

TRIBUNALE DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO I

contro

R.G.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ARCH. GABRIELLA PREZIOSO

prossima udienza: 15/01/2026

arch. Gabriella Prezioso
via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259
C.F.: PRZGRL70A57A794N

▪ PREMESSA	pag. 3 - 4
▪ SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag. 5
▪ RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI	pag. 6 - 21
▪ CONCLUSIONI	pag. 21
▪ ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 22

Con provvedimento del 03/12/2024, la sottoscritta arch. Gabriella Prezioso, nata a Bergamo il 17/01/1970, libero professionista con studio a Cori in via Le Pastine n. 47, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina al numero n. 951, viene nominato C.T.U. dal Giudice Istruttore dott.ssa Giuseppina Vendemiale nel procedimento civile di cui sopra.

Con tale provvedimento alla sottoscritta viene conferito l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti così come dettagliatamente riportati:

- 1. esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere 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;*
- 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 un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli in denaro.*

Il Giudice dispone visto l'art. 193, Il comma, c.p.c., che il consulente, prima di procedere all'inizio delle operazioni peritali, presti il giuramento di bene fissando l'inizio delle operazioni peritali nel termine di giorni 30 dall'accettazione dell'incarico;

assegna al CTU termine di giorni 90 per la trasmissione telematica della bozza della relazione alle parti costituite, termine decorrente dall'inizio delle operazioni;

assegna altresì alle parti termine di 30 giorni, dalla ricezione della bozza, entro il quale le parti devono trasmettere al consulente le proprie osservazioni;

assegna infine al CTU termine di ulteriori giorni 30 per il deposito della relazione definitiva dalla scadenza dell'ultimo dei predetti termini.

arch. Gabriella Prezioso
via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259
C.F.: PRZGRL70A57A794N

Per la stesura della presente relazione si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti versata in atti, ma sono state effettuate visite presso gli Uffici Comunali di Priverno, ed è stato fatto un sopralluogo presso l'immobile, come risulta dal verbale di visita allegato alla presente.

Nel corso della visita sono state ritratte fotografie sia all'esterno che all'interno dell'immobile; le fotografie sono state numerate in un fascicolo denominato "Rilievo Fotografico" allegato alla presente (si veda allegato 3). Per tutti i vani è stato curato minuziosamente il rilievo sia dei dati dimensionali che dei dati qualitativi, quali le caratteristiche sia estrinseche di esposizione, decoro e accessibilità, che intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore di mercato del bene. E' stata inoltre verificata la conformità dei beni.

arch. Gabriella Prezioso
via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259
C.F.: PRZGRL70A57A794N

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

In seguito al mandato di cui in premessa, il giorno 8 del mese di marzo del corrente anno alle ore 10.30, mi sono recata a Priverno in via _____, n. _____ (ex n. _____) per effettuare il sopralluogo dell'immobile oggetto di causa.

Su detto luogo oltre alla scrivente C.T.U. era presente la sig.ra _____ (per parte ricorrente), nessuno è comparso per la parte resistente, in quanto in contumacia. Visionata la relativa documentazione in atti la sottoscritta dava inizio alle operazioni peritali e di sopralluogo (si veda allegato ALL.1). A tale primo accesso non sono seguiti ulteriori sopralluoghi.

Desidero fare una precisazione in merito al rinvio delle operazioni di sopralluogo (così come da istanza inviata il 07 marzo 2025), causato da un errore nel numero civico dell'immobile presente agli atti, che ha portato all'invio di una raccomandata alla parte per ben due volte (numero 05442348226-8 e numero 20065238612-7) e di conseguenza ad un ritardo nella convocazione per le operazioni di sopralluogo.

Quesito n.° 1

In base agli accertamenti eseguiti dalla sottoscritta C.T.U., all'Agenzia del Territorio di Latina – Servizio di pubblicità immobiliare in data 22/07/2025, si evidenzia che nell' ispezione ipotecaria è presente (si veda allegato ALL. 2, 2.1 e 2.2):

- TRASCRIZIONE a favore del 08.01.1980 – Registro Particolare 260 Registro Generale 299 Atto tra vivi – COMPRAVENDITA (si veda allegato ALL. 4 atto notaio):

- ISCRIZIONE CONTRO del 18.03.1993 – Registro Particolare 639 Registro Generale 5161 Pubblico ufficiale Presidente Tribunale repertorio 1083/93 del 23.02.1993 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Titolarita' - l'immobile appartiene ai seguenti soggetti:

- _____ (PROPRIETA' 1/2)
C.F.: I _____
Nato a _____
- _____ (PROPRIETA' 1/2)
C.F.: _____
Nato ad _____

Quesito n.° 2

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un fabbricato sito in vi _____, _____ a Priverno (Lt). La palazzina è costituita da un piano terra ad uso garage (si veda ALL.3 foto da 23 a 26 bis), da un piano primo ad uso abitazione (si veda ALL.3 foto da 8 a 17 bis), al di sopra del primo piano insiste un lastrico solare (si veda ALL. 3 foto da 18 a 22). Una piccola area cortilizia gira intorno all'edificio (si veda ALL. 3 foto da 1 a 6). Una scala interna funge da collegamento tra i piani (si veda ALL. 3 foto 7). L'approvvigionamento idrico proviene dalla rete pubblica mentre lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite fossa biologica; è presente la linea elettrica, un bombolone glp (si veda ALL. 3 foto 5) per alimentare sia la cucina che l'impianto termico di tipo a radiatori con caldaia autonoma mentre per la produzione di acqua calda è presente un boiler.

Il fabbricato si trova in una zona periferica alla città, localizzato a 2 km dal centro urbano, in una zona agricola. L'edificio è confinante per tutti e quattro i lati con altre proprietà.

L'edificio è riportato nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Priverno (Lt), approvato con Delibera della Regione Lazio n. 142 del 13 marzo 2009 nella zona E1 agricola.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono composte da un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo e di superficie utile pari a circa 127.50 mq + balcone di 16,54 mq ed altezza pari a 2,90 m escluso vano scala, da un garage posto al piano terra di superficie utile pari a circa 134.95 mq. escluso il vano scala ed altezza pari a 3,00 m e un lastrico solare di superficie utile pari a circa 144.12 mq. L'alloggio è formato da un ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, soggiorno, tre camere da letto, due bagni e un balcone che si sviluppa su due lati dell'immobile (si vedano foto dalla 7 alla 26 bis). Il locale garage è costituito da una zona principale adibita a garage, con una superficie di circa 101.27 mq. La zona garage presenta un'altezza interna di circa 3 metri, offrendo spazio sufficiente di parcheggio (si vedano ALL.5 e ALL.6 piante stato dei luoghi pag. 9 e 10). All'interno del locale, si trovano inoltre due stanze adibite a deposito, collocate ai lati della zona garage. Le stanze sono situate a destra dell'ingresso, la prima ha una superficie di circa 13 mq, mentre la seconda, misura circa 20.68 mq. Entrambe le stanze hanno un'altezza di circa 3,00 metri. L'accesso al garage avviene tramite una porta d'ingresso posta sulla parete principale dell'immobile, che consente l'ingresso diretto alla zona garage e alle stanze di deposito. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture finestrate.

Le unità immobiliari risultano censite presso l'N.C.E.U. di Latina come segue (si veda allegato ALL. 10 planimetria e visura catastale dell'immobile):

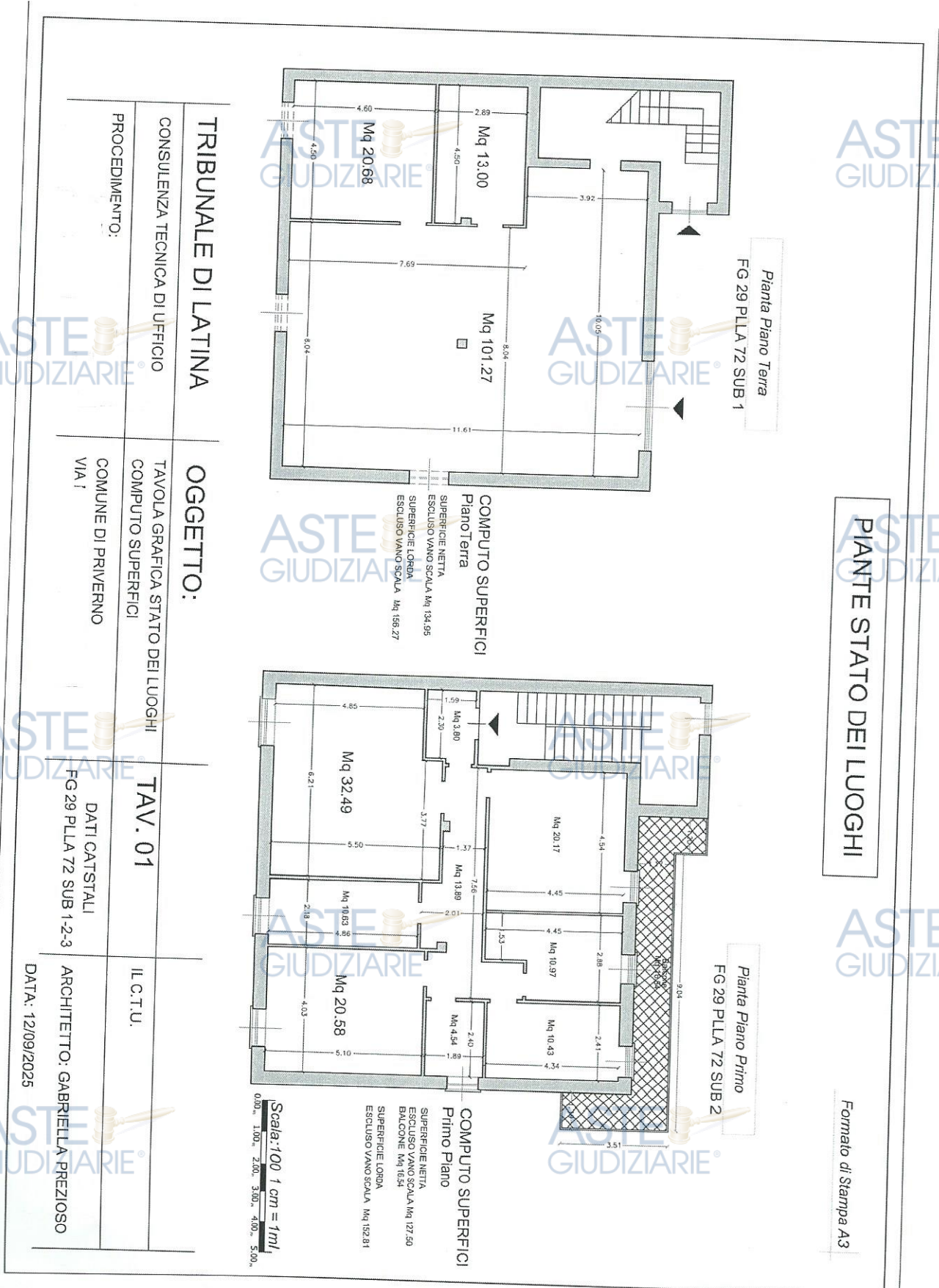
Appartamento: Comune censuario di Priverno, foglio 29, particella 72, sub. 2, Categoria A/7, Classe 2, consistenza vani 6,5 vani, superficie catastale 157 mq, rendita catastale € 671,39. Catastalmente l'appartamento confina a nord e nord-est con altra proprietà ' , a sud altra proprietà ' e ad ovest con altra proprietà e ,

Garage: Comune censuario di Priverno, foglio 29, particella 72, sub. 1, Categoria C/6, Classe 4, superficie catastale 154 mq, rendita catastale € 184,63. Catastalmente il garage confina a nord e nord-est con altra proprietà , a sud altra proprietà e ad ovest con altra proprietà e ,

Lastrico solare: Comune censuario di Priverno, foglio 29, particella 72, sub. 3, Categoria lastrico solare.

La sottoscritta ha verificato la conformità dei beni alle destinazioni previste dai vigenti strumenti urbanistici, in particolar modo si deduce che non c'è una concessione edilizia legata al progetto dell'appartamento. Si precisa, tuttavia, che una richiesta di concessione edilizia era stata presentata in data 4.11.1986 (pratica n. 598, prot. n. 4952) dal sig. _____, ma la stessa non è mai stata rilasciata a causa del mancato completamento della pratica, sia per carenze documentali sia per il mancato pagamento dei relativi oneri (si veda ALL.11). A tal fine, la sottoscritta ha inoltrato richiesta all'ufficio tecnico condono del Comune di Priverno per l'acquisizione delle informazioni e dei costi necessari alla regolarizzazione della pratica edilizia. In base alle indicazioni preliminari fornite dagli uffici comunali e alle consuete tariffe professionali, il costo complessivo stimato per la regolarizzazione — comprensivo di parcella tecnica, oneri amministrativi e sanzioni, autorizzazione paesaggistica ai fini del D- Lgs42/2004 ss.mm.ii. — è quantificabile in via orientativa in una **somma compresa tra € 16.000,00 e € 19.000,00**, variabile in funzione della complessità della pratica e della documentazione necessaria. Si allega la "valutazione e fattibilità al rilascio del permesso di costruire in sanatoria della pratica n. 681/85 acquisita dal Comune di Priverno il 29.04.1986 prot. 5778" (si vedano ALL.7 valutazione e fattibilità comune di Priverno e ALL.11).

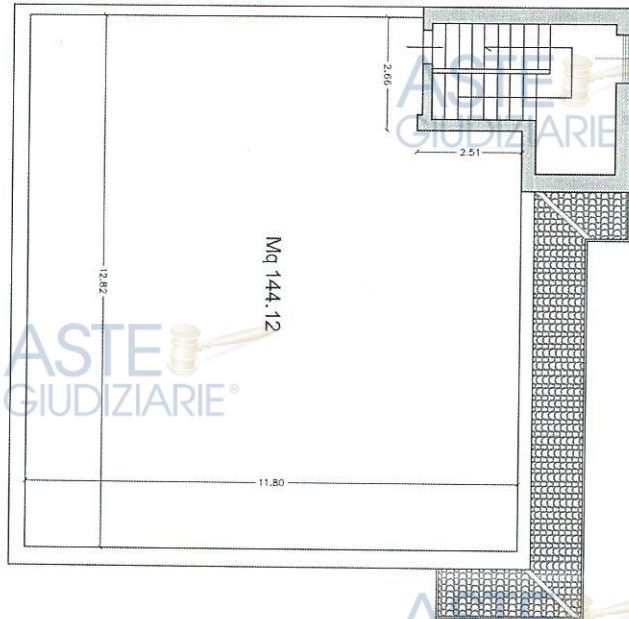
Pertanto prima di procedere alla divisione dell'immobile si dovrà richiedere una SCIA in sanatoria per le opere realizzate senza titolo e poi si potrà procedere alla richiesta di frazionamento con la creazione di due unità immobiliari di categoria C/6 a piano terra, due unità immobiliari di categoria A/7 a primo piano, due unità immobiliari di categoria lastrico solare con un bene comune non censibile "vano scala" a servizio delle unità immobiliari. La conformazione dell'area di corte del fabbricato non permette una divisione geometrica pertanto rimane a servizio delle due unità immobiliari.



PIANTE STATO DEI LUOGHI

Formato di Stampa A3

Planta Lastrico Solare
FG 29 PLLA 72 SUB 3



COMPUTO SUPERFICIE
Lastrico Solare
SUPERFICIE NETTA
ESCLUSO VANO SCALA Mq 144.12

Scala: 100 1 cm = 1 ml
0.00, 1.00, 2.00, 3.00, 4.00, 5.00

TRIBUNALE DI LATINA	OGGETTO:	TAV. 02	IL C.T.U.
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	TAVOLA GRAFICA STATO DEI LUOGHI COMPUTO SUPERFICI	DATI CATASTALI FG 29 PLLA 72 SUB 1-2-3	ARCHITETTO: GABRIELLA PREZIOSO
PROCEDIMENTO:	COMUNE DI PRIVERNO VIA I		DATA: 12/09/2025

Il CTU sulla base della normativa urbanistica vigente - vedi **DECRETO LEGGE 12 settembre 2014, n. 133** cap. V, art. 17 Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni: all'art. 3 (L), comma 1, lettera b): è aggiunto il seguente periodo: *"Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;"*, - e tenendo conto dei requisiti minimi dei locali di abitazione - vedi **Decreto Ministeriale del 1975**, nonché della distribuzione tipologica degli impianti già esistenti (colonne montanti per scarico bagno e cucina), ha predisposto il progetto di divisione (si veda ALL.8 e ALL.9 progetto e pag. 12 e 13).

La stima dei costi necessari per i lavori di divisione dell'unità abitativa è stata condotta considerando un costo a mq di tutte le opere e i servizi necessari (allestimento di cantiere, piano operativo di sicurezza, pulizia di cantiere con carico e trasporto in apposita discarica autorizzata dei materiali di risulta), prendendo come riferimento il prezziario informativo regionale dell'edilizia e sulle principali consuetudini applicate dal mercato edile locale. Nello specifico le lavorazioni che si dovranno effettuare riguardano: la demolizione delle murature, la rimozione dei vecchi impianti, la demolizione di rivestimenti e pavimenti, la realizzazione di nuove murature divisorie in laterizio, la realizzazione di nuovi impianti idrico - termico - elettrico e adeguamento di quelli esistenti, la realizzazione di intonaci, la realizzazione di rasatura e tinteggiatura, la realizzazione di pavimenti e rivestimenti e la fornitura e posa in opera di porte e infissi per il piano terra e primo piano, mentre per il piano lastrico solare: rimozione vecchio massetto, pannello isolante, guaina+massetto e nuovo pavimento.

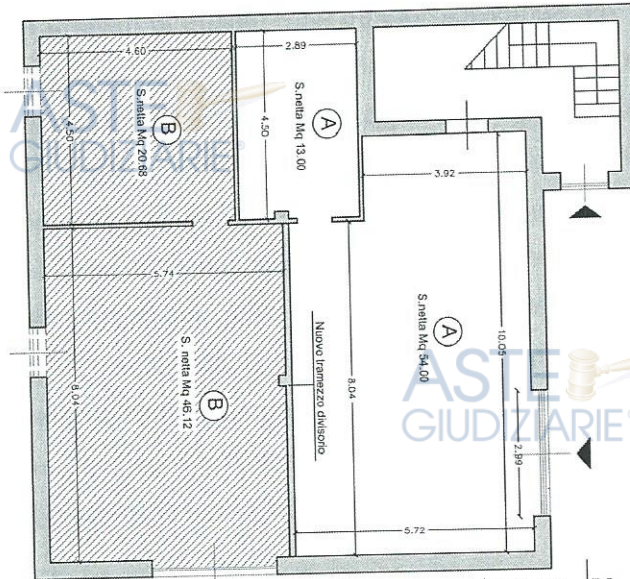
- Superficie lorda 152,81 mq x costo lavorazioni € 800,00 = € 122.248,00 abitazione primo piano
- Superficie lorda 156,27 mq x costo lavorazioni € 400,00 = € 62.508,00 garage piano terra
- Superficie netta 144,12 mq x costo lavorazioni € 150,00 = € 21.618,00 lastrico solare

Costo totale delle lavorazioni = € 122.248,00 + € 62.508,00 + € 21.618,00 = € 206.374,00

PROGETTO DI DIVISIONE: piano terra, primo piano e lastrico solare

PROGETTO DI DIVISIONE I

Formato di Stampa A3

Pianta Piano Terra
FG 29 PLLA 72 SUB 1

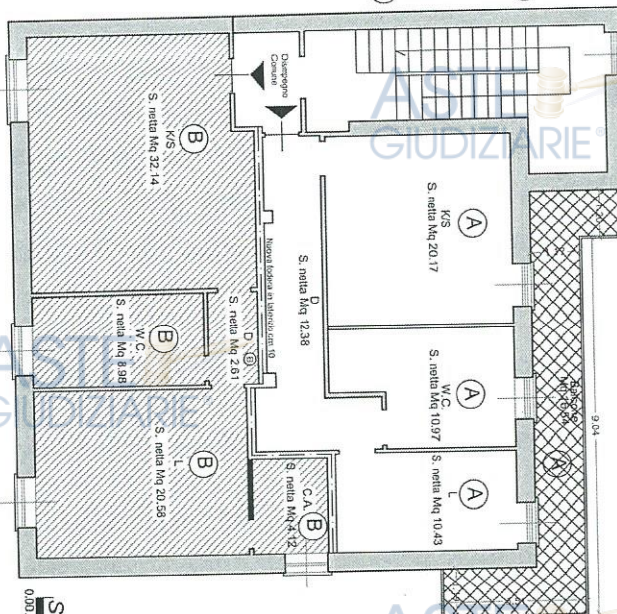
COMPUTO SUPERFICI
Piano Terra con divisione

SUPERFICIE NETTA
ESCLUSO VANO SCALA - PORZIONE

S. netta Mg 54.00 +
S. netta Mg 13.00 =
Totale Mg 67.00

SUPERFICIE NETTA
ESCLUSO VANO SCALA - PORZIONE

S. netta Mg 46.12 +
S. netta Mg 20.68 =
Totale Mg 66.80

Pianta Piano Primo
FG 29 PLLA 72 SUB 2

COMPUTO SUPERFICI
Primo Piano con divisione

SUPERFICIE NETTA
ESCLUSO VANO SCALA - PORZIONE

S. netta Mg 20.17 +
S. netta Mg 10.97 +
S. netta Mg 10.43 =
Totale Mg 41.57

SUPERFICIE NETTA
ESCLUSO VANO SCALA - PORZIONE

S. netta Mg 20.14 +
S. netta Mg 8.98 +
S. netta Mg 20.58 +
S. netta Mg 4.12 =
Totale Mg 53.82

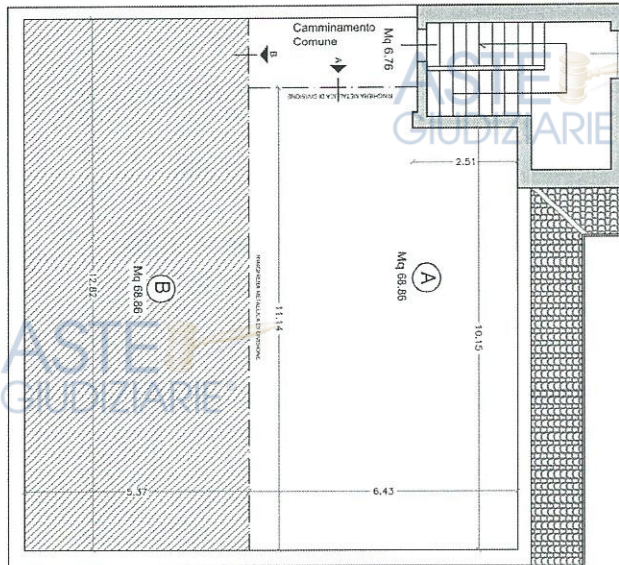
Scale: 100 1 cm = 1 m

TRIBUNALE DI LATINA	OGGETTO:	TAV. 03	IL C.T.U.
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	TAVOLA GRAFICA PROGETTO DI DIVISIONE	DATI CATASTALI	ARCHITETTO: GABRIELLA PREZIOSO
PROCEDIMENTO:	COMUNE DI PRIVERNO	FG 29 PLLA 72 SUB 1-2-3	DATA: 12/09/2025

PROGETTO DI DIVISIONE I

Formato di Stampa A3

Pianta Lastico Solare
FG 29 PLA 72 SUB 3



COMPUTO SUPERFICI Lastico Solare

SUPERFICIE NETTA
ESCLUSO VANO SCALA - PORZIONE
Mq 68.86

SUPERFICIE NETTA
ESCLUSO VANO SCALA - PORZIONE
Mq 68.86

CAMMINAMENTO COMUNE Mq 6.76

Scala: 100 1 cm = 1m
0.00, 1.00, 2.00, 3.00, 4.00, 5.00

TRIBUNALE DI LATINA	OGGETTO:	TAV. 04	IL C.T.U.
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	TAVOLA GRAFICA PROGETTO DI DIVISIONE COMPUTO SUPERFICI	DATI CATASTALI FG 29 PLA 72 SUB 1-2-3	ARCHITETTO: GABRIELLA PREZIOSO
PROCEDIMENTO:	COMUNE DI PRIVERNO VIA I		DATA: 12/09/2025

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è seguito il criterio di stima sintetico in funzione del prezzo di vendita al metro quadrato di superficie utile ricavato dagli operatori immobiliari e comparandolo con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it, Servizi Quotazioni Immobiliari OMI). Si sono verificati tali dati contattando operatori immobiliari del posto e consultando i siti delle agenzie riguardanti immobili analoghi in vendita.

Inoltre sono state applicate delle riduzioni legate allo stato di funzionalità e obsolescenza per vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile descritti nei vari coefficienti di seguito riportati.

COEFFICIENTI CORRETTIVI GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO (CDU)

1. Superficie con destinazione d'uso residenziale: **1,00**
2. Superficie con destinazione d'uso garage: **0,55**
3. Superficie con destinazione d'uso balcone/terrazzo: **0,25**
4. Superficie con destinazione d'uso lastrico solare: **0,10**

COEFFICIENTI CORRETTIVI INTRINSECI DI ORIENTAMENTO E LUMINOSITA' (COL)

1. Orientamento a sud, sud/est ed est: **1,00**
2. Orientamento ovest e sud/ovest: **0,95**
3. Orientamento a nord/est e nord/ovest: **0,99**
4. Orientamento a nord: **0,85**

COEFFICIENTI CORRETTIVI INTRINSECI DI ESPOSIZIONE (CE)

1. Esposizione su distacco con fabbricato residenziale: **1,00**
2. Esposizione su strada/parco: **1,10**
3. Esposizione su strada/mare: **1,15**

COEFFICIENTI CORRETTIVI INTRINSECI DI PIANO (CP)

1. Piano terra: **0,85**
2. Piano primo: **1**
3. Piano secondo: **1**

COEFFICIENTI CORRETTIVI INTRINSECI DI ETA', QUALITA' E STATO DI MANUTENZIONE (CEQM)

1. Scadente: **0,60**

arch. Gabriella Prezioso

via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259
C.F.: PRZGRL70A57A794N

COEFFICIENTI CORRETTIVI INTRINSECI DI APPETIBILITA' (CA)

1. Normale: **1,10**
2. Discreta: **1,15**
3. Alta: **1,20**

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

Di seguito le tabelle utilizzate per il calcolo della superficie ragguagliata che scaturisce dalla moltiplicazione della superficie reale per i coefficienti correttivi generali.

1. Garage 1 (piano terra)

AMBIENTE	S(mq)	H (m)	STATO	CDU	Sr (mq)
garage	67,00	3,00	scadente	0,55	36,85
Incidenza murature	11,13			0,55	6,12
Totale SR garage 1					42,97

2. Garage 2 (piano terra)

AMBIENTE	S(mq)	H (m)	STATO	CDU	Sr (mq)
garage	66,80	3,00	scadente	0,55	36,74
Incidenza murature	11,33			0,55	6,23
Totale SR garage 2					42,97

3. Appartamento A (piano primo)

AMBIENTE	S(mq)	H (m)	STATO	CDU	Sr (mq)
Cucina/soggiorno	20,17	2,90	scadente	1,00	20,17
Bagno	10,97	2,90	scadente	1,00	10,97
Letto M	10,43	2,90	scadente	1,00	10,43
Disimpegno/corridoio	12,38	2,90	scadente	1,00	12,38
Balcone	16,54			0,25	4,13
Incidenza murature	8,09			1,00	8,09
Totale SR appartamento A					66,17

4. Appartamento B (piano primo)

AMBIENTE	S(mq)	H (m)	STATO	CDU	Sr (mq)
Cucina/soggiorno	32,14	2,90	scadente	1,00	32,14
Bagno	9,00	2,90	scadente	1,00	9,00
Letto	24,70	2,90	scadente	1,00	24,70
Disimpegno/corridoio	2,61	2,90	scadente	1,00	2,61
Incidenza murature	10,26			1,00	10,26
Totale SR appartamento B					78,70

5. Lastrico solare 1 (piano secondo)

AMBIENTE	S(mq)	H (m)	STATO	CDU	Sr (mq)
Lastrico solare	68,86	0,00	scadente	0,10	6,88
Incidenza murature	0			0,10	0
Totale SR lastrico solare 1					6,88

6. Lastrico solare 2 (piano secondo)

AMBIENTE	S(mq)	H (m)	STATO	CDU	Sr (mq)
Lastrico solare	68,86	0,00	scadente	0,10	6,88
Incidenza murature	0			0,10	0
Totale SR lastrico solare 2					6,88

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Di seguito le tabelle utilizzate per il calcolo della superficie commerciale che scaturiscono dalla moltiplicazione della superficie ragguagliata delle singole unità immobiliare per i coefficienti "intrinseci di omogeneizzazione".

arch. Gabriella Prezioso
via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259
C.F.: PRZGRL70A57A794N

1. Garage 1 (piano terra)

DESCRIZIONE	SR(mq)	CP	CEQM	CA	SC (mq)
SC garage 1	42,97	0,85	0,60	1,10	24,10

2. Garage 2 (piano terra)

DESCRIZIONE	SR(mq)	CP	CEQM	CA	SC (mq)
SC garage 2	42,97	0,85	0,60	1,10	24,10

3. Appartamento A (piano primo)

DESCRIZIONE	SR(mq)	CP	COL	CE	CEQM	CA	SC (mq)
SC appartamento A	66,17	1,00	0,85	1,00	0,60	1,10	37,12

4. Appartamento B (piano primo)

DESCRIZIONE	SR(mq)	CP	COL	CE	CEQM	CA	SC (mq)
SC appartamento B	78,70	1,00	1,00	1,00	0,60	1,10	51,94

5. Lastrico solare 1 (piano secondo)

DESCRIZIONE	SR(mq)	CP	CEQM	CA	SC (mq)
SC lastrico solare 1	6,88	1,00	0,60	1,10	4,54

6. Lastrico solare 2 (piano secondo)

DESCRIZIONE	SR(mq)	CP	CEQM	CA	SC (mq)
SC lastrico solare 2	6,88	1,00	0,60	1,10	4,54

arch. Gabriella Prezioso
via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259
C.F.: PRZGRL70A57A794N

CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Infine le seguenti tabelle indicano il valore commerciale delle singole unità immobiliari, che pure tenendo conto della contrazione attuale dei valori immobiliari, attraverso il frazionamento dell'originario appartamento in due lotti, determina un aumento del prezzo unitario a mq. valevole per ciascuna unità immobiliare. Per il lastrico solare si è attribuito un valore simbolico di € 100,00 a mq.

1. Garage 1 (piano terra)

DESCRIZIONE	SC(mq)	Vc (€/mq)	VC (€)
VC garage 1	42,97	400,00	17.188,00

2. Garage 2 (piano terra)

DESCRIZIONE	SC(mq)	Vc (€/mq)	VC (€)
VC garage 2	42,97	400,00	17.188,00

3. Appartamento A (piano primo)

DESCRIZIONE	SC(mq)	Vc (€/mq)	VC (€)
VC appartamento A	37,12	900,00	34.408,00

4. Appartamento B (piano primo)

DESCRIZIONE	SC(mq)	Vc (€/mq)	VC (€)
VC appartamento B	51,94	900,00	46.746,00

5. Lastrico solare 1 (piano secondo)

DESCRIZIONE	SC(mq)	Vc (€/mq)	VC (€)
VC lastrico solare 1	6,88	100,00	688,00

arch. Gabriella Prezioso

via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259

C.F.: PRZGRL70A57A794N

6. Lastrico solare 2 (piano secondo)

DESCRIZIONE	SC(mq)	Vc (€/mq)	VC (€)
VC lastrico solare 2	6,88	100,00	688,00

TABELLA RIASSUNTIVA

DESCRIZIONE	SC(mq)	Vc (€/mq)	VC (€)
VC garage 1	42,97	400,00	17.188,00
VC garage 2	42,97	400,00	17.188,00
VC appartamento A	37,12	900,00	34.408,00
VC appartamento B	51,94	900,00	46.746,00
VC lastrico solare 1	6,88	100,00	688,00
VC lastrico solare 2	6,88	100,00	688,00
			€ 116.906,00

Il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare, determinato in base alle valutazioni di mercato, risulta pari a € 116.906,00.

Quesito n.° 5

Si procede a definire le due quote oggetto della divisione della massa dei beni.

Il concetto che si è ritenuto di percorrere per definire le quote, è stato dettato dalla diversa consistenza delle superfici nonché dalla diversa esposizione dell'appartamento 2, dalla presenza del balcone nell'appartamento 1. Si fa presente inoltre che le spese necessarie per realizzare i lavori di divisione dell'unità abitativa saranno divise in parti uguali tra i comproprietari così come le spese tecniche e gli oneri comunali necessari per regolarizzare le opere realizzate senza titolo e che poi dovranno essere frazionate (si veda tabella a pag. 21).

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, affinché la divisione venga soddisfatta secondo quanto determinato, si propone la seguente attribuzione:

arch. Gabriella Prezioso

via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259

C.F.: PRZGRL70A57A794N

- A Garage 1 + Appartamento A + Balcone + lastrico solare 1 € 52.284,00
- B Garage 2 + Appartamento B + lastrico solare 2 € 64.622,00

QUOTA	BENI DELLA MASSA EREDITARIA	VALUTAZIONE DI MERCATO (a)	MEDIA ARITMETICA	DIFFERENZA ECONOMICA DELLE QUOTE (b/2) – (a)
A	APPARTAMENTO A + GARAGE 1 + BALCONE + LASTRICO SOLARE 1	€ 52.284,00		+ 6.169,00 euro
B	APPARTAMENTO 2 + CANTINA 2	€ 64.622,00		- 6.169,00 euro
	TOTALE	€ 116.906,00 (b)	€ 58.453,00 (b/2)	

In ottemperanza alle quote di diritto e al principio di equità tra le parti, il progetto di divisione proposto rispetta la parità delle quote economiche mediante **liquidazione per conguaglio**, così sintetizzata:

- L'Appartamento 1 viene attribuito al Comproprietario A.
- L'Appartamento 2 viene attribuito al Comproprietario B.

Per compensare la differenza di valore, il Comproprietario B dovrà corrispondere al Comproprietario A la somma di + € 6.169,00.

arch. Gabriella Prezioso

via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259
C.F.: PRZGRL70A57A794N

Le spese necessarie per la **regolarizzazione edilizia e catastale**, sono così ripartite:

Descrizione	Importo (€)
Onorario per la scia di frazionamento delle tre unità immobiliari	3.500,00
Onorario tecnico per DOCFA (variazione catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate per costituire le due unità garage, due unità immobiliari a primo piano e due lastrici solari.	1.800,00
Diritti catastali per presentazione DOCFA	490,00
Totale spese tecniche	5.790,00

Ogni ulteriore spesa (imposte, onorari notarili, volture catastali, ecc.) dovrà essere sostenuta dai condividenti in parti uguali, salvo diverso accordo.

Si precisa che nel presente elaborato estimativo non è stato incluso il costo dei lavori di ristrutturazione, pari a € **206.374,00**, pertanto, il valore attribuito al compendio immobiliare si riferisce esclusivamente allo stato attuale dei luoghi, al netto delle opere da eseguire.

CONCLUSIONE

La presente relazione è stata inviata alle costituite per eventuali osservazioni con la seguente modalità:

- Avv. Stefano Reali – PEC in data 01/11/2025

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto rassegna la presente relazione completa di allegati, rimanendo a disposizione del sig. Giudice incaricato per ogni eventuale chiarimento e/o necessità.

Cori, 30 ottobre 2025

Il consulente tecnico d'ufficio

(Arch. Gabriella Prezioso)



arch. Gabriella Prezioso

via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259

C.F.: PRZGRL70A57A794N

Allegati alla relazione di CTU:

1. ALL.1 VERBALE DI SOPRALLUOGO DELL'IMMOBILE (08/03/2025)
2. ALL.2,2.1 e 2.2 ISPEZIONE IPOTECARIA
3. ALL.3 RILIEVO FOTOGRAFICO
4. ALL.4 ATTO NOTAIO
5. ALL.5 PIANTA STATO DEI LUOGHI
6. ALL.6 PIANTA STATO DEI LUOGHI
7. ALL.7 VALUTAZIONE FATTIBILITA'
8. ALL.8 PROGETTO DI DIVISIONE
9. ALL.9 PROGETTO DI DIVISIONE
10. ALL. 10 VISURA IMMOBILE
11. ALL.10 VISURA GARAGE
12. ALL.10 VISURA LASTRICO SOLARE
13. ALL.10 ELABORATO PLANIMETRICO
14. ALL.10 PLN_219500762_1 sub 1
15. ALL.10 PLN_219500762_2 sub 2
16. ALL.10 PLN_219500762_3 sub 3
17. ALL. 11 ISTANZA RICHIESTA CONCESSIONE 04.11.1986

arch. Gabriella Prezioso
via Le Pastine n. 47 04010 – Cori (Lt); gabriellaprezioso@libero.it cell.. 329.80.62.259
C.F.: PRZGRL70A57A794N