

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

Consulenza Tecnica d'Ufficio
nel giudizio R.G. **3339/2022**

vertente tra:

do Value S.p.A. (Avv.Francesco Piselli)

contro



1 PREMESSA

Con provvedimento in data 21/09/2023 del Giudice Dott.ssa Elena SAVIANO, il sottoscritto Dott. Arch. Giancarlo Saurini, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Latina con il n° 553, ed iscritto altresì all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel giudizio di divisione ad istanza del creditore do Value S.p.A. nei confronti di [REDACTED]

Il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato giuramento con deposito telematico in data 27/10/2023, ha accolto dal Giudice i seguenti quesiti:

'...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

Per la nomina di CTP veniva fissato il termine del 30/09/2023.

2 OPERAZIONI PERITALI.

Dopo aver preso atto della mancata nomina di CTP entro il prefissato termine, e comunque fino al 23/01/24, il CTU ha dato inizio alle operazioni peritali, previo avviso ai procuratori delle parti con pec in data 23/01/24, e ai suindicati convenuti con R.R. in data 23/01/24, un sopralluogo il giorno 31/01/2024 alle ore 10,30 presso i luoghi di causa, in Fondi (LT) Via Rezzola snc, alla presenza del Sig. [REDACTED]. In tale sede si è proceduto ad ispezionare l'immobile, già oggetto di accertamenti per precedente procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 400/16, sotto l'aspetto conservativo e planimetrico.

3 TITOLI DI PROVENIENZA E PROPRIETA'.

Si premette che i beni in oggetto hanno attualmente i seguenti identificativi catastali:

Fabbricato: Foglio 45 di Fondi (LT), particella 545, A/3, Classe 2, consistenza 3 vani catastali, r.c. € 170,43, Via Rezzola snc, piano T-1;

Lastrico Solare: Foglio. 22, di Fondi (LT) Part. 3, Sub. 7, Categoria C2

Terreno: Foglio 45 di Fondi (LT), particella 2051, qualità Vigneto, Classe 1, superficie (ha are ca) 383, r.d. € 5,93, Via Rezzola snc, e sono di proprietà di:

- [REDACTED] proprietario per 1/4;

Ciò premesso, i beni predetti (Fabbricato, Lastrico Solare e Terreno), sono pervenuti ai suddetti convenuti, con atto di donazione, del padre [REDACTED], in data 05/04/2006 per notaio in Formia Antonio Schettino ([All. 1](#)).

4 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA DI DIVISIONE.

A tutt'oggi sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli ([All. 3](#)):

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/06/2012 - Registro Particolare 1317 Registro Generale 12863 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di UNICREDIT contro [REDACTED] per la

quota ¼ di proprietà degli Immobili, siti in Fondi (LT), al foglio 45 part.lle 545 (fabbricato) e 2051 (Terreno)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 02/12/2016 - Registro Particolare 18134 RegistGenerale 25540 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di UNICREDIT SPA. contro [REDACTED] per la quota ¼ di proprietà degli Immobili, siti in Fondi (LT), al foglio 45 part.lle 545 (fabbricato) e 2051 (Terreno).

5 DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI ALL'ATTUALITÀ

(informazioni acquisite sia dall'Agenzia delle Entrate "OMI" che da agenzie immobiliari).

FABBRICATO

Trattasi di un fabbricato, composto da un piano terra e un piano primo con balcone (All. 2), ricadente in zona agricola V3 di PRG. L'immobile, che dista circa 4 Km. dal centro di Fondi, è stato realizzato senza i relativi permessi Comunali e per esso è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria con prot. 21/3381. L'accesso al fabbricato è costituito da un portoncino in legno non blindato con antistante grata metallica a due battenti antintrusione (Foto n° 1). Internamente è presente una scala a chiocciola metallica da cui si accede al piano primo (Foto n° 2). La superficie commerciale del piano terra composto da ingresso/pranzo-soggiorno e angolo cottura (Foto n° 3) è di mq. 34.42, quella del piano primo composto da camera da letto e bagno (Foto n° 4-5) è di mq. 34.42 mentre quella del balcone è di circa mq 5.59. Per cui la superficie commerciale complessiva risulta essere di mq. 74.43. Il fabbricato, che non ha subito alcuna variazione sia interna che esterna, è dotato dei consueti impianti domestici, e in generale si presenta in sufficienti condizioni di conservazione, salvo la necessità di qualche modesto intervento di manutenzione ordinaria.

Sulla base delle caratteristiche del bene ora descritte, dell'epoca di costruzione, della sua ubicazione e condizione, si procede ora alla determinazione del valore attuale di mercato, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi unitari correnti nel mercato immobiliare della zona.

LASTRICO SOLARE

Il lastriko solare che risulta essere il piano di copertura del fabbricato ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, è ubicato al piano terzo ed è costituito da un ampio terrazzo praticabile il cui pavimento è realizzato con mattonelle in clinker e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.,

Sulla base delle caratteristiche del bene ora descritte, dell'epoca di costruzione, della sua ubicazione e condizione, si procede ora alla determinazione del valore attuale di mercato, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi unitari correnti nel mercato immobiliare della zona.

TERRENO

Il bene, ubicato nel Comune di Fondi in Via Rezzola, è costituito da un appezzamento di terreno agricolo (*All. 2*) (part. 2051) di 383 mq., che allo stato attuale, è utilizzato come strada non asfaltata, di accesso al fabbricato appena descritto (*Foto n° 6-7*). L'appezzamento di terreno predetto, con qualità a vigneto, ricade in zona agricola V3 di PRG del Comune di Fondi, sottoposto a vincolo paesaggistico e nella fascia di attenzione idraulica la cui edificazione è disciplinata dalla Legge Regionale del 22/12/1999, n° 38 come modificata dall'art. 20 della Legge Regionale 10/08/2016, n°16.

Sulla base delle caratteristiche del bene ora descritte, della sua ubicazione e condizione, si procede ora alla determinazione del valore attuale di mercato, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi unitari correnti nel mercato immobiliare della zona.

Stima sintetico-comparativa

FABBRICATO

Il fabbricato, in sufficienti condizioni di conservazione interna ed esterna, confrontato con altri aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso, hanno una valutazione commerciale che varia da: € 665,50 a € 890,50 al mq. Per cui si e' ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti. equivale a € 788,00 €/mq. (settecentoottantotto,00). Considerato che la superficie convenzionale del fabbricato è di mq. 74,43, comprensiva del balcone al piano primo, il valore complessivo del bene è di € 58.650,84, che può essere arrotondato ragionevolmente in € **58.660,00**.

LASTRICO SOLARE

Il lastrico solare, in buono stato di manutenzione e conservazione, confrontato con altri aventi le stesse similari caratteristiche tecniche, strutturali, e di destinazione di quelle da valutare, con le eventuali detrazioni e le aggiunte del caso, hanno una valutazione commerciale che varia da: a: € 1.032,00 a € 1.225,00 al mq. Per cui si e' ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a € 1.138,50 €/mq (millecentotrentotto,50).

Pertanto il valore del Bene e' pari ad € 4.946,78, che può essere arrotondato ragionevolmente in € **5.000,00**.

TERRENO

L'appezzamento di terreno, identificato al Catasto Terreni - Fg. 45, Part. 2051, ricade in zona agricola V3 di PRG del Comune di Fondi, è sottoposto a vincolo paesaggistico e ricade nella fascia di attenzione idraulica la cui edificazione è disciplinata dalla Legge Regionale del 22/12/1999, n° 38 come modificata dall'art. 20 della Legge Regionale 10/08/2016, n°16. Il terreno è stato confrontato con altri aventi la stessa destinazione urbanistica di quello da valutare, da cui si ricava un valore commerciale che varia da € 2,50 a € 3,50 al mq. Per cui si e` ritenuto opportuno determinare un prezzo medio di mercato compreso tra il valore minimo e il valore massimo sopra descritti, che equivale a € 3,00 €/mq (tre,00). Pertanto, il valore complessivo del bene e` di € 1.149,,00.

6 LEGITTIMITÀ URBANISTICA E COMMERCIALITÀ:

FABBRICATO

L'immobile è stato realizzato senza i relativi permessi Comunali e per esso è stata presentata domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria (L.47/1985) con prot. 21/3381, con pagamento totale dei relativi oneri concessori ed oblazioni. ([All. 5](#))

Per quanto riguarda il requisito di commercialità del bene, dall'analisi della normativa in materia, e dall'entrata in vigore del D.L. 78/2010, e nello specifico dell'art. 19 comma 14, "*un atto pubblico tra vivi avente ad oggetto il trasferimento di un immobile, deve necessariamente, pena nullità dello stesso, riportare dichiarazione o attestazione di conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto*", l'immobile risulta commerciabile, alla luce di detta prescrizione, per essere lo stato di fatto conforme alla planimetria catastale ([All. 4](#)).

LASTRICO SOLARE

Il lastrico solare, ubicato al piano terzo, risulta essere la copertura del fabbricato ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, edificato con concessione edilizia n° 440 del 26/febbraio/1981, concessione in variante n°1705 del 13/settembre/1989 e concessione edilizia in sanatoria n°83 del 13/settembre/1989.

TERRENO

Il terreno che ricade in zona agricola V3 di PRG del Comune di Fondi, risulta commerciabile, anche se è sottoposto ai vincoli paesaggistico e della fascia di attenzione idraulica, come più sopra specificato.

7 COMODA DIVISIBILITÀ' E PROGETTO DIVISIONALE.

FABBRICATO

L'immobile in oggetto non è divisibile in natura.

Non lo è in quanto non è possibile ricavare due abitazioni singole, autonome, e con ingressi separati di cui uno dovrebbe essere servito da una scala esterna, che non potrà mai essere realizzata visto che il terreno, su cui ricade il fabbricato, oltre ad essere agricolo, è sottoposto a una serie di vincoli di inedificabilità.

In tale situazione non si procede, ovviamente, a redigere un progetto divisionale.

LASTRICO SOLARE

Il lastrico solare non è divisibile in natura, in quanto il Comune non permetterebbe l'eventuale divisione materiale ovvero con opere della copertura per motivi urbanistico-edili.

TERRENO

Per quanto riguarda il terreno (*part. 2051*), considerato che questo ha superficie di appena mq.383 e tenuto conto, in modo particolare, dei vincoli predetti che gravano su di esso, non vi è possibilità di dividere naturalmente il bene

8 CONCLUSIONI.

Sulla base dei documenti in atti, di quanto rilevato sul posto, e in relazione alle osservazioni e considerazioni sopra esposte, il sottoscritto può fornire le seguenti risposte:

- si sono verificati i titoli di provenienza le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli; dei beni (*Fabbricato, Lastrico Solare e Terreno*), che a tutt'oggi risultano di proprietà di:

[REDACTED] proprietario per 1/4;

[REDACTED] proprietario per 1/4;

[REDACTED] proprietario per 1/4;

[REDACTED] proprietario per 1/4;

- i valori attuali dei beni, come più sopra specificati, sono stimati in € **14.665,00**

per il **Fabbricato** in € **1.250,00** per il **Lastrico Solare** e in € **287,25** per il **Terreno**.

- Il fabbricato predetto, edificato abusivamente, è stato autorizzato, con prot. n° 1/14972/89 del 9 gennaio 1990, dal Comune di Fondi.

- Il lastrico solare, è la copertura del fabbricato ubicato a Fondi (LT) - Via S'Antonorato, 28, edificato con concessione edilizia n° 440 del 26/febbraio/1981, concessione in variante n°1705 del 13/settembre/1989 e concessione edilizia in sanatoria n°83 del 13/settembre/1989.
- il Terreno su cui ricade il fabbricato predetto, risulta sottoposto a vincolo paesaggistico e nella fascia di attenzione idraulica, come più sopra specificato;
- per la commerciabilità si rimanda a quanto esposto nel relativo capitolo;
- entrambi i beni non sono divisibile in natura, e pertanto non sono stati redatti i progetti divisionali.

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto

Il C.T.U. Arch. *Giancarlo Saurini*

ALLEGATI

- *Atto di Provenienza (All. 1)*
- *Elenco Sintetico Formalità (All. 2)*
- *Fascicolo Fotografico (All. 3)*
- *Raffronto Stato di fatto e Catasto (All. 4)*
- *Verbale Sopralluogo (All. 5)*

