

TRIBUNALE DI LATINA

I^a sezione civile

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott.ssa GIUSEPPINA VENDEMIALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

procedimento civile R.G. n° 3858/2024

Parti in causa:

Parte attrice

[REDACTED]

Convenuta principale

[REDACTED]

Parte convenuta secondaria

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Latina, 15/12/2025

IL TECNICO INCARICATO

(Arch. Francesco Capuano)



nella Procedura civile, iscritta al Ruolo Generale n. 3858/2024, vertente tra:

–

rappresentato e difeso dall’**Avv. Anna Guerrini**

–

parte convenuta principale non costituita nel presente procedimento;

–

enuta secondaria intervenuta successivamente nel presente

La presente relazione tecnica, per una migliore comprensione, è stata suddivisa nei seguenti

capitoli:

1. PREMESSA - INCARICO.....	3
2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI.....	3
3. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI.....	4
Operazioni Peritali del 04.06.2025.....	5
4. RISPOSTE AL QUESITO DEL GIUDICE	6
QUESITO 1: “esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu il bene oggetto della massa da dividere e ne verifichi l’attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota”.....	6
QUESITO 2: “descrive dettagliatamente il bene stesso, mediante rappresentazione grafica e fotografica, e proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia”	7
QUESITO 3: “specifichi se sia comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo”;	9
QUESITO 4: “effettui la stima del valore del compendio all’attualità”;	10
QUESITO 5: “predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli in denaro”	17
5. NOTE DI PARTE – CONTRODEDUZIONI.....	17
6. CONCLUSIONI.....	17
ALLEGATI.....	18



1. PREMESSA - INCARICO

Il sottoscritto Arch. Francesco Capuano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina al n° 1224, con studio professionale in Latina alla Via Ufente n.20 ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Latina (Albo telematico iscrizione n.º228), è stato nominato C.T.U. nel presente procedimento con Decreto del 30/04/2025 del G.I. Dott.ssa Giuseppina Vendemiale, prestando giuramento in modalità telematica in data 07/05/2025. In virtù del suddetto decreto è stato assegnato allo scrivente CTU l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio dando risposta ai seguenti quesiti:

- 1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu il bene oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**
- 2) descriva dettagliatamente il bene stesso, mediante rappresentazione grafica e fotografica, e proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;**
- 3) specifichi se sia comodamente divisibile, 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.**

Pertanto, lo scrivente CTU ha proceduto allo svolgimento dell'incarico ricevuto in riferimento ai quesiti posti dal ill.mo G.I.

2. ESAME DEI FASCICOLI PROCESSUALI

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa.

Dall'esame documentale di parte ricorrente,

rappresentata dall'avv. Anna Guerrini è emerso che:

- Con Sentenza n. 12 emessa dal Tribunale di Viterbo in data 7/8 luglio 2016 veniva dichiarato

il

nonché personalmente del

in qualità di socio;

- Tra i beni acquisiti alla massa fallimentare ricade la quota di $\frac{1}{2}$ dell'immobile sito in Fondi (LT), Via Sugarelle n. 1595, censito al catasto fabbricati al foglio 77 p.lla 197 sub 16, cat. A/2 classe 2 vani 5, di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno di
nata a Terracina (LT) il 15/11/1978 C.F.:
- L'immobile è pervenuto ai signori _____ per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Ernesto Narciso in data 22/01/2009 rep. n. 21656 racc. n. 2733, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina in data 06/02/2009 R.G. 3276 R.P. 2182;
- Con provvedimento del 26.02.2020 il Giudice Delegato del Tribunale di Viterbo autorizzava il Curatore a promuovere giudizio di divisione al fine di evitare l'alienazione in quota; veniva pertanto esperito tentativo di mediazione avanti la Camera di Commercio di Viterbo, procedimento rubricato al n. M/62/2021, conclusosi con esito negativo in data 13/07/2021;
- L'immobile in oggetto risulta gravato di ipoteca volontaria in favore di Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano Società Cooperativa a r.l., iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Fondi in data 10 dicembre 2009 R.G. 31970 R.P. 6128;
- In virtù di contratto di cessione di crediti pecuniari stipulato in data 25/06/2018 _____ ha acquistato pro soluto da Terre Etrusche e di Maremma – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, quale avente causa della Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano Società Cooperativa, tutti i crediti pecuniari individuati nel documento di identificazione dei crediti allegato al rispettivo contratto di cessione, tra i quali rientra quello in oggetto;

Nella documentazione di parte ricorrente risulta presente copia del quadro sinottico allegato alla consulenza tecnica redatta dall'Ing. Maurizio Fociani nell'ambito della procedura fallimentare n. 11/2016 - Tribunale di Viterbo, dal quale risulta una stima dell'immobile oggetto del presente procedimento.

Come suddetto le parti convenute non si sono costituite e ne è stata dichiarata la contumacia dal Giudice con lo stesso decreto di nomina del sottoscritto del 30/04/2025; solo in data 23/10/2025 è intervenuta la part _____ mediante deposito di comparsa di intervento di creditore titolare di diritto reale di garanzia.

3. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI

Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire la risposta al quesito posto dal Giudice, le operazioni di accertamento tecnico sono state condotte come di seguito indicato.

Operazioni Peritali del 04.06.2025

Le operazioni peritali, nel rispetto dei termini disposti dal Giudice in data 08/05/2024, hanno avuto inizio in data 04/06/2025 presso l'immobile oggetto di perizia sito in Fondi in Via Sugarelle 1595; nell'occasione non erano presenti direttamente rappresentanti delle parti ma l'accesso all'unità immobiliare è stata consentita, come riferito durante il sopralluogo, tramite persona incaricata dal comproprietario _____ pertanto, il sottoscritto, avendo avuto accesso all'immobile ha provveduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici e gli accertamenti necessari per fornire risposte ai quesiti posti dal G.I.

Ulteriori accertamenti sono stati eseguiti presso:

- Archivio Notarile di Latina per acquisire gli allegati all'Atto di Compravendita del 22/01/1999 Notaio Ernesto Narciso Rep.n.21.656 poiché non risultanti dalla documentazione in atti del presente procedimento (*cf. Allegato 3*);
- Agenzia del Territorio per acquisizione documentazione catastale (*cf. Allegato 4*);
- Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi per eseguire le verifiche di carattere urbanistico: infatti, a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Fondi prot. N° 44068 del 24/06/2023, lo scrivente, nella qualità di CTU, il giorno 27/06/2025, si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi per visionare ed acquisire la documentazione urbanistica inerente l'immobile oggetto di perizia; nello specifico, quella relativa alla pratica edilizia identificata con Concessione Edilizia n.1829 del 24/02/1990 indicata anche nell'Atto di Compravendita dell'immobile. Dalla visione della pratica suddetta, è risultato possibile accertare che l'unità immobiliare oggetto di CTU risulta far parte di un fabbricato di maggior estensione realizzato a seguito del titolo autorizzativo in precedenza citato; si precisa che chiaramente le dovute verifiche di carattere urbanistico sono state condotte limitatamente all'unità posta al piano primo per il quale il sottoscritto è stato incaricato ed oggetto del presente procedimento, non avendo lo scrivente facoltà di estendere le indagini sulla restante parte del fabbricato. Pertanto, dalle ricerche effettuate è risultato che
 - a) il fabbricato di cui risulta parte integrante l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n.1829 del 24.02.1990 che prevedeva, su richiesta dei sigg. _____ (la C.E. venne poi volturata alla società _____ la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni in zona agricola di Via Sugarelle, vincolando a tale intervento, mediante atto notarile (Atto d'Obbligo del 04/12/1989 Notaio Dott. D.A. Morelli Rep.n.79931) , la superficie delle

particelle 13 e 54 del foglio 77 (erroneamente indicato quale foglio 76 nella C.E.). Per la realizzazione del fabbricato venne ottenuta anche la relativa Autorizzazione paesaggistica (Nulla Osta n.7468 del 14/11/1989);

b) alla C.E. sopra riportata ha fatto seguito la Variante approvata dal Comune di Fondi in data 16/09/1991 ai sensi dell'art.15 della Legge 10/1977, concessa alla società per il fabbricato per civili abitazioni. La documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Fondi viene riportata nell'*Allegato 5_Documentazione Urbanistica*.

- Ufficio Provinciale del Territorio di Latina (Servizio di Pubblicità Immobiliare) per eseguire gli accertamenti sulla proprietà dell'immobile mediante le relative ispezioni ipotecarie riguardanti l'immobile, gli attuali comproprietari nonché la società venditrice risultante dall'atto di compravendita del 22/01/1999 al fine di estendere le indagini circa la provenienza oltre l'arco temporale riferito al ventennio antecedente il titolo di proprietà. Le ispezioni ipotecarie effettuate sono riportate nell'*Allegato 6* alla perizia;
- Ufficio Stato Civile del Comune di Valentano (VT) per richiedere l'Estratto dell'Atto di Matrimonio del sig. _____ per accertare la separazione consensuale dichiarata nello stesso Atto _____ itato al punto precedente, Estratto ricevuto dal Comune di Valentano riportato nell'*Allegato 7*.

4. RISPOSTE AL QUESITO DEL GIUDICE

QUESITO 1: *“esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu il bene oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota”*

Come già riportato nel paragrafo dedicato all'esame dei fascicoli processuali, il presente procedimento giudiziario riguarda un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo di un fabbricato ubicato nel Comune di Fondi in Via Sugarelle n.1595, identificato nel NCEU al foglio 77 p.lla 197 sub 16; l'immobile risulta intestato in Catasto Fabbricato ai

a quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e

er la restante quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, avendolo entrambi acquistato dalla società _____ Atto di Compravendita del 22/01/1999 per Notaio dott. Ernesto Narciso rep.n.21.656 Racc.n.7.233 (cfr *Allegato 3*).

Come richiesto, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare gli opportuni accertamenti inerenti l'accertamento della proprietà dell'immobile; le relative ricerche, riportate nell'*Allegato 6*, come



già riferito al paragrafo precedente, hanno interessato l'immobile, gli attuali comproprietari nonché la società venditrice risultante dall'atto di compravendita del 22/01/1999 al fine di estendere le indagini circa la provenienza oltre l'arco temporale riferito al ventennio antecedente il titolo di proprietà; inoltre, le verifiche sono state integrate mediante acquisizione dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio del _____ er accertare la separazione consensuale dichiarata nello Atto di Compravendita del 22/01/1999 Notaio Dott. Ernesto Narciso. Le verifiche eseguite confermano la proprietà dell'immobile oggetto di perizia come indicato nel titolo di proprietà citato e nella relativa visura catastale, ovvero:

- _____ quota di proprietà di ½;
- _____ : quota di proprietà di ½.

QUESITO 2: “descrive dettagliatamente il bene stesso, mediante rappresentazione grafica e fotografica, e proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia”

Come riportato nel terzo paragrafo, il sottoscritto, nell'espletamento dell'incarico ricevuto, ha eseguito in data 04/06/2025 sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di perizia sita in Fondi in Via Sugarelle n.1595, porzione di un fabbricato di maggiore estensione contraddistinto in Catasto Urbano di Fondi al foglio n.77 mappale n.197, in particolare appartamento posto al piano primo sub 16. Durante il sopralluogo il sottoscritto ha provveduto a rilevare le caratteristiche geometriche e costruttive dell'unità immobiliare mediante dettagliato rilievo metrico e fotografico; le relative risultanze sono riportate nel rilievo metrico dello stato di fatto *Allegato 1 stato di rilievo* e nell'*Allegato 2 Documentazione fotografica* contenente n.26 immagini.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale sub 16 confina sui lati nord e sud con affaccio su altra unità immobiliare della particella 197, a sud con corte comune della stessa particella (sub 1 – bene comune non censibile) e ad est con appartamento confinante sub 17.

La struttura portante dell'intero fabbricato del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta parte integrante, risulta essere in cemento armato con solai laterocementizi e chiusure perimetrali in muratura (presumibilmente blocchi in laterizio per tompagnature) rifinite con intonaco e tinteggiate; la copertura è del tipo a falde inclinate con manto di tegole e sottostante strato di impermeabilizzazione.

L'unità immobiliare al piano primo sub 16 risulta costituita da un'ampia zona soggiorno direttamente all'ingresso (s.u. 25,10 mq) - cucina (s.u. 6,45 mq) - disimpegno (s.u. 3,20 mq) - bagno (s.u. 4,80 mq) e n.2 camere da letto (camera 1 s.u. 11,45 mq – camera 2 s.u. 9,20 mq) per una superficie utile complessiva pari a 60,20 mq ed una superficie lorda pari a circa 72 mq; l'altezza

utile interna è pari a 285 cm mentre il solo disimpegno presenta altezza di 230 cm con soppalco utilizzato quale deposito e accessibile sia dalla camera da letto 1 che dal bagno. La parte esterna di proprietà esclusiva risulta essere costituita da un terrazzo in parte coperto con struttura in legno con soprastante manto impermeabilizzante ed in parte scoperto; la parte coperta si affaccia a nord-ovest e presenta una superficie pari a 31,20 mq mentre la parte scoperta presenta una superficie pari a 53,80 mq per una superficie non residenziale totale pari a 85 mq. Completa l'unità immobiliare la scala esterna che dalla corte comune sub 1 conduce all'ingresso dell'appartamento; dalla lettura dell'atto di compravendita sopra descritto è emerso che risulta collegato all'appartamento il diritto di uso di due posti auto contraddistinti rispettivamente con le lettere "B" e "B/1" nell'area condominiale come riportato graficamente nell'allegato A dello stesso atto notarile che risulta allegato alla perizia in forma integrale, avendo lo scrivente acquisito gli allegati mancanti nella documentazione presente agli atti presso Ufficio Provinciale degli Archivi Notarili di Latina (cfr Allegato 3). Per maggiori dettagli circa la consistenza e le caratteristiche dell'immobile si rimanda agli allegati dello stato di rilievo e fotografico.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica è stata descritta nel paragrafo precedente la pratica edilizia con la quale l'intero fabbricato è stato realizzato; in merito all'unità immobiliare sub 16 che è stata oggetto di accertamenti, per quanto riguarda le caratteristiche dimensionali complessive risulta corrispondenza tra quanto riportato e previsto dalla C.E. in variante del 16/09/1991 e quanto presente allo stato attuale a meno di lievi approssimazioni rientranti comunque nell'ordine delle tolleranze costruttive. Unica discordanza per quanto riguarda la parte interna è un lieve allargamento del soggiorno (di circa 20 cm) rispetto alle camere retrostanti seppur nel rispetto della superficie complessiva assentita; ad ogni modo questa seppur lieve difformità rientra tra le opere sanabili ai sensi dell'art.6 bis DPR 380/01 (pratica edilizia CILA tardiva).

Per quanto riguarda la parte esterna la sagoma del terrazzo esistente coincide con quella assentita con la Concessione Edilizia; rispetto a quest'ultima una parte del terrazzo (parte rivolta a nord-ovest) risulta coperta con una struttura in legno non prevista nella C.E. originaria e pertanto realizzata senza titolo abilitativo; copre una porzione cospicua del terrazzo pari a poco più di 30 mq. L'eventualità di sanare tale copertura risulta, come nella maggior parte di tali strutture (soprattutto quando coprono una superficie rilevante come nel caso specifico), di notevolissima difficoltà investendo anche aspetti di carattere strutturale che si estendono oltre la superficie della singola unità immobiliare e pertanto, escludendo tale possibilità, dovrà essere considerata la rimozione della copertura al fine di ripristinare la regolarità urbanistica.

La planimetria catastale, datata 12/09/1992, riportando con esattezza quanto previsto nella Concessione Edilizia, presenta le stesse problematiche descritte in precedenza rispetto al reale stato

dei luoghi, presentando quindi le lievi differenze sopra descritte per la parte interna e la problematica della copertura in legno per il terrazzo.

QUESITO 3: “specifichi se sia comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo”;

Riportate le caratteristiche principali dell’immobile nel paragrafo precedente, segue l’analisi di quanto richiesto nel terzo quesito, come sopra riportato.

L’unità immobiliare al piano primo sub 16 risulta costituita dai seguenti ambienti: soggiorno - cucina - disimpegno - bagno e n.2 camere da letto per una superficie utile complessiva pari a 60,20 mq ed una superficie lorda pari a 72 mq; completa l’appartamento una parte esterna di proprietà esclusiva (terrazzo a livello) costituita da una parte coperta con struttura in legno + manto impermeabilizzante (struttura realizzata senza titolo abilitativo) ed una parte scoperta per una superficie complessiva non residenziale totale pari a 85 mq ed infine la scala di accesso alla stessa unità immobiliare dalla corte comune dell’intero fabbricato.

Innanzitutto, bisogna considerare la zona urbanistica nella quale rientra l’immobile in quanto quest’ultimo rientra nella zona agricola del Comune di Fondi, zona V3 del vigente Piano Regolatore Generale rimasto inalterato rispetto all’epoca di realizzazione del fabbricato, zona sottoposta a vincoli ai sensi del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale tra cui il vincolo paesaggistico, cosiddetto ex 1497; la L.R. 38/99 disciplinando gli interventi edilizi in zona agricola pone tutta una serie di requisiti da rispettare che rendono gli interventi di frazionamento degli immobili di notevolissima complessità, nel caso specifico difficoltà ulteriormente accresciuta dalla presenza del parere da acquisire in via preliminare.

A prescindere da quanto suddetto e facendo riferimento all’elaborato grafico di rilievo effettuato (cfr allegato 1) risulta chiaramente visibile la difficoltà, da un punto di vista strettamente tecnico – operativo nel realizzare, rispetto all’unità originaria sub 16, n.2 unità immobiliari distinte seppure, con l’entrata in vigore del D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 (meglio conosciuto come “Decreto Salva Casa 2024”) le dimensioni minime di un monolocale sono state ridotte a 20 mq per 1 persona e 28 mq per 2 persone. Infatti, un intervento di tale entità comporterebbe la necessità di una radicale *ristrutturazione* (intervento di frazionamento e manutenzione straordinaria) dell’immobile al fine di adeguarlo sia da un punto di vista distributivo che normativo ed impiantistico alla nuova esigenza con costi considerevoli presumibilmente non giustificabili rispetto al valore stesso dell’intero immobile.

Pertanto, in risposta al quesito posto, si può senz’altro affermare che l’immobile non risulta comodamente divisibile.

QUESITO 4: “effettui la stima del valore del compendio all’attualità”;

A seguito delle considerazioni espresse rispetto al quesito precedente in merito alla non divisibilità dell’immobile, il sottoscritto passa ad analizzare il presente quesito in modo da procedere alla stima dell’immobile all’attualità.

• **Caratteristiche generali della zona di ubicazione dell’immobile**



Planimetria di inquadramento della zona di ubicazione dell’immobile



Zona di ubicazione dell’immobile

• **Descrizione delle caratteristiche generali dell'immobile:**

Come descritto in precedenza l'unità immobiliare in oggetto risulta parte integrante di un fabbricato di maggiore estensione sito in Fondi in Via Sugarelle n.1595 contraddistinto in Catasto Urbano di Fondi al foglio n.77, mappale n.197; in particolare risulta oggetto della presente stima l'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo e contraddistinta con il sub 16 della particella 197 dell'intero fabbricato.

La zona di ubicazione dell'immobile, come indicato nelle precedenti planimetrie di inquadramento territoriale, si trova in località Salto di Fondi (zona litoranea del Comune di Fondi posta a sud-ovest del centro a circa 15 km di distanza dal centro cittadino) a breve distanza dal lago di Fondi e dalla strada litoranea di Via Flacca posta ad una distanza di circa 3 km. Come suddetto, il fabbricato è ubicato nel Comune di Fondi in Via Sugarelle n.1595 con ingresso posto sulla stessa strada tramite cancello pedonale e varco carrabile.

Il fabbricato comprendente l'unità oggetto di perizia risulta costituito da n.2 piani fuori terra + copertura a tetto con falde inclinate; mediante esame della documentazione catastale (elenco immobili ed elaborati planimetrici catastali) del fabbricato è risultato possibile risalire alla consistenza dell'intero fabbricato, il quale risulta essere costituito da piano seminterrato, piano terra e primo e comprende n.2 unità a destinazione residenziale al piano terra, n.1 unità in corso di definizione (categoria catastale F/4) + n.3 locali deposito + n.2 unità a destinazione residenziale che si sviluppano ai piani terra e seminterrato, ed infine n.2 unità a destinazione residenziale al piano primo (tra cui il sub 16) per un totale di n.10 unità immobiliari oltre alla corte comune (sub 1 – bene comune non censibile).

Il lotto dove insiste il fabbricato è recintato su strada con recinzione bassa in muratura e soprastante ringhiera in ferro e presenta, come suddetto, accesso pedonale e carrabile; la corte comune sub 1 risulta pavimentata con pavimentazione in ghiaia, in parte con pavimentazione in quadrotti in cemento ed in parte con zone a verde.

Il lotto p.lla 197 confina a nord con via Sugarelle tramite distacco costituito da fascia demaniale ed altre particelle, a est e sud con terreni agricoli rispettivamente particelle 55 e 185 e ad ovest con strada del tipo interpodereale.

La struttura portante del fabbricato, risulta essere con struttura del tipo intelaiata in cemento armato (dalla documentazione esaminata risulta che il fabbricato è stato ultimato nell'anno 1992, data di primo accatastamento) con solai latero-cementizi e tamponature in muratura intonacate e tinteggiate e copertura a falde inclinate con tegole e sottostante impermeabilizzazione.

Dalle ricerche di carattere urbanistico è risultato che il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n.1829 del 24/02/1990 e successiva Variante approvata dal Comune di Fondi in data 16/09/1991. Il fabbricato, come suddetto, risulta accatastato al Foglio 77 p.lla 197, il primo elaborato planimetrico dello stesso risulta essere stato presentato in data 28/01/1992.

• **Descrizione e caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di perizia:**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04/06/2025 sono state verificate le caratteristiche qualitative e quantitative (dati metrici) dell'immobile oggetto della presente stima; di seguito si descrivono le caratteristiche principali dell'unità immobiliare in esame:

Unità immobiliare a destinazione residenziale Foglio 77 p.lla 197 sub 16:

L'unità immobiliare a destinazione residenziale sub 16 si sviluppa al piano primo con ingresso dall'area di corte comune sub 1 tramite scala esterna posta sul lato ovest del fabbricato. L'abitazione, come già riportato nel paragrafo dedicato alla descrizione dell'immobile, risulta composta dai seguenti ambienti: soggiorno - cucina - disimpegno - bagno - n.2 camere da letto e terrazzo esterno di proprietà esclusiva in parte coperto con struttura in legno ed in parte scoperto, oltre la scala di accesso alla stessa unità immobiliare dalla corte comune dell'intero fabbricato; dalla lettura dell'atto di compravendita è emerso che risulta collegato all'appartamento il diritto di uso di due posti auto ricavati nell'area della corte comune sub 1, posti auto contraddistinti con le lettere "B" e "B/1" nell'area condominiale come riportato graficamente nell'allegato A del titolo di proprietà.

Caratteristiche unità immobiliare:

- *Infissi esterni:* infissi in alluminio con vetrocamera con oscuranti persiane esterne metalliche;
- *Porte interne:* in legno;
- *Tramezzature:* laterizio + intonaco del tipo civile (spessore complessivo circa 10 cm);
- *Impianto riscaldamento:* autonomo con caldaia a gas posta sul terrazzo (zona coperta) - termosifoni in alluminio;
- *Impianto idraulico/elettrico:* realizzati sottotraccia risalenti presumibilmente all'epoca di realizzazione del fabbricato (anno 1992) – da adeguare da un punto di vista normativo all'attualità per acquisire anche relativa certificazione di legge;
- *Pavimenti e rivestimenti:* tutti gli ambienti pavimentati con piastrelle quadrate di ceramica (effetto cotto) tranne bagno (ceramica formato 25x25 cm) rivestito fino ad altezza 200 cm con piastrelle medesimo formato della pavimentazione – cucina rivestita su tutte le pareti con piastrelle in ceramica H 200 cm – terrazzo pavimentato con ceramica formato rettangolare – scala di accesso al piano rivestita con marmo del tipo travertino;

- *Tinteggiature e rifiniture pareti:* pareti ed i soffitti risultano intonacate e tinteggiate con pittura del tipo lavabile – pareti soggiorno e disimpegno rifinite con pittura ad effetto decorativo (del tipo *spatolato*);

- *Stato Manutentivo:* l'unità immobiliare risulta in normale stato di conservazione - rilevati segni di muffa e/o condensa per camera letto - non è risultato possibile verificare funzionalità impianti con caratteristiche come sopra descritte.

• **Consistenza e dati metrici:**

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica di seguito la consistenza, espressa sia in termini di superficie utile che di superficie lorda.

Si definisce Superficie Utile (S.U.) la superficie di pavimento dei locali definiti primari e degli accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi (Decreto Ministeriale n. 801 del 10.5.1977). Si definisce Superficie Accessoria (SA) la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre; la superficie accessoria comprende, nel caso specifico il terrazzo. Si definisce Superficie Lorda (SL) la somma delle superfici dell'unità immobiliare comprese nel profilo perimetrale esterno. Si riporta, di seguito, l'articolazione delle superficie utile e lorda delle varie unità immobiliari oggetto di perizia di stima:

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI			
Appartamento al piano primo – cat. A/2 Foglio 77 p.lla 197 sub16			
descrizione	sup.utile	s.n.r.	
soggiorno	25,10		
cucina	6,45		
disimpegno	3,20		
bagno	4,80		
camera letto 1	11,45		
camera letto 2	9,20		
terrazzo		85,00	
TOTALE SUPERFICIE UTILE - mq -			60,20
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - mq -			85,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA - mq -			70,00

Per superficie commerciale (SC) si intende una superficie basata sulla somma delle "Superfici Ponderate" costituenti l'immobile, rappresentando, quest'ultimo, un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Si precisa che, nel calcolo della superficie commerciale dell'immobile non si è tenuto conto dei posti auto assegnati all'unità sub 16 presenti nell'area di corte comune sub 1 in quanto non costituenti unità a sè stanti (non accatastate) ma risultanti parte dell'area di corte comune associata all'intera particella 197 - sub 1 – bene comune

non censibile –; la presenza della corte comune viene considerata incidente nelle caratteristiche generali dell'immobile che influiscono a determinare il parametro economico valutativo dello stesso immobile.

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore max di 25 cm
Superfici di ornamento		
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq (eccedenza calcolata al 10%)

CALCOLO SUPERFICIE PONDERATA			
tipologia di superficie	mq	incidenza	totale
appartamento - sub 16			
superficie lorda	70,00	100%	70,00
terrazzo (sup. fino a 25 mq)	25,00	35%	8,75
terrazzo (sup. eccedente)	60,00	10%	6,00
superficie ponderata appartamento - mq -			84,75

• **Indagini e ricerche di mercato:**



Zona OMI di riferimento dell'immobile oggetto di perizia

a) Fonte Osservatorio dei valori Immobiliari: l'immobile oggetto di perizia di stima, facendo riferimento all'OMI, rientra nella zona di ubicazione contraddistinta con il codice zona R1 (extraurbana / zona agricola del comune), fascia che interessa un'area molto ampia del Comune di Fondi trattandosi di territorio molto esteso con vaste aree a destinazione agricola, come si può constatare dalla precedente immagine tratta dal sito web dell'Agenzia delle Entrate sezione OMI. Tale fascia indica, per la tipologia abitazioni civili (in normale stato di manutenzione) i seguenti valori: min. 740 – max. 1.100 €/mq.

In virtù della suddetta estensione della fascia OMI R1 (zona agricola del Comune), si è ritenuto utile consultare anche la fascia E2 (zona Suburbana – Salto di Fondi, via Canneto, Santa Anastasia, Rio Claro, Via S. Antonio) zona costiera posta non lontana dall'immobile. In tale zona le valutazioni indicate dall'OMI per la stessa tipologia (abitazioni civili - in normale stato di manutenzione) mostrano valori chiaramente superiori ai precedenti: min. 1.300 – max. 1.800 €/mq.

b) Indagini dirette: Le indagini sopra indicate effettuate in riferimento al mercato immobiliare della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno evidenziato, allo stato attuale, per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di valutazione siti nella medesima zona, una minima disponibilità di dati di immobili similari presenti sul mercato immobiliare date le caratteristiche stesse della zona di indagine (zona agricola periferica del Comune di Fondi); le poche informazioni acquisite hanno mostrato valutazioni in linea con quelle che si attestano all'incirca sui valori massimi riportati dall'OMI per la specifica zona.

• **Valutazione:**

Si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile oggetto della presente perizia di stima. Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate. Il valore di mercato di un immobile si può sintetizzare in: Valore di Mercato = Superficie Commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito (caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile).

• **Condizioni estrinseche** (caratteristiche della zona di ubicazione e dell'intero fabbricato): destinazione prevalente dei fabbricati del luogo, presenza di servizi (uffici pubblici, attività commerciali e direzionali) ed efficienza delle strade e dei mezzi di collegamento, salubrità della zona, stato di manutenzione, ecc.;

- *Condizioni intrinseche* (caratteristiche specifiche della singola unità immobiliare): ampiezza dei vani utili, loro esposizione e luminosità, caratteristiche di pavimenti, rivestimenti, pareti, soffitti, porte, finestre, ampiezza e grado di rifinitura dei locali adibiti a servizi, esposizione prevalente dell'intero immobile, superficie totale coperta, superficie non residenziale, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, stato di efficienza degli impianti tecnologici, ecc.

L'indagine di mercato di tipo diretto eseguita in zona, per le proprie caratteristiche, ha evidenziato una minima presenza di immobili simili a quelli in oggetto; pertanto, per l'accertamento del valore commerciale si è fatto riferimento ai dati desunti dalle indagini del tipo indiretto, informazioni raccolte presso l'OMI supportate comunque da quelle dirette riferite alla zona di ubicazione dell'immobile oggetto di perizia.

Pertanto, considerando i vari riferimenti consultati e maggiormente assimilabili all'immobile oggetto di perizia, si ritiene corretto adottare, per la valutazione dello stesso, il seguente parametro di natura economica: valore lievemente superiore a quello massimo per le abitazioni di tipo civile in normale stato di manutenzione nella fascia di appartenenza OMI, parametro economico pari 1.200,00 €/mq.

Acquisito il parametro economico di riferimento, le indagini condotte hanno interessato l'esame delle condizioni estrinseche ed intrinseche che possono influire a far variare il valore delle unità.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche si ritiene corretto utilizzare un coefficiente pari a 1,00, tenendo in considerazione che il parametro è stato determinato tenendo conto della zona di ubicazione del fabbricato rispetto ai valori medi indicati dalle ricerche effettuate mentre per quanto riguarda quelle intrinseche, considerate le caratteristiche proprie dell'immobile ed in particolar modo lo stato di conservazione dell'immobile l'unità potrebbe rientrare nella media, ma si ritiene corretto applicare una lieve riduzione con un coefficiente pari a 0,95 per le considerazioni effettuate in merito allo stato di conservazione e alla regolarità urbanistica accertata, come descritta in dettaglio nello specifico paragrafo.

CALCOLO VALUTAZIONE					
unità immobiliare	mq	€/mq	coeff. caratt. estrinseche	coeff. caratt. intrinseche	importo -€-
Foglio 77 Particella 197 sub 16					
superficie ponderata	84,75	1.200,00	1,00	0,95	
valutazione immobile					96.615,00 €

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e del criterio di stima adottato, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto possa ragionevolmente esprimersi come di seguito riportato:

- **Unità immobiliare ad uso residenziale (Foglio 77 p.lla 197 sub 16): 96.615,00 € (novantaseimilaseicentoquindici/00 Euro).**

QUESITO 5: “predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli in denaro”.

Nel paragrafo dedicato al terzo quesito sono state espresse le motivazioni che hanno portato a non prendere in considerazione una possibile divisibilità del bene immobile; pertanto, non si procede ulteriormente nell'analisi del presente quesito.

5. NOTE DI PARTE – CONTRODEDUZIONI

Avendo inviato alle parti costituite in data 03.11.2025, nel rispetto dei termini stabiliti dal Giudice, la relazione effettuata, il sottoscritto non ha ricevuto, nei tempi concessi, osservazioni in merito alla bozza di relazione trasmessa. L'unica comunicazione è stata inviata, con pec del 02.12.2025, dal legale di parte ricorrente avv. Anna Guerrini, mediante la quale la stessa ha confermato di non aver osservazioni da formulare rispetto alla relazione tecnica ricevuta. Le comunicazioni inviate in riferimento alla trasmissione della bozza di relazione e la suddetta nota ricevuta risultano allegate alla presente relazione di consulenza tecnica (cfr. All.8).

6. CONCLUSIONI

Quesito posto dal Giudice dott.ssa Giuseppina Vendemiale con Decreto del 30/04/2025, la quale ha sottoposto al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu il bene oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;**
- 2) descriva dettagliatamente il bene stesso, mediante rappresentazione grafica e fotografica, e proceda alla sua individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;**
- 3) specifichi se sia comodamente divisibile, 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.**

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il sottoscritto CTU ha esaminato gli atti e i documenti di causa come riportato al paragrafo 2. Al fine di acquisire ogni elemento utile per fornire le risposte ai quesiti posti dal Giudice, previa approfondita valutazione degli atti della causa, le operazioni di accertamento tecnico hanno avuto luogo mediante un sopralluogo eseguito presso i luoghi oggetto di contenzioso in data 04/06/2025, unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un fabbricato sito in Fondi (LT) Via Sugarelle n. 1595 e censito al catasto fabbricati al foglio 77 p.lla 197 sub 16, unità immobiliare descritta nel dettaglio nel paragrafo 4 (*Descrizione dello stato dei luoghi*). Nel suddetto sopralluogo sono stati acquisiti rilievi metrici e fotografici ritenuti necessari allo svolgimento dell'incarico; nell'*allegato 2* sono riportate n.26 immagini riferite all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Al paragrafo 3 sono state dettagliatamente descritte le operazioni condotte che sono state effettuate, oltre come suddetto direttamente sull'immobile, anche presso gli Uffici pubblici degli Archivi Notarili e dell'Agenzia del Territorio di Latina nonché presso il Comune di Fondi (Edilizia Privata) e quello di Valentano (Ufficio Stato Civile).

Successivamente, al paragrafo 4 sono stati analizzati i quesiti posto dal Giudice, formulando le relative risposte, per le quali si rimanda per una lettura dettagliata alle pagg. da 6 a 17.

Al paragrafo 5, dedicato alle eventuali osservazioni alla relazione inviata alle parti costituite (si precisa ancora che la parte convenuta non si è costituita nel presente procedimento), è stato riferito che nessuna osservazione è stata ricevuta dal sottoscritto in merito alla relazione trasmessa alle stesse parti costituite.

Pertanto, in conclusione, il sottoscritto arch. Francesco Capuano, alla luce di quanto emerso dalle indagini eseguite e non avendo ricevuto osservazioni dai rappresentanti legali delle parti costituite come indicato in precedenza, ritiene di poter confermare quanto già espresso nel paragrafo 4 in riferimento alle risposte ai quesiti posti dal Giudice, ai quali si rimanda (*cfr. pagg. da 6 a 17*) per una lettura completa e dettagliata.

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito si deposita la presente relazione di consulenza tecnica.

ALLEGATI

1. Stato di rilievo;
2. Documentazione fotografica;
3. Copia Atto di Compravendita del 22/01/2009;



4. Documentazione catastale;
5. Documentazione urbanistica;
6. Ispezioni ipotecarie;
7. Estratto dell'Atto di Matrimonio;
8. Osservazioni di parte.



Latina, 15.12.2025



IL TECNICO INCARICATO
(Arch. Francesco Capuano)

Firma digitale

