

N° 3362/19 R.G.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI LATINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa Civile :

- [REDACTED] (Attore)

- [REDACTED] (Convenuti)

RELAZIONE TECNICA DEFINITIVA DEL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Latina, 28/10/2021.

IL C.T.U.

(Dott.Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



N° 3362/19 R.G.C.

TRIBUNALE DI LATINA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Causa Civile :

- [REDACTED] (Attore)
- [REDACTED] (Convenuti)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....

RELAZIONE TECNICA DEFINITIVA DEL C.T.U.

Premessa e quesiti

Il sottoscritto Dott.Ing. Sergio Polese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Latina con il N° A/135 ed avente studio in Latina-Viale XXI Aprile n.7, veniva nominato dal Sig. Giudice Istruttore del Tribunale di Latina Dott.ssa Alessandra Lulli, con Ordinanza in data 29/5/2021, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile in oggetto, con la disposizione di depositare la dichiarazione di accettazione dell'incarico, comprensiva della formula del giuramento, adempimento assolto con apposita nota trasmessa in data 6/6/2021.

Con l'Ordinanza suindicata erano stati anche formulati i quesiti posti al sottoscritto C.T.U., che risultavano i seguenti:

“Previo esame degli atti prodotti dalle parti e verifica della regolarità dei documenti, nonché, ove necessario, accesso sui luoghi: -

- descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto del presente giudizio;***
- riepiloghi i titoli di provenienza e le quote di comproprietà;***
- con riferimento al bene sito in comune di Itri (LT) censito al foglio 31 particella 475 sub 1 e, sulla base degli atti di provenienza e dei***

ASTE
GIUDIZIARIE.it



certificati catastali, chiarisca la destinazione del bene in relazione agli altri immobili e, in particolare se lo stesso costituisca o meno corte comune;

- determini l'attuale valore di mercato del compendio immobiliare (sia dell'intero che delle singole quote oggetto di pignoramento, come rettificato), esponendo analiticamente i criteri della stima;

- dica se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

- in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà."

Presa visione dei quesiti posti ed esaminati attentamente gli atti di Causa, veniva successivamente dato inizio a tutti gli accertamenti ed indagini utili per poter rispondere a quanto richiesto.

Pertanto, completate tutte le necessarie operazioni peritali, è ora possibile, nel seguito della presente relazione di perizia, riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato.

Risposta ai quesiti

E' importante evidenziare che, essendo stati gli immobili oggetto del presente giudizio di recente interessati da un Procedimento di Esecuzione Immobiliare, il Sig. G.I. ha ora posto i quesiti in precedenza



riportati a seguito delle seguenti considerazioni:

"..... ritenuto di dover disporre CTU al fine di verificare la situazione catastale dell'area censita al foglio 31 particella 475 sub 1 del comune di Itri, nonché se il compendio pignorato risulti o meno comodamente divisibile;

P.Q.M

nomina consulente tecnico d'ufficio l'ing. Sergio Polese, il quale ha già redatto la relazione di stima nel corso della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 478/2013,

I quesiti a cui è ora necessario fornire risposta riguardano, quindi, i due beni pignorati, un'abitazione ed un terreno siti in Comune di Itri (LT), oggetto di un'azione esecutiva immobiliare da parte dell'Impresa individuale [REDACTED] in danno del Sig. [REDACTED] [REDACTED] entrambi a suo tempo acquisiti in regime di comunione legale con la moglie Sig.ra [REDACTED]

Ciò detto, è ora possibile, al termine dell'indagine condotta e dopo aver tenuto adeguatamente conto di tutti gli atti di Causa e di quanto riportato nella perizia in precedenza redatta dal sottoscritto quale Esperto nella suindicata Procedura Esecutiva, procedere a relazionare in merito a quanto accertato e fornire risposta alle varie richieste riportate nei quesiti formulati, suddividendo l'esposizione in maniera separata per ciascuno dei due beni succitati.

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, datato 1/7/2013, il primo dei due immobili, ora di interesse, era stato indicato come di seguito riportato:

- “piena proprietà dell’abitazione” sita, in Itri (LT), Piazzale A. Modigliani n.2, censita al N.C.E.U. al Foglio 31, particella n. 475, sub 3 (A/2);
- nonché “area giardinata comune”, censita al NCEU, al Fg. 31, Part. 475, sub.1;

Trattasi di un appartamento posto al piano terra ed al piano rialzato di un fabbricato per civile abitazione di tre piani fuori terra, sto in zona semiperiferica del Comune di Itri (LT), dotato di una corte comune recintata, con possibilità di parcheggio ed accesso, dalla Via Modigliani n.2, tramite un cancello carrabile (Foto n°1-4); si allegano il relativo estratto di mappa e l’elaborato planimetrico (All.to n°1).

La struttura portante dell’edificio è in muratura di pietrame con elementi in c.a., la copertura a tetto a falde, l’esterno in pietrame a facciavista ed in parte intonacato e tinteggiato. La corte comune risulta in parte pavimentata con battuto in c.a. ed in parte ad area giardinata.

L’immobile è così distinto presso il Catasto Fabbricati del Comune di Itri (All.to n°2):

- Foglio n.31, Part. n.475, Sub 3, Categoria A/2, Classe 9, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 148 mq, Totale escluse aree scoperte 140 mq, Rendita € 759,19 (Appartamento);
- Foglio n.31, Part. n.475, Sub 1, Bene comune non censibile (Corte comune).

L’appartamento è composto da un piccolo ingresso e bagno al piano terra, di altezza pari ad 1,80 ml (Foto n°5). Tramite una scala si accede al piano rialzato, di altezza 2.70 ml, composto da soggiorno-



pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno (Foto n°6-12), oltre a due balconi, l'uno sul fronte e l'altro sul retro (Foto n°13-14), quest'ultimo in buona parte tamponato ed abusivamente conglobato con l'appartamento.

Per le rifiniture vi sono infissi in legno, gli esterni dotati anche di persiane in legno, pavimenti in marmo e parquet e ceramica nei bagni, pareti tinteggiate, l'impianto elettrico e citofonico sono sottotraccia e l'impianto di riscaldamento ha termosifoni in alluminio. Lo stato di manutenzione generale dell'alloggio è buono.

Le superfici lorde sono le seguenti: piano terra 20,00 mq, piano rialzato 110,00 mq, balconi 24,00 mq; si allegano le relative planimetrie catastali (All.to n°3).

Per quanto attiene al titolo di provenienza e le relative quote in comproprietà si precisa che il bene in esame è stato oggetto del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Latina in data 9/4/2003, Rep. n.1973, trascritto il 9/5/2003 al n.13204 Reg. Gen. ed al n.8059 Reg. Part., con il quale lo stesso è pervenuto, in regime di comunione legale, ai coniugi Sig.ri [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno (All.to n°4).

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si fa presente che la costruzione non è antecedente all'1/9/1967, non vi sono vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato in questione era stata rilasciata da parte del Comune di Itri la Licenza Edilizia n.1027 in data 26/7/1980; successivamente, essendo state realizzate alcune modifiche ed un



ampliamento, in data 30/9/1986 veniva presentata, ai sensi della Legge n.47/1985, la Domanda di Condono Edilizio prot. n.7123, ancora da definire, di cui si allega il relativo progetto (All.to n°5).

Dall'esame degli atti si è verificata l'ulteriore difformità ora esistente, di cui già in precedenza si è dato atto, consistente nella parziale tamponatura abusiva di parte del balcone posto sul retro e collegato con l'appartamento.

Date le circostanze ora riferite si fa presente che, nella determinazione del valore del bene pignorato in esame, verrà tenuto conto, in detrazione, degli importi di € 5.000,00 ed € 10.000,00, ritenuti occorrenti rispettivamente per la definizione della Pratica di Condono Edilizio ed il ripristino del citato abuso.

Con riferimento alla corte del fabbricato, censita al Foglio n.31, Part. n.475, Sub 1, si precisa che la stessa è definita, nell'Atto di provenienza, come "*area giardinata comune*" e nel certificato catastale come "*Bene comune non censibile*", per cui si conferma che essa, per destinazione, costituisce una corte comune, oltre ai due proprietari dell'appartamento

[REDACTED]
[REDACTED], proprietarie di altre parti dell'edificio in questione.

Sulla base di quanto finora esposto, per determinare l'attuale valore di mercato del suindicato bene e poi anche dell'altro facente parte dell'intero compendio immobiliare pignorato, sono stati eseguiti i necessari accertamenti, tenendo conto di tutte le caratteristiche da esso possedute e, cioè, dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza e



dimensioni specifiche, della regolarità urbanistica ed edilizia, delle eventuali possibilità di ulteriore ampliamento, della destinazione d'uso, della funzionalità e delle possibilità di utilizzo e sfruttamento, della esistenza di vincoli o servitù, della commerciabilità e possibilità di reperimento sul mercato di immobili consimili, delle modalità costruttive, dello stato d'uso e di manutenzione generale, nonché di tutti gli altri specifici fattori che hanno rilevanza in tale tipo di analisi.

Considerati, pertanto, tutti gli elementi ora indicati, per la valutazione dell'immobile è stato possibile ricorrere alla stima di tipo sintetico, fissando, cioè, per lo stesso, con tutti i relativi diritti, un importo unitario al metro quadrato lordo, determinato in conseguenza del giudizio complessivo maturato da tutti gli accertamenti effettuati e dopo aver consultato anche la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di definire gli importi unitari di stima il sottoscritto C.T.U., oltre a tenere opportunamente conto di tutti i fattori aventi incidenza al riguardo in precedenza indicati e della documentazione a disposizione, ha eseguito, per un adeguato riscontro, anche un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel settore specifico per immobili di tipologia edilizia comparabile con quella in esame.

Da tale indagine è stato possibile definire per l'immobile ed i relativi diritti l'importo unitario, ritenuto congruo all'attualità, pari a 1.400,00 €/mq, adottando anche, per alcune delle superfici interessate, un opportuno coefficiente riduttivo, in particolare pari a 0,50 per il piano terra e 0,25 per i balconi.



Si ricorda anche che, per le motivazioni in precedenza esposte, relative al completamento della pratica di condono ed al ripristino dell'abuso esistente, dal valore del bene vanno rispettivamente detratti gli importi di € 5.000,00 ed € 10.000,00.

E', quindi, ora possibile, applicando i criteri ora illustrati e con riferimento alle superfici in precedenza indicate, ricavare il seguente importo:

Superficie lorda ragguagliata: mq $(110,00 + 0,50 \times 20,00 + 0,25 \times 24,00)$
= mq 126,00

Importo unitario: 1.400,00 €/mq

Valore complessivo:

mq 126,00 x 1.400,00 €/mq = € 176.400,00

Valore con detrazioni:

€ $(176.400,00 - 5.000,00 - 10.000,00)$ = € 161.400,00

con singole quote di comproprietà, di 1/2 ciascuno, per i Sig.ri

██████████ e, quindi, pari ad € 80.700,00.

Dalla descrizione in precedenza effettuata è emerso che trattasi di un immobile avente sicuramente una consistenza abbastanza normale, che andrebbe eventualmente suddiviso tra i due comproprietari.

Data la chiara situazione riscontrata è da ritenersi che detto bene pignorato, posto all'interno di un fabbricato, peraltro dotato di un unico ingresso, tenuto conto delle dimensioni e delle quote dei legittimi dividendi e non essendo possibile operare su di esso alcuna valida modifica o qualsiasi utile frazionamento, non sia comodamente divisibile e logicamente frazionabile in due singole unità.



Ciò stante, nella relazione peritale redatta nel Procedimento esecutivo, era stato fatto presente che, nel caso in cui, in un'eventuale vendita, ci si riferisse soltanto ad una delle singole quote, pari al 50% di un appartamento non divisibile ed abitato, l'appetibilità del bene sarebbe certamente inferiore, per cui, a giudizio del sottoscritto Tecnico, andrebbe apportata una ulteriore riduzione, ritenuta pari al 30%.

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, datato 1/7/2013, il secondo dei due immobili, ora di interesse, era stato indicato come di seguito riportato:

- "diritti di proprietà di terreno" pari ad 1/3, uliveto, in Itri (LT), loc. "Terragona", di are 75,90, distinto in Catasto terreni al Fg.9, Part. 32

Trattasi di un terreno agricolo, sito in zona agricola del Comune di Itri (LT), di difficile accesso, parzialmente recintato, completamente abbandonato ed invaso da vegetazione spontanea, con un sovrastante fabbricato rurale, a destinazione residenziale, costituito da piano terra e primo piano (Foto n°15-18); si allegano il relativo estratto di mappa e l'elaborato planimetrico (All.to n°6).

La struttura portante dell'edificio è in muratura di blocchetti di tufo, la copertura a tetto a falde, l'esterno in graniglia ed i tramezzi interni sono intonacati e tinteggiati.

Il terreno ed il fabbricato sono così distinti presso il Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Itri (All.to n°7):

- Foglio n.9, Part. n.82, Qualità Uliveto, Classe 3, Superficie 5.350 mq, Redd. Dom. € 6,91, Redd. Agr. € 6,91 (terreno);
- Foglio n.9, Part. n.83, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie 2.240 mq,



(terreno);

- Foglio n.9, Part. n.83, Sub 1, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 Vani, Superficie catastale 126 mq, Rendita € 232,41, Piani T-1 (fabbricato);

- Foglio n.9, Part. n.83, Sub 2, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 6, Superficie catastale 9 mq, Rendita € 7,75, Piano T (fabbricato).

Il fabbricato è composto da un piano terra, con, oltre ad un ampio porticato coperto, una cantina e due ambienti di altezza rispettivamente 2,95 e 2,20 ml, collegati tra loro con alcuni gradini ed adibiti a soggiorno con angolo cottura. Tramite una scala si accede al primo piano, avente l'altezza di 2,70 ml, composto da due camere, un bagno ed un balcone (Foto n°19-24).

Per le rifiniture vi sono infissi in legno, gli esterni dotati di zanzariere e persiane in legno, pavimenti in ceramica e gres nel porticato e nel balcone, impianto elettrico sottotraccia, mentre manca l'impianto di riscaldamento. Lo stato di manutenzione dell'immobile è piuttosto carente.

Le superfici lorde sono le seguenti: piano terra 40,00 mq, porticato 32,00 mq, piano primo 40,00 mq, balcone 12,00 mq; si allegano le relative planimetrie catastali (All.to n°8).

Per quanto attiene al titolo di provenienza e le relative quote in comproprietà si precisa che il bene in esame è stato oggetto dell'Atto di Vendita redatto dal Dott. Lucio Nastri, Notaio in Latina, in data 25/1/2006 Rep. n.2540 e Racc. n.881, registrato a Latina il 14/2/2006 al n.1090 e



trascritto a Latina il 15/2/2006 al n.4902 Reg. Gen. e al n.2771 Reg. Part., con il quale lo stesso è pervenuto, in regime di comunione legale, ai coniugi Sig.ri [REDACTED] per la quota complessiva di 1/3, ed alle Sig. [REDACTED] per le quote di 1/3 ciascuna (All.to n°9).

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile si fa presente che la costruzione non è antecedente all'1/9/1967, non vi sono vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

Per il fabbricato in questione era stata rilasciata da parte del Comune di Itri la regolare Autorizzazione n.6580 in data 3/7/1973, che prevedeva la realizzazione di cantine e depositi al piano terra ed un appartamento al primo piano; si allega l'Atto ed il relativo progetto (All.to n°10).

In epoca successiva alla edificazione veniva mutata la destinazione d'uso del piano terra ed anche realizzata abusivamente una nuova cantina.

Date le circostanze ora riferite si fa presente che, nella determinazione del valore del bene pignorato in esame, verrà tenuto conto, in detrazione, di un importo di € 10.000,00, ritenuto occorrente per il ripristino della regolarità e del citato abuso.

Anche ora è possibile determinare l'attuale valore di mercato del suindicato bene applicando i medesimi criteri analiticamente esposti in precedenza per l'altro immobile.

Con l'indagine in questo caso eseguita è stato possibile definire per l'immobile ed i relativi diritti l'importo unitario, ritenuto congruo



all'attualità, pari ad 800,00 €/mq, adottando anche, per alcune delle superfici interessate, un opportuno coefficiente riduttivo, in particolare pari a 0,50 per le cantine, 0,40 per il porticato e 0,25 per il balcone.

Si ricorda anche che, per le motivazioni in precedenza esposte, relative al ripristino della regolarità urbanistica, dal valore del bene va detratto l'importo di € 10.000,00.

E', quindi, ora possibile, applicando i criteri ora illustrati e con riferimento alle superfici in precedenza indicate, ricavare il seguente importo:

Superficie lorda ragguagliata: mq $(40,00 + 0,50 \times 40,00 + 0,40 \times 32,00 + 0,25 \times 12,00) = \text{mq } 75,80$

Importo unitario: 800,00 €/mq

Valore complessivo:

mq 75,80 x 800,00 €/mq = € 60.640,00

Valore con detrazione:

€ $(60.640,00 - 10.000,00) = \text{€ } 50.640,00$

con singole quote di comproprietà, di 1/6 ciascuno, per i Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] e, quindi, pari ad € 8.440,00.

Dalla descrizione in precedenza effettuata è emerso che trattasi di un immobile avente sicuramente una consistenza abbastanza normale, che andrebbe eventualmente suddiviso tra più comproprietari.

Data la chiara situazione riscontrata è da ritenersi che detto bene pignorato, consistente in un modesto fabbricato, peraltro dotato di un unico ingresso, tenuto conto delle dimensioni e delle quote dei legittimi condividenti e non essendo possibile operare su di esso alcuna valida



modifica o qualsiasi utile frazionamento, non sia comodamente divisibile e logicamente frazionabile in più singole unità.

Ciò stante, nella relazione peritale redatta nel Procedimento esecutivo, era stato fatto presente che, nel caso in cui, in un'eventuale vendita, ci si riferisse soltanto ad una delle singole quote, pari aa 1/6 di un immobile non divisibile, l'appetibilità del bene sarebbe certamente inferiore, per cui, a giudizio del sottoscritto Tecnico, andrebbe apportata una ulteriore riduzione, ritenuta pari al 30%.

E' così terminata, in risposta ai quesiti formulati dal Sig. G.I. della Causa al sottoscritto C.T.U., l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire dall'esame degli atti e tramite le varie indagini compiute.

Si allega alla presente relazione di consulenza la documentazione in precedenza citata e si riconsegnano con l'occasione gli atti di Causa a suo tempo ritirati.

Latina, 28/10/2021.

IL C.T.U.

(Dott.Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)

