



TRIBUNALE DI LATINA

Contenzioso Civile



Consulenza Tecnica di Ufficio

R.G. n.: 4350/2024

Giudice: Dott. Luca VENDITTO

Attori:

- [REDACTED] e [REDACTED]

Rappresentati da: Avv. [REDACTED]

Convenuto:

- [REDACTED]

Rappresentato da: Avv. [REDACTED]

C.T.U.:

- Luca Meschino architetto



INDICE

Premessa	pagina 3
Svolgimento dell'incarico	pagina 4
Quesito n. 1 (immobili, consistenza, indagine urbanistica, ipo-catastale ecc.)	pagina 4
Quesito n. 2 (ispezioni ipotecarie)	pagina 10
Quesito n. 3 (divisibilità degli immobili)	pagina 10
Quesito n. 4 (Stima all'attualità)	pagina 14
Quesito n. 5 (Attestato di Prestazione Energetica)	pagina 21
Quesito n. 6 (Progetti di divisione)	pagina 22
Conclusioni	pagina 24
Osservazioni alla bozza di c.t.u.	pagina 25
RISPOSTA alle osservazioni dei c.t.p.	pagina 26
Elenco Elaborati	pagina 27

All' ill.mo Giudice del Tribunale di Latina
Dott. Luca Venditto

OGGETTO: CONTENZIOSO CIVILE R.G. 4350/2024

PREMESSA

Con ordinanza del 29.07.2025, la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Luca MESCHINO nato a Terracina (LT) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. C. della Provincia di Latina sez. A n. 954 Consulente Tecnico d'Ufficio nel Contenzioso Civile promosso dai fratelli Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], contro il Sig. [REDACTED], iscritto al R.G. n. 4350/2024, invitandomi a prestare giuramento di rito per il conferimento dell'incarico con i seguenti quesiti:

1. *Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, accedendo ove necessario presso uffici ed enti pubblici, descriva il c.t.u. l'immobile per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale e ipotecaria aggiornata, al ventennio al fine di verificarne la sicura appartenenza ai de cuius); verifichi la conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici (in caso di irregolarità urbanistiche riferisca sulla sanabilità delle stesse e sui costi della relativa sanatoria);*
2. *ove dalle certificazioni ipotecarie risulti la presenza di creditori iscritti il CTU ne darà immediata comunicazione al giudice; riferisca sull'ammontare delle iscrizioni ipotecarie verificandone l'attualità;*
3. *dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti (1/3), se gl'immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile il frazionamento di singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;*
4. *effettui la stima all'attualità;*
5. *procuri l'attestazione energetica APE relativa all'immobile per cui è causa;*
6. *predisponga ove possibile uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto (1/3 ciascuno), indicando gli eventuali congruagli;*
7. *depositi copia cartacea di cortesia della relazione e dei relativi allegati;*

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Nel rispetto dell'incarico conferitomi e dei termini concessi, esaminati gli atti di causa, sentite le parti, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine ho provveduto a verificare lo stato dei luoghi e redigerne il rilievo planimetrico e fotografico (Allegati 3 e 6 – “Rilievo metrico” e Allegati 4 e 7 “Rilievo fotografico”) provvedendo come di seguito a rispondere ai quesiti:

QUESITO 1)

Esaminati gli atti di causa e compiuti tutti gli accertamenti necessari, accedendo ove necessario presso uffici ed enti pubblici, descriva il c.t.u. l'immobile per cui è causa e proceda alla relativa individuazione (ubicazione, confini, dati catastali, acquisendo, ove non già in atti, certificazione catastale e ipotecaria aggiornata, al ventennio al fine di verificarne la sicura appartenenza ai de cuius); verifichi la conformità dell'immobile agli strumenti urbanistici (in caso di irregolarità urbanistiche riferisca sulla sanabilità delle stesse e sui costi della relativa sanatoria);

Dalle risultanze catastali e in virtù della SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] del 27/09/2023 Sede LATINA (LT) Registrazione Volume 88888 n. 539743 registrato in data 11/12/2023 – TRASCRIZIONE del 09/01/2024 – Registro Particolare 464 Registro Generale 591 , **l'atto di citazione risulta completo degli immobili che di seguito si elencano.**

Elenco Immobili:

- a) **Appartamento sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano primo**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina al foglio 203, particella 343, subalterno 9, categoria A/2, consistenza 5,5 vani;
- b) **Locale garage sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano terra**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina al foglio 203, particella 343, subalterno 8, categoria C/6, consistenza 43 m²;
- a) **Appartamento a Terracina (LT), via Fratelli Rosselli 8, piano primo.** Catasto Fabbricati: **foglio 203, particella 343, sub. 9.**

Dati identificativi Catastali:

Censito al NCEU Comune di LATINA (E472) (LT)
Foglio 203, Particella 343, Subalterno 9, Rendita: Euro 539,70, **Categoria A/2**,
 Classe 3, **Consistenza 5,5 vani**
 Indirizzo catastale: VIA DELLE ARENE - Piano 1
 Dati di superficie: Totale: 128 m² Totale escluse aree scoperte b): 123 m²
L'unità immobiliare è stata costituita il 04/05/1970 in atti con scheda "M" n.
 0681048

Descrizione Storica e Conformità Urbanistica

L'unità immobiliare identificata con l'interno "1" si trova al primo piano di un piccolo fabbricato destinato a civili abitazioni, realizzato in un periodo compreso tra il 1960 e il 1965. La costruzione è stata eseguita dalla signora [REDACTED], nata a Terracina (LT) il [REDACTED], su un lotto di terreno della superficie di circa 583 mq. Per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, è stato effettuato un tentativo di accesso agli atti presso il Comune di Terracina (LT), che tuttavia non ha prodotto esiti. Nonostante ciò, dall'analisi dello stato attuale dell'immobile, effettuata tramite rilievo, e dal confronto con la documentazione disponibile agli atti, è emerso che l'appartamento non ha subito modifiche rispetto al primo accatastamento e alla planimetria depositata il 4 maggio 1970, la cui scheda risulta citata nell'atto di provenienza dell'immobile. L'unica difformità riscontrata riguarda il leggero spostamento del posizionamento di due porte interne (una della sala e una della cucina) rispetto alla planimetria catastale di riferimento. Tuttavia, tale discrepanza è considerata del tutto marginale e priva di rilevanza sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che catastale.

Provenienza:

L'unità immobiliare è stata acquistata con regolare Contratto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in Terracina dalla S.ra [REDACTED] in data 19/05/1965 rep. 55350, raccolta 9994, registrato a Terracina il 01/06/1965 al n. 859, vol. 65 e trascritto a Velletri il 08/06/1965 al reg. part. 3704, reg. part. 4637.

Consistenza:

L'appartamento, con una superficie commerciale di circa 128,00 m2, si trova al primo piano di un edificio composto da cinque piani fuori terra. Il fabbricato ospita complessivamente otto appartamenti, distribuiti con due unità per ciascun livello, e otto locali garage ubicati al piano terra. Sulla copertura piana è presente un lastrico solare, accessibile tramite il vano scala condominiale, che si trova in corrispondenza dell'ingresso pedonale al civico 8 di via Fratelli Rosselli.

Confinanti

L'unità immobiliare confina a est con il subalterno n. 10 (altra proprietà), a nord e sud con il distacco su corte condominiale e a ovest con la via Fratelli Rosselli.

Caratteristiche Costruttive

L'edificio è stato realizzato con una struttura mista di muratura e cemento armato, con solai in latero-cemento. Le tamponature sono presumibilmente in muratura di laterizio "a cassa vuota" non isolata. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile di colore bianco, mentre l'esterno è trattato con intonaco rustico e tinteggiato di colore grigio.

La pavimentazione interna dell'appartamento è di buon pregio, composta da lastre di marmo di vari formati e finiture; nei bagni è stato utilizzato un rivestimento in ceramica smaltata.

Infissi e Serramenti

Gli infissi esterni risultano datati: sono costituiti da telai in legno di piccola sezione e vetro singolo. La ferramenta è logora e, insieme alle caratteristiche dei serramenti, non garantisce una buona resistenza termica né una sufficiente tenuta all'aria. Gli elementi oscuranti sono rappresentati da persiane avvolgibili in plastica con rulli incassati nei cassonetti. Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro, semplici e antiche, ma ben conservate.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia murale a gas "BAXI ECO3" con potenza nominale di 24 kW e radiatori

a parete in alluminio pressofuso di colore bianco. L'impianto elettrico, così come gli altri impianti tecnologici (termico, idrosanitario, gas), è realizzato sottotraccia e si presenta in buone condizioni di conservazione, pur non risultando conforme al DM 37/08.

Stato di Conservazione

Nonostante l'età dell'immobile, che evidenzia la necessità di opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, l'unità immobiliare si presenta nel complesso discretamente conservata.

Dettaglio consistenza

Destinazione	Superf. netta m ²	Superficie Lorda m ²	Coeff. K	Superficie convenz. m ²	Altezza m	Piano
Soggiorno	27,60				2,90	1
Didimpegno	5,93				2,90	1
Cucina	13,55				2,90	1
Letto 1	15,01				2,90	1
Bagno 1	3,26				2,90	1
Corridoio	6,72				2,90	1
Letto 2	7,62				2,90	1
Bagno 2	5,45				2,90	1
Letto 3	15,91					1
SUP. RESIDENZ.	101,05	123,00	1,00	123,00	2,90	1
Balcone sogg.	7,80	8,50			2,90	1
Balcone cuc.	2,80	3,20			2,90	1
Balcone Letto1	4,30	4,70			2,90	1
SUP. NON RES.	14,90	16,40	0,30	4,92		1
TOTALE				127,92		

Quote di Proprietà

1 Terracina, foglio 203. particella 343. sub. 9, categoria A/2;	quote
	1/3
	1/3
	1/3
Totale	1/1

b) **Garage sito a Terracina (LT), via Fratelli Rosselli 8, piano terra.** Catasto

Fabbricati: **foglio 203, particella 343, subalterno 8**, categoria C/6, superficie 43 m².

Dati identificativi Catastali:

Censito al NCEU Comune di TERRACINA (L120) (LT)

Foglio 203, Particella 343, Subalterno 8, Rendita: Euro 115,48 - **Categoria C/6**,

Classe 2, Consistenza 43 m²

Indirizzo: VIA DELLE ARENE Piano T

Dati di superficie: Totale: 50 m²

L'unità immobiliare è stata costituita il 04/05/1970 in atti con scheda "M" n. 0681048

Descrizione Storica e Conformità Urbanistica

Il garage in oggetto è situato al piano terra di un piccolo edificio civile, la cui edificazione risale a un periodo compreso tra il 1960 e il 1965. La realizzazione dell'immobile è attribuibile alla S.ra [REDACTED], nata a Terracina (LT) il [REDACTED], che ha edificato il fabbricato su un lotto di terreno di circa 583 metri quadrati. Per quanto riguarda la verifica della documentazione urbanistica, è stato effettuato un tentativo di accesso agli atti presso il Comune di Terracina (LT), che tuttavia non ha prodotto risultati utili o ulteriori evidenze documentali. Nonostante ciò, l'analisi dello stato di fatto del locale, eseguita attraverso rilievo diretto e confronto con i documenti disponibili, ha permesso di accertare che il garage non ha subito alcuna modifica rispetto alla situazione originaria.

In particolare, si evidenzia che il locale risulta pienamente conforme sia al primo accatastamento che alla planimetria depositata in data 04/05/1970. Tale scheda catastale è inoltre richiamata nell'atto di provenienza dell'immobile, confermando la rispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto formalmente dichiarato e registrato.

Provenienza:

L'unità immobiliare è stata acquistata con regolare Contratto di Compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in Terracina dalla S.ra

██████████ in data 19/05/1965 rep. 55350, raccolta 9994, registrato a Terracina il 01/06/1965 al n. 859, vol. 65 e trascritto a Velletri il 08/06/1965 al reg. part. 3704, reg. part. 4637.

Consistenza:

Il locale oggetto della presente relazione è destinato a garage e presenta una superficie commerciale di circa 50,00 m2. Esso si trova al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su cinque piani fuori terra, comprendente complessivamente otto appartamenti e otto locali destinati a garage.

Accessi e Confini

L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso: il primo tramite il vano scala condominiale, situato in corrispondenza dell'ingresso pedonale al civico n. 8 di via Fratelli Rosselli; il secondo accesso, di tipo carrabile, è posizionato nel cortile laterale e avviene tramite una porta basculante, preceduta da una piccola rampa. Per quanto riguarda i confini, il garage confina a est e a ovest con altri locali di proprietà dello stesso fabbricato e con identica destinazione d'uso. A nord e a sud si affaccia invece sul distacco della corte condominiale.

Caratteristiche Costruttive e Finiture

L'edificio in cui è inserito il garage è realizzato con una struttura mista, composta da muratura e cemento armato, mentre i solai sono in latero-cemento. Le tamponature risultano verosimilmente in muratura non isolata. Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile di colore bianco, mentre per le facciate esterne è stato impiegato intonaco rustico con tinteggiatura grigia.

All'interno, i locali risultano privi di pavimentazione. L'infisso esterno che dà sul cortile è realizzato in metallo di sezione ridotta e vetro singolo. L'accesso carrabile è assicurato da una serranda avvolgibile in metallo, che si presenta in condizioni piuttosto logore e datate. Infine, la porta interna che separa i due ambienti del garage è in legno tamburato di colore chiaro.

Dettaglio consistenza

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie Lorda m ²	Coeff. K	Superficie convenz. m ²	Altezza m	Piano
Deposito	18,45	21,45				
Garage	24,55	28,55				
TOTALE	43,00	50,00	1,00	50,00	2,14	T

Quote di Proprietà

1	Terracina, foglio 203. particella 343. sub. 9, categoria A/2;	quote
		1/3
		1/3
		1/3
	Totale	1/1

QUESITO 2)

ove dalle certificazioni ipotecarie risulti la presenza di creditori iscritti il CTU ne darà immediata comunicazione al giudice; riferisca sull'ammontare delle iscrizioni ipotecarie verificandone l'attualità;

Dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 20/11/2025 non sono emersi creditori iscritti e gli immobili risultano liberi da gravami.

QUESITO 3)

dica, tenuto conto delle quote spettanti alle parti (1/3), se gl'immobile sia comodamente divisibile, se sia possibile il frazionamento di singole unità sulla base della normativa urbanistica, indicando i connessi lavori necessari e il loro costo;

Pur non essendoci motivi ostativi dal punto di vista urbanistico, non esistono delle condizioni tali da consentire la divisione di ciascun immobile in n. 3 unità proporzionali alle quote di proprietà, il che è derivante sia da aspetti dimensionali che funzionali come, ad esempio, i requisiti minimi igienico sanitari e gli accessi alle singole unità immobiliari.

Tuttavia, in risposta al quesito posto dall'avvocato [REDACTED] per i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], gli immobili potrebbero essere eventualmente frazionati ciascuno in n. 2 unità immobiliari distinte e separate, in modo da ottenere, n. 2 appartamenti e n. 2 locali garage/deposito di equiparabile valore e dimensione, senza la necessità di rilevanti lavori. Ho provveduto a rappresentare graficamente la proposta di un eventuale frazionamento e il progetto di divisione è allegato (all.ti n. 5 e 8) mentre di seguito si riassumono le consistenze derivanti dal frazionamento, l'elenco dei lavori necessari e il calcolo sommario dei relativi costi.

- a) **Appartamento sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano primo**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina al **foglio 203, particella 343, subalterno 9**, categoria A/2, consistenza 5,5 vani;

UNITA' DERIVATE DA A = A1 + A2

UNITA' A1 - Dettaglio consistenza

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie Lorda m ²	Coeff. K	Superficie convenz. m ²	Altezza m	Piano
Sogg. - Cucina	34,74				2,90	1
Letto	11,91				2,90	1
Bagno	3,26				2,90	1
SUP. RESIDENZ.	49,91	60,86	1,00	60,86	2,90	1
Balconi	7,10	7,90	0.30	2,37	2,90	1
TOTALE				63,23		

UNITA' A2 - Dettaglio consistenza

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie Lorda m ²	Coeff. K	Superficie convenz. m ²	Altezza m	Piano
Sogg. - Cucina	28,56				2,90	1
Letto	15,91				2,90	1
Disimpegno	2,16				2,90	1
Bagno	5,45				2,90	1
SUP. RESIDENZ.	52,08	62,14	1,00	62,14	2,90	1
Balconi	7,80	8,50	0.30	2,55	2,90	1
TOTALE				64,69		

Elenco dei Lavori e relativi costi

- **Spese Tecniche** relative alla presentazione dell'istanza edilizia C.I.L.A. per opere di frazionamento – **Costo indicativo** incluse tasse di istruttoria, diritti di segreteria ecc.. **Da € 1.000,00 a € 1.500,00**
- **Spese tecniche** relative alla direzione dei lavori, alla pratica catastale e alla Segnalazione Certificata di agibilità. **Costo indicativo** incluse le tasse di istruttoria, diritti di segreteria ecc.. **Da € 2.000,00 a € 2.500,00**
- **Realizzazione della nuova porta di accesso all'unità "A2"** previo demolizione di una porzione di tamponatura sul pianerottolo della scala del piano primo, trasporto e smaltimento in discarica dei calcinacci, realizzazione del nuovo varco murario, la fornitura e la posa in opera del telaio e del controtelaio, il ripristino di intonaci e pitture.
Costo indicativo a corpo – da € 2.500,00 a € 3.200,00
- **Demolizione di limitate porzioni di tramezzature interne**, il prezzo si intende comprensivo del trasporto e smaltimento in discarica, nonché del ripristino dei paramenti murari interrotti. Quantità: circa 10 m²
Costo indicativo a corpo – da € 500,00 a € 700,00
- **Realizzazione di limitate porzioni di tramezzature divisorie e/o contropareti** in cartongesso, formate da struttura in profili metallici da 75 mm, 4 lastre di cartongesso (2+2) strato isolante in lana di roccia – spessore totale parete 13 cm. Quantità: circa 30 m²
Costo indicativo a corpo – da € 1.800,00 a € 2.400,00
- **Opere impiantistiche necessarie per la separazione degli impianti**, consistenti nella realizzazione e nella separazione di una nuova linea di adduzione acqua, gas, ed elettricità, nell'installazione di un nuovo generatore per acqua calda e riscaldamento, nella realizzazione di linee di distribuzione fluido-vettore (acqua):
Elettrico: Costo indicativo a corpo da € 2.500,00 a € 3.200,00
Termoidraulico: Costo indicativo da € 3.200,00 a € 4.000,00
Gas: Costo indicativo da € 500,00 a € 1.000,00

Costo approssimativo dell'intervento di divisione dell'appartamento sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano primo, foglio 203, particella 343, subalterno 9, categoria A/2, = **da € 14.000,00 a € 18.500,00**

b) Locale garage sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina al **foglio 203, particella 343, subalterno 8,** categoria C/6, consistenza 43 m²;

UNITA' DERIVATE DA B = B1 + B2

UNITA' B1 - Dettaglio consistenza

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie Lorda m ²	Coeff. K	Superficie convenz. m ²	Altezza m	Piano
Deposito	18,45	21,45	1,00	21,45	2,14	T

UNITA' B2 - Dettaglio consistenza

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie Lorda m ²	Coeff. K	Superficie convenz. m ²	Altezza m	Piano
Garage	24,46	28,55	1,00	28,55	2,14	T

Elenco dei Lavori e relativi costi

- **Presentazione di istanza edilizia C.I.L.A.** per opere di frazionamento – Costo indicativo per spese tecniche, tasse di istruttoria, diritti catastali, oneri ecc.. Costo indicativo – **da € 600,00 a € 900,00**
- **Realizzazione della chiusura della porta esistente di comunicazione tra i locali** con parete in cartongesso, formata da struttura in profili metallici da 75 mm, 4 lastre di cartongesso (2+2) strato isolante in lana di roccia – spessore totale parete 13 cm. Quantità: circa 2,2 m²
Costo indicativo a corpo – **da € 250,00 a € 300,00**
- **Opere impiantistiche necessarie per la separazione degli impianti,** consistenti nella realizzazione e nella separazione di una nuova linea elettrica, **Elettrico:**
Costo indicativo a corpo – **da € 800,00 a € 1.200,00**

Costo approssimativo dell'intervento di divisione dei locali garage/deposito siti a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano terra, foglio 203, particella 343, subalterno 8, categoria C/6 = **da € 1.650,00 a € 2.400,00**

QUESITO 4)

effettui la stima all'attualità;

GIUDIZIO DI VALORE – Il metodo di stima

La stima del valore commerciale degli immobili è riconducibile all'individuazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

"Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione."

Per la determinazione del valore degli immobili si è fatto ricorso al seguente procedimento di stima:

1. metodo del valore di mercato per confronto diretto.

Il valore determinato fornirà il più probabile valore da utilizzare quale fondamento per la determinazione del prezzo da porre a base di gara nell'asta che verrà esperita per l'alienazione.

Metodo del valore di mercato per confronto diretto

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$Vm1 = \Sigma Vmm * Kc * Sf$$

nella quale:

Vm1 = VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO

ΣVmm = SOMMATORIA DEI VALORI UNITARI MEDI DEL MERCATO

Sf = SUPERFICIE DEL FABBRICATO

Kc = COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE/COMPARAZIONE.

DATI IN INGRESSO

ricavati da:

- Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio.
- Indagine di mercato sui principali canali di vendita immobiliare

a) Valore Commerciale dell' Appartamento sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina al foglio 203, particella 343, subalterno 9, categoria A/2, consistenza 5,5 vani;

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: TERRACINA

Fascia/zona: Centrale/SECONDA FASCIA COSTIERA (V.LE EUROPA/PALICATA-ARENE/PARTE-SICILIA-PIEGARELLO/PARTE).

Codice zona: B3

Microzona: 2

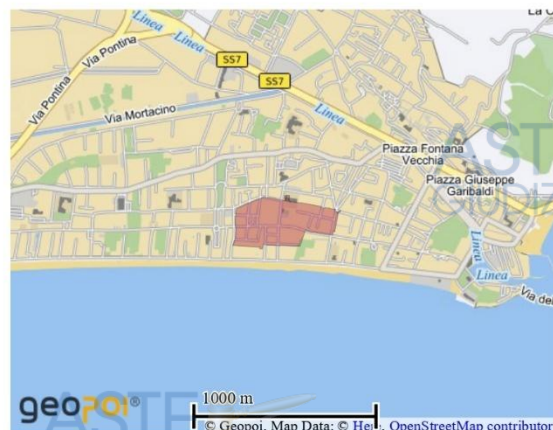
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2300	L	6	8,9	N
Abitazioni civili	Ottimo	2200	2700	L	8,9	12,6	N
Box	Normale	450	670	L	2,3	3,4	N

Stampa

Legenda



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: TERRACINA

Fascia/zona: Centrale / SECONDA FASCIA COSTIERA - V.LE EUROPA / BASILICATA - ARENE / SICILIA-PIEGARELLO.

Codice zona: B3

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Risultati da indagine sui maggiori portali di pubblicazione immobiliare:

IMMOBILE	superficie comm.	Piano	stato	classe energetica	prezzo richiesto	Prezzo probabile	prezzo unitario
Quadrilocale con piccolo giardino in via Fratelli Rosselli 33, Lungomare Circe, Via Badino, Terracina, riferimento: EK-107122213 ampio app.to con posto auto a 400 mt dal mare. L'immobile sviluppa la superficie di 110 mq circa e si compone da un ampio ingresso, ampio salone con cucina a vista, due camere, bagno, ampi balconi, giardino al piano terra di 80 mq con posto auto e cantina. In buone condizioni di manutenzione, termo autonomo, e climatizzato.	118	Rialzato	buono	G	350.000,00€	297.500,00€	2.521,19€
riferimento: A-02 Terracina, App.to a 300 mt dal mare in via Di Vittorio. L'immobile posto al secondo piano con ascensore, sviluppa una superficie di circa 90 mq, si compone da un'ampio ingresso, salone con balcone, cucina abitabile, bagno, due camere da letto l cui una con bagno privato e balcone, Completa la proprietà un comodo garage. L'immobile si presenta abitabile, in zona ben servita da servizi.	99	2	sufficiente	G	255.000,00€	229.500,00€	2.318,18€
riferimento: 1159 - Appartamento luminoso vicino al mare in Viale Europa vicino Via Basilicata a circa 200 metri dal mare. L'appartamento in palazzina a cortina si trova al quarto ed ultimo piano ed è dotato di ascensore e gode di una ottima esposizione con tre lati est, sud ed ovest. La zona è servita da varie attività commerciali, ufficio postale e scuole. L'immobile è composto da ampio ingresso, cucina abitabile, sala, tre camere da letto, due bagni per una superficie catastale di 129 mq e tre comodi balconi per una superficie di circa 24 mq. L'appartamento è in buone condizioni con infissi in alluminio con doppio vetro, riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione di tre anni e impianto di aria condizionata	136,1	4	discreto	G	280.000,00€	266.000,00€	1.954,45€

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI DI MERCATO

TIPOLOGIA	VALORI di mercato €/mq					
	Agenzia del Territorio min/medio/max			Indagine di mercato min/medio/max		
Abitazioni civili Stato: normale	€ 1.900,00	€ 2.100,00	€ 2.300,00	€ 1.954,00	€ 2.237,00	€ 2.520,00

Prezzo unitario medio Abitazioni civili = (€ 2.100,00 + € 2.237,00) / 2 = 2.168,00 €/m²

Partendo da questo dato si individua il più probabile prezzo di mercato di un metro quadro del bene da stimare, apportando aggiunte e detrazioni con coefficienti di confronto K variabili da 0,8 a 1,2 e legate alle caratteristiche degli immobili.

$$K_c = (K_i + K_e) / 2 \times K_g$$

dove:

K_c = Coefficiente di confronto

K_i = Coefficiente Caratteristiche Intrinseche (da 0,8 a 1,2)

K_e = Coefficiente Caratteristiche Estrinseche (da 0,8 a 1,2)

K_g = Coefficiente Caratteristiche Giuridiche (da 0,8 a 1,0)

Caratteristiche Intrinseche

K1 Dimensioni/ampiezza/Altezza dei vani 1,10

K2 Esposizione 1,00

K3 Strutture 0,80

K4 Grado di finiture 0,90

K5 Caratteristiche degli impianti tecn. 0,80

K6 Qualificazione energetica dell'edificio 0,80

$$K_i = (K_1 + K_2 + \dots + K_n) / n = 0,90$$

Caratteristiche Estrinseche

K1 Localizzazione/posizione 1,10

K2 Accessi 1,00

K3 Condizioni di Confine/vicinato 1,00

K4 distanza da servizi di quartiere 1,00

$$K_e = (K_1 + K_2 + \dots + K_n) / n = 1,025$$

Caratteristiche Giuridiche

K1 Urbanistiche 1,00

K2 Catastali 1,00

K3 Legali 1,00

$$K_g = (K_1 + K_2 + K_3) / 3 = 1,00$$

$$K_c = (0,90 + 1,025) / 2 \times 1,00 = 0,962$$

BENE "A"

Appartamento sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano primo

Bene	individuazione	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Rendita	Superf. Comm.
1	Abitazione civile normale	203	343	9	A/2	3	€ 539,70	127,00 mq

▪ **Metodo del valore di mercato per confronto diretto**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$VM1 = Vmm * Kc * Sf$$

$$VMA = 2.168,00 \text{ €/m}^2 \times 0,962 \times 127,00 \text{ mq} = \text{€ } 264.870,00 \text{ (arrotondato)}$$

b) **Valore Commerciale** del **Locale garage sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano terra** – Catasto Fabbricati foglio 203, particella 343, subalterno 8, categoria C/6, consistenza 43 m²;

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: LATINA

Comune: TERRACINA

Fascia/zona: Centrale / SECONDA FASCIA COSTIERA - V.LE EUROPA / BASILICATA - ARENE / SICILIA-PIEGARELLO.

Codice zona: B3

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

IMMOBILE	superficie comm.	Piano	stato	classe energetica	prezzo richiesto	Prezzo probabile	prezzo unitario
Descrizione riferimento: TERGAR012025							
Ampio garage Via G. Conti a due passi dal mare in via Giovanni Conti n. 52-54, a pochi passi dal mare, in contesto condominiale signorile con accesso con cancello automatico in vasta area condominiale, ampio garage per due posti auto oltre spazio bici e scooter, altezza 2,05 mt per mq 31 complessivi.	31	S1	normale	nc	41.000,00€	35.000,00€	1.129,03€
Descrizione riferimento: 61130670							
BOX IN VENDITA A VIA SICILIA-TERRACINA Situato al piano terra di un edificio costruito nel 1970,	17	T	normale	nc	29.000,00€	20.000,00€	1.176,47€

TABELLA RIASSUNTIVA DEI DATI DI MERCATO

TIPOLOGIA	VALORI di mercato €/mq					
	Agenzia del Territorio min/medio/max			Indagine di mercato min/medio/max		
box	€ 450,00	€ 560,00	€ 670,00	€ 1.129,00	€ 1.152,50	€ 1.176,00

Analizzando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea B3, emerge chiaramente che i valori pubblicati per i locali garage vicini al mare non sono congrui. Confrontando questi valori con le inserzioni sui principali portali di vendita immobiliare, si osserva una discrepanza significativa, suggerendo che i valori riportati dall'Osservatorio non riflettano accuratamente la realtà del mercato. In particolare, i valori assegnati ai locali deposito/garage al piano terra sembrano dimezzati.

Si può ragionevolmente stabilire che i prezzi unitari di compravendita dei locali garage al servizio delle residenze nella zona omogenea in oggetto siano la metà del prezzo unitario delle stesse abitazioni. Questo dato specifico offre un'indicazione più realistica dei prezzi effettivi nel mercato locale.

Prezzo unitario di vendita garage = $(2.168,00 \times 0,962) \times 0,50 = 1.042,80 \text{ €/m}^2$

BENE N. 2

Garage sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano terra								
Bene	individuazione	Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Rendita	Superf. Comm.
2	Garage	203	343	8	C/6	2	€ 115,48	50,00 mq

▪ Metodo del valore di mercato per confronto diretto

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula:

$$VM1 = Vmm * Kc * Sf$$

$$VM2 = 1.042,80 \text{ €/m}^2 \times 50,00 \text{ mq} = \text{€ 52.140,00 (arrotondato)}$$

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI IN COMPROPRIETÀ

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
1 Terracina (LT), foglio 203. Part. 343, sub. 9 cat. A/2;	€ 264.870,00
2 Terracina (LT), foglio 203. Part. 343, sub. 8 cat. C/6;	€ 52.140,00

Quote di Proprietà

	1/3
	1/3
	1/3
Totale	1/1

QUESITO 5)

procuri l'attestazione energetica APE relativa all'immobile per cui è causa;

L'immobile residenziale per il quale è obbligatoria l'attestazione è l'appartamento sito a Terracina (LT), in via Fratelli Rosselli n.8 piano primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terracina al foglio 203, particella 343, subalterno 9, categoria A/2.

In allegato (n. 12) viene riportata l'attestazione energetica A.P.E. sottoscritta dall'arch. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Latina al n. [REDACTED] depositata in Regione Lazio con Prot. 326203 del 20/10/2025.

L'unità immobiliare residenziale risulta in classe energetica "F" con Indice di Prestazione Energetica non rinnovabile pari a EP_{gl,nren} 130,20 kWh/m²anno.

QUESITO 6)

predisponga ove possibile uno o più progetti di divisione sulla base delle quote di diritto (1/3 ciascuno), indicando gli eventuali conguagli;

Tenuto conto della situazione di fatto riscontrata, dell'indivisibilità degli immobili in n. 3 parti proporzionali alle spettanti quote e delle richieste delle parti, si determinano le seguenti ipotesi e progetti di divisione:

• **PROGETTO DIVISIONALE – ipotesi N. 1**

L'erede che dimostri interesse e capacità finanziaria potrà acquisire l'intera proprietà esclusiva dei n. 2 immobili liquidando a ciascun altro erede la quota spettante pari a € 105.671,00 secondo la seguente determinazione:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI IN COMPROPRIETÀ

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
1 Terracina (LT), foglio 203. Part. 343, sub. 9 cat. A/2;	€ 264.870,00
2 Terracina (LT), foglio 203. Part. 343, sub. 8 cat. C/6;	€ 52.140,00
TOTALE VALORE COMPROPRIETÀ'	€ 317.010,00

VALORE DELLE QUOTE DI CIASCUN EREDE

Comproprietario	Quota di diritto	Valore Quota
██████████	1/3	€ 105.670,00
██████████	1/3	€ 105.670,00
██████████	1/3	€ 105.670,00
TOTALE	1/1	€ 317.010,00

• **PROGETTO DIVISIONALE – Ipotesi N. 2**

Gli eredi Sig. [REDACTED] e S.ra [REDACTED] che hanno dimostrato interesse potrebbero acquisire la proprietà indivisa (ciascuno 1/2) dei n. 2 immobili liquidando al Sig. [REDACTED] la quota spettante pari a € 105.671,00 secondo la seguente determinazione:

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI IN COMPROPRIETÀ

IMMOBILE	VALORE DI MERCATO
1 Terracina (LT), foglio 203. Part. 343, sub. 9 cat. A/2;	€ 264.870,00
2 Terracina (LT), foglio 203. Part. 343, sub. 8 cat. C/6;	€ 52.140,00
TOTALE VALORE COMPROPRIETÀ'	€ 317.010,00

SCHEMA DIVISIONALE 2

Comproprietario	Quota diritto	Valore Quota	Quota proposta	Valore Quota proposta	Conguaglio
[REDACTED]	1/3	€ 105.670,00	1/2	€ 158.505,00	- € 52.835,00
[REDACTED]	1/3	€ 105.670,00	1/2	€ 158.505,00	- € 52.835,00
[REDACTED]	1/3	€ 105.670,00	-	€ 0,00	€ 105.670,00
TOTALE	1/1	€ 317.010,00	1/1	€ 317.010,00	€ 0,00

• **PROGETTO DIVISIONALE - Ipotesi N. 3**

Vendita forzata all'asta e divisione del ricavato in base alle quote, ossia 1/3 per ciascun erede.

CONCLUSIONI

La presente relazione è stata elaborata in considerazione dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dott. Luca VENDITTO, al fine di determinare la situazione di fatto e di diritto, nonché la divisibilità e il valore di mercato di ciascuna unità facente parte del patrimonio immobiliare indiviso in modo da poter formulare delle ipotesi di divisione anche in funzione delle richieste delle parti.

La relazione ha evidenziato che gli immobili sono legittimi, liberi da gravami, nella piena disponibilità degli eredi, non occupati e che il più probabile valore di mercato, così come definito e determinato al quesito 4), è pari a € 317.010,00, somma dei valori di € 264.870,00 dell'appartamento posto al piano primo e € 52.140,00 del garage/deposito posto al piano terra, entrambi siti a Terracina (LT) in via Fratelli Rosselli n. 8, censiti al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 203, particella 343, subalterni 9 e 8.

Pur non essendoci motivi ostativi dal punto di vista urbanistico, non esistono le condizioni tali da consentire la divisione di ciascun immobile in n. 3 unità, il che è derivante sia da aspetti dimensionali che funzionali.

Per quanto rilevato e per una soddisfacente risoluzione del contenzioso è stato ipotizzato che uno o più eredi acquisiscano le quote di proprietà degli altri eredi determinando il valore di ciascuna quota pari a € 105.670,00.

Qualora nessun erede risultasse interessato all'acquisizione delle quote il Giudice potrà ordinare la vendita forzata dell'immobile all'asta, e il ricavato diviso tra i comproprietari in base alle quote di proprietà.

Assegnati altresì alle parti termine di 30 giorni, dalla ricezione della bozza, entro il quale le parti potranno trasmettere allo scrivente le proprie osservazioni;

Latina 20/11/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DI C.T.U.

L'Architetto [REDACTED], con studio a Roma in Via [REDACTED] n. 118 e iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n° [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in qualità di consulente tecnico dei coeredi [REDACTED] e [REDACTED], ha presentato alcune osservazioni alla bozza di CTU (allegato n. 13) che sono così riassunte:

Il consulente di parte ritiene che il CTU abbia sottovalutato le unità immobiliari in oggetto (stimate € 317.010,00) perché, secondo il CTP, non sono stati considerati né l'alto potenziale turistico della zona, definito "di eccellenza", né i lavori condominiali di manutenzione straordinaria già deliberati.

Tenendo conto di tali elementi, secondo l'arch. [REDACTED], il valore degli immobili dovrebbe essere calcolato tramite il metodo "di trasformazione", ipotizzando una suddivisione dell'eredità in due distinte unità residenziali e un cambio destinazione d'uso verso attività ricettiva extra-alberghiera; includendo costi di trasformazione, previsione di flussi di cassa, costi di gestione e tasso di capitalizzazione. Seguendo questa logica, il valore stimato salirebbe a circa €400.000,00, cifra che garantirebbe equità tra le parti, anche in caso di asta.

RISPOSTA alle osservazioni sulla bozza di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Si ritiene che la richiesta di rivedere il valore dell'immobile non possa essere accolta perché:

Il valore di mercato è stato valutato consapevolmente col metodo diretto comparativo.

Tale metodologia si dimostra la più adeguata per immobili residenziali, consentendo una stima precisa basata sul confronto con proprietà simili recentemente vendute e su dati concreti e verificabili.

Per la valutazione sono stati utilizzati coefficienti di confronto, ovvero fattori moltiplicativi che correggono il prezzo degli immobili confrontati in relazione a caratteristiche specifiche (ubicazione, stato di conservazione, finiture, ecc.), assicurando che la comparazione sia stata effettuata con immobili nella medesima zona e tenendo conto delle condizioni manutentive attraverso gli stessi coefficienti. Il CTP sostiene che i lavori condominiali deliberati possano determinare un aumento forfettario del 5-10% del valore, ma omette che la stima deve riflettere l'attualità e che tale incremento sarebbe eventuale, solo a lavori conclusi e previo ulteriore investimento economico.

Normalmente il metodo "di trasformazione" si applica a beni il cui valore dipende dalla modifica della loro destinazione, come terreni edificabili o aree dismesse. Non si reputa necessario utilizzare questo metodo per immobili residenziali, poiché il confronto diretto offre strumenti reali e affidabili. Eventuali piani di riconversione saranno a carico e interesse dell'acquirente, che dovrà valutarne autonomamente la fattibilità; i dati attuali del mercato immobiliare indicano con precisione il prezzo più probabile di vendita.

Va inoltre considerato che le aspettative delle parti possono essere influenzate dal valore affettivo attribuito agli immobili, mentre la valutazione del CTU è congrua e permette alle parti una eventuale acquisizione delle quote senza fini speculativi. In caso di vendita forzata, il prezzo sarà stabilito dal mercato e, presumibilmente, non si discosterà molto dall'attuale stima.

In conclusione, la relazione di C.T.U. resta invariata in ogni sua parte.

Latina, 21/01/2026

Arch. Luca Meschino



ELENCO ALLEGATI:



1. Estratto di mappa catastale
2. Immagini Google maps e street view
3. Rilievo metrico del 01/09/2025 – Appartamento in Terracina (LT) Foglio 203, part. 343, sub. 9
4. Rilievo fotografico del 01/09/2025 – Appartamento in Terracina (LT) Foglio 203, part. 343, sub. 9
5. Progetto di massimo frazionamento in 2 unità - Appartamento in Terracina (LT) Foglio 203, part. 343, sub. 9
6. Rilievo metrico del 01/09/2025 – Garage in Terracina (LT) Foglio 203, part. 343, sub. 8
7. Rilievo fotografico del 01/09/2025 – Garage in Terracina (LT) Foglio 203, part. 343, sub. 9
8. Progetto di massimo frazionamento in 2 unità - Garage in Terracina (LT) Foglio 203, part. 343, sub. 9
9. Ispezioni ipo-catastali – Foglio 203, part. 343, sub. 8-9
10. Planimetria Catastale Foglio 203, part. 343, sub. 9
11. Planimetria Catastale Foglio 203, part. 343, sub. 8
12. Attestato di Prestazione Energetica - Appartamento in Terracina (LT) Foglio 203, part. 343, sub. 9
13. Osservazioni alla bozza di CTU

