l'immobile per cui è causa in Latina Scalo, via dei Gerani N.7, dove erano presenti, oltre alla sottoscritta CTU, il Signor [REDACTED] per la parte attrice assistito dal legale [REDACTED] e le Signore [REDACTED]

per la parte convenuta. Successivamente la sottoscritta CTU si recava

presso l'Ufficio tecnico del Comune di Latina per visionare la documentazione inerente la Licenza di costruzione n.3488 del 16.08.65 dell'immobile oggetto di causa.

La sottoscritta CTU ha verificato la conformità delle planimetrie catastali, già precedentemente reperite presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, con lo stato dei luoghi ed effettuato fotografie esterne ed interne agli immobili visitati.

Delle risultanze a cui è pervenuta la CTU, si riferisce qui di seguito.

Capitolo 2° – Risposta ai quesiti posti dal G.I.

La CTU sulla scorta della documentazione in atti, effettuati gli accertamenti necessari per una risposta esaustiva dei quesiti posti, eseguiva i sopralluoghi utili ed effettuava le ricerche urbanistiche necessarie; la CTU effettuava altresì una ricerca di mercato per la stima dell'immobile.

2.1 Risposta al 1° quesito.

“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu, i beni oggetto della massa ereditaria da dividere, costituenti il patrimonio relitto di [REDACTED] e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.”

Sulla base delle allegazioni delle parti e della documentazione in atti, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, la sottoscritta CTU elenca di seguito i beni immobili oggetto di causa pervenuti dalla de cuius agli eredi al momento della morte, come

deceduta), [REDACTED] (figli del
fratello della de cuius, [REDACTED]) come denuncia di successione

(Allegato N.9).

La sottoscritta ha inoltre effettuato una nuova Ispezione Ipotecaria al fine di verificare l'esistenza di un'ipoteca contro [REDACTED] (già allegata al ricorso della parte attrice) scaturita dall'atto del 24/11/2016 trascritto il 01/12/2016 con Reg. Gen. N. 25434 Reg. Part. N. 4292 sugli immobili oggetto di causa per la quota di 3/18 (quota spettante alla [REDACTED]) insieme ad altri cespiti della stessa, tutti gravati da Iscrizione Ipotecaria a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE per un valore di € 914.021,22 (capitale di € 457.010,61) (Allegato N.11).

2.2 Risposta al 2° quesito.

“Descriva dettagliatamente i beni stessi, mediante rappresentazione grafica e fotografica, e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia, ed escludendo dalla divisione gli immobili per cui risulti mancante il titolo abilitativo”.

Dagli accertamenti effettuati, risulta che gli immobili oggetto di causa e di successione, sono censiti regolarmente nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio di mappa 75, particella n. 88:
- subalterno 7, ABITAZIONE categoria A/4 classe 2, rendita catastale € 244,80;

- subalterno 8, AREA URBANA categoria F/1;

- subalterno 9, GARAGE categoria C/6 classe 2, rendita catastale 30,42;

L'abitazione con corte esclusiva annessa (sub. 7), è situata al piano terra ed è composta da un ingresso, un corridoio, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto e un bagno oltre alla corte esclusiva (Allegato N. 6) dove insiste il garage (sub. 9) posizionato al piano terra, al livello della strada, con accesso da Via delle Scuole N.4 (Allegato N.6). L'area urbana (sub. 8) con accesso da Via delle Scuole N.6 ha una superficie catastale di mq 49 e permette l'accesso agli appartamenti siti ai piani superiori.

La superficie catastale dell'abitazione è di circa mq 120,00 con un'altezza utile interna di ml 3,20. All'unità immobiliare si accede tramite un cancelletto esterno su strada da via dei Gerani N.7 (Allegato N.13).

L'abitazione è stata realizzata con Licenza di Costruzione N. 3488 in data 31/05/1965. Lo stato dell'immobile, come risulta dalle fotografie allegate, è in scarso stato di manutenzione; risulterebbero infatti necessarie opere di ordinaria manutenzione interna ed esterna. La superficie catastale del garage è di circa mq 19 con un'altezza media di ml 2,40 circa. Per il garage è stata presentata nel 1986 Istanza di Condono in Sanatoria Legge 47/85 N.9496 Prot. N. 023873 del 27/04/1986; il Comune di Latina ha rilasciato la Concessione in Sanatoria N. 923/C in data 27/09/2004 al Signor [REDACTED], fratello di [REDACTED] per il garage e per i piani superiori. Il garage, utilizzato come deposito, è in stato conservativo buono.

L'abitazione con la corte esclusiva, confina con le particelle 87 e 151,

con Via dei Gerani e con il sub. 8; l'area urbana confina con il sub.10, con Via delle Scuole e con il sub. 7; il garage confina con il sub. 7 e con Via delle Scuole.

La CTU, durante il sopralluogo ha rilevato l'attuale stato planimetrico dell'abitazione corrispondente sia allo stato riportato nella planimetria catastale reperita dalla CTU presso l'Ufficio del Territorio, Agenzia delle Entrate del Comune di Latina (Allegato N.6), sia alla rappresentazione grafica del progetto a suo tempo autorizzato dal Comune di Latina con Licenza di Costruzione N. 3488 in data 31/05/1965 (Allegato N.7). Pertanto, la sottoscritta CTU ha rilevato un vano accessorio separato dall'abitazione con entrata e uscita indipendente collegato comunque da una porta secondaria interna all'abitazione, tra il terreno di proprietà e la casa; si tratta di un vano tecnico tipo intercapedine adiacente alla proprietà confinante che non risulta accatastrato e che non fa parte dell'autorizzazione della casa perché non è compreso nell'unità immobiliare.

2.3 Risposta al 3° quesito.

“Specifichi se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo”.

La sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile una comoda divisibilità degli immobili oggetto di causa, trattandosi di un unico complesso immobiliare non suscettibile di frazionamento; inoltre anche secondo la normativa urbanistico-edilizia vigente una ipotizzata divisione

non sarebbe consentita in quanto varierebbe gli standard urbanistici previsti nella zona che non verrebbero rispettati.

2.4 Risposta al 4° quesito.

“Effettui la stima del valore del compendio all’ attualità”.

Ai fini della stima dell’immobile oggetto di controversia, la sottoscritta ha effettuato una accurata indagine di mercato per reperire i prezzi applicati sul mercato immobiliare per beni immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l’ubicazione, la consistenza, il grado di rifiniture, lo stato di manutenzione e conservazione e soprattutto le effettive possibilità di compravendita all’attualità. I prezzi unitari applicati sono riferiti alle superfici lorde delle unità immobiliari.

Dal sito ufficiale dell’Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle quotazioni Immobiliari (Allegato N. 12), la CTU ha estratto i valori di mercato ed i valori locativi dell’immobile così come rilevato sul mercato immobiliare dalla stessa Agenzia.

Per la specifica zona del Comune di Latina Scalo (vedi tabella Allegato N.12) risulta che, per abitazioni con uno stato conservativo “normale”, i prezzi unitari variano da € 1.450,00 a € 1.700,00 al metro quadrato di superficie lorda. Per i garage con uno stato conservativo “normale”, i prezzi unitari variano da € 400,00 a € 560,00 al metro quadrato di superficie lorda. La sottoscritta ha ritenuto di applicare il prezzo unitario di € 1.600,00/m² per l’immobile in oggetto con le medesime caratteristiche rilevate e il prezzo unitario di € 450,00/ m² per il garage.

Questa la stima effettuata:

- Abitazione: m^2 120 x €/ m^2 1.400,00 =	€ 168.000,00
- Corte esclusiva: m^2 160 (coeff. 0,10) x €/ m^2 1.400,00 =	€ 22.400,00
- Garage: m^2 19 x €/ m^2 450,00 =	€ 8.550,00
- Area urbana: m^2 50 x €/ m^2 160,00 =	€ 8.000,00
	€ 206.950,00

Il valore dell'intero cespite ereditario, costituito dall'unità abitativa con corte esclusiva, garage e area urbana è stato, pertanto, determinato dalla sottoscritta CTU in € 206.950,00 (euro duecentoseimilanovecentocinquanta/00).

2.5 Risposta al 5° quesito.

“Predisponga uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli in denaro”.

La sottoscritta C.T.U., non essendo possibile la predisposizione di uno o più progetti di divisione, ha calcolato il valore spettante a ciascun erede sulla base delle quote di diritto come di seguito riportato.

VALORE SPETTANTE A CIASCUN EREDE:

- [REDACTED] 6/18 dei Beni per un importo totale di circa € 206.950,00 x 6/18 = € 68.983,00.
- [REDACTED] 3/18 dei Beni per un importo totale di circa € 206.950,00 x 3/18 = € 34.492,00.
- [REDACTED] 2/18 dei Beni per un importo totale di circa € 206.950,00 x 2/18 = € 22.994,00.
- [REDACTED] 2/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$206.950,00 \times 2/18 = € 22.994,00.$

- [REDACTED] 3/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$206.950,00 \times 3/18 = € 34.492,00.$

- [REDACTED] 2/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$206.950,00 \times 2/18 = € 22.994,00.$

Capitolo 3° – Conclusioni.

La sottoscritta [REDACTED] riceveva incarico dal Sig. Giudice

Istruttore del Tribunale Ordinario di Latina, Dott.ssa [REDACTED]

[REDACTED], di prestare consulenza tecnica di ufficio nella controversia

civile tra [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

avente per oggetto

la descrizione e la valutazione del compendio ereditario costituito da una abitazione e un garage ubicati nel Comune di Latina, località Latina Scalo

in via dei Gerani N.7. Al fine di rispondere ai quesiti posti, previo avviso

alle parti e dopo aver studiato gli atti di causa depositati, la sottoscritta

CTU ha effettuato un primo accesso in data 16 gennaio 2025 presso

l'immobile per cui è causa in Latina Scalo, via dei Gerani N.7, dove erano

presenti, oltre alla sottoscritta CTU, il Signor [REDACTED] per la parte

attrice assistito dal legale Avvocato [REDACTED] e le [REDACTED] e

[REDACTED] per la parte convenuta. La sottoscritta CTU ha

verificato la conformità delle planimetrie catastali, già reperite presso il

sito dell'Agenzia delle Entrate, con lo stato dei luoghi ed effettuato

fotografie esterne ed interne agli immobili visitati. La CTU sulla scorta

della documentazione in atti, effettuati gli accertamenti necessari per una

risposta esaustiva dei quesiti posti, eseguirà i sopralluoghi utili ed

effettuava le ricerche urbanistiche necessarie; la CTU effettuava altresì una ricerca di mercato per la stima dell'immobile. Sulla base delle allegazioni delle parti e della documentazione in atti, espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, la sottoscritta CTU elenca di seguito i beni immobili oggetto di causa pervenuti dalla de cuius agli eredi al momento della morte, come da relativa denuncia di successione: 1-Appartamento posto al piano terra, sito in Latina Scalo, alla Via dei Gerani N.7. 2-Locale garage posto al piano terra, sito in Latina Scalo, alla Via delle Scuole N.4. -Area urbana con accesso da Via delle Scuole N.6, Latina Scalo.

Gli immobili oggetto di causa e di successione risultano intestati a:

- [redacted] per la quota di 6/18.
- [redacted] per la quota di 3/18.
- [redacted] per la quota di 2/18.
- [redacted] per la quota di 2/18.
- [redacted] per la quota di 3/18.
- [redacted] per la quota di 2/18.

Dopo la morte della Sig.ra [redacted], deceduta il 01/01/2013

nubile e senza figli, venivano identificati gli eredi nei nipoti: [redacted]

[redacted] (figlie del fratello della de cuius, [redacted]

deceduto), [redacted] (figlia della sorella della de cuius, [redacted]

deceduta), [redacted] (figli del

[redacted] fratello della de cuius, [redacted]) come denuncia di successione

[redacted]

La sottoscritta ha inoltre effettuato una nuova Ispezione Ipotecaria al fine di verificare l'esistenza di un'ipoteca contro [REDACTED] (già allegata al ricorso della parte attrice) scaturita dall'atto del 24/11/2016 trascritto il 01/12/2016 con Reg. Gen. N. 25434 Reg. Part. N. 4292 sugli immobili oggetto di causa per la quota di 3/18 (quota spettante alla Signora [REDACTED]) insieme ad altri cespiti della stessa, tutti gravati da Iscrizione Ipotecaria a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA con IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE per un valore di € 914.021,22 (capitale di € 457.010,61). Dagli accertamenti effettuati, risulta che gli immobili oggetto di causa e di successione, sono censiti regolarmente nel N.C.E.U. del Comune di Latina al Foglio di mappa 75, particella n. 88: - subalterno 7, ABITAZIONE categoria A/4 classe 2, rendita catastale € 244,80; - subalterno 8, AREA URBANA categoria F/1; - subalterno 9, GARAGE categoria C/6 classe 2, rendita catastale 30,42. L'abitazione con corte esclusiva annessa, è situata al piano terra ed è composta da un ingresso, un corridoio, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto e un bagno oltre alla corte esclusiva dove insiste il garage posizionato al piano terra, con accesso da Via delle Scuole N.4. L'area urbana con accesso da Via delle Scuole N.6 ha una superficie catastale di mq 49 e permette l'accesso agli appartamenti siti ai piani superiori. La superficie catastale dell'abitazione è di circa mq 120,00 con un'altezza utile interna di ml 3,20. All'unità immobiliare si accede tramite un cancelletto esterno su strada da via dei Gerani N.7. L'abitazione è stata realizzata con Licenza di Costruzione N. 3488 in data 31/05/1965. Lo stato dell'immobile, come risulta dalle fotografie allegate,

è in scarso stato di manutenzione; risulterebbero infatti necessarie opere di ordinaria manutenzione interna ed esterna. La superficie catastale del garage è di circa mq 19 con un'altezza media di ml 2,40 circa. Per il garage è stata presentata nel 1986 Istanza di Condono in Sanatoria Legge 47/85 N.9496 Prot. N. 023873 del 27/04/1986; il Comune di Latina ha rilasciato la Concessione in Sanatoria N. 923/C in data 27/09/2004 al Signor [REDACTED], fratello di [REDACTED] per il garage e per i piani superiori. Il garage, utilizzato come deposito, è in stato conservativo buono. L'abitazione con la corte esclusiva, confina con le particelle 87 e 151, con Via dei Gerani e con il sub. 8; l'area urbana confina con il sub.10, con Via delle Scuole e con il sub. 7; il garage confina con il sub. 7 e con Via delle Scuole. La CTU, durante il sopralluogo ha rilevato l'attuale stato planimetrico dell'abitazione corrispondente sia allo stato riportato nella planimetria catastale, sia alla rappresentazione grafica del progetto a suo tempo autorizzato dal Comune di Latina con Licenza di Costruzione N. 3488 in data 31/05/1965. Pertanto, la sottoscritta CTU ha rilevato un vano accessorio separato dall'abitazione con entrata e uscita indipendente collegato comunque da una porta secondaria interna all'abitazione, tra il terreno di proprietà e la casa; si tratta di un vano tecnico tipo intercapedine adiacente alla proprietà confinante che non risulta accatastato e che non fa parte dell'autorizzazione della casa perché non è compreso nell'unità immobiliare. La sottoscritta C.T.U. non ritiene possibile una comoda divisibilità degli immobili oggetto di causa, trattandosi di un unico complesso immobiliare non suscettibile di frazionamento; inoltre anche

secondo la normativa urbanistico-edilizia vigente una ipotizzata divisione non sarebbe consentita in quanto varierebbe gli standard urbanistici previsti nella zona che non verrebbero rispettati. Ai fini della stima dell'immobile oggetto di controversia, la sottoscritta ha effettuato una accurata indagine di mercato per reperire i prezzi applicati sul mercato immobiliare per beni immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali l'ubicazione, la consistenza, il grado di rifiniture, lo stato di manutenzione e conservazione e soprattutto le effettive possibilità di compravendita all'attualità. I prezzi unitari applicati sono riferiti alle superfici lorde delle unità immobiliari. Dal sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle quotazioni Immobiliari, la CTU ha estratto i valori di mercato ed i valori locativi dell'immobile così come rilevato sul mercato immobiliare dalla stessa Agenzia. Per la specifica zona del Comune di Latina Scalo risulta che, per abitazioni con uno stato conservativo "normale", i prezzi unitari variano da € 1.450,00 a € 1.700,00 al metro quadrato di superficie lorda. Per i garage con uno stato conservativo "normale", i prezzi unitari variano da € 400,00 a € 560,00 al metro quadrato di superficie lorda. La sottoscritta ha ritenuto di applicare il prezzo unitario di € 1.600,00/m² per l'immobile in oggetto con le medesime caratteristiche rilevate e il prezzo unitario di € 450,00/ m² per il garage. Questa la stima effettuata:

- Abitazione: m² 120 x €/ m² 1.400,00 = € 168.000,00
- Corte esclusiva: m² 160 (coeff. 0,10) x €/ m² 1.400,00 = € 22.400,00
- Garage: m² 19 x €/ m² 450,00 = € 8.550,00
- Area urbana: m² 50 x €/ m² 160,00 = € 8.000,00

Il valore dell'intero cespite ereditario, costituito dall'unità abitativa con corte esclusiva, garage e area urbana è stato, pertanto, determinato dalla sottoscritta CTU in € 206.950,00.

VALORE SPETTANTE A CIASCUN EREDE:

- [REDACTED] 6/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$$206.950,00 \times 6/18 = € 68.983,00.$$

- [REDACTED] 3/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$$206.950,00 \times 3/18 = € 34.492,00.$$

- [REDACTED] 2/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$$206.950,00 \times 2/18 = € 22.994,00.$$

- [REDACTED] 2/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$$206.950,00 \times 2/18 = € 22.994,00.$$

- [REDACTED] 3/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$$206.950,00 \times 3/18 = € 34.492,00.$$

- [REDACTED] 2/18 dei Beni per un importo totale di circa €

$$206.950,00 \times 2/18 = € 22.994,00.$$

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Latina, li 28 maggio 2025

LA C.T.U.

[REDACTED]