

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

I Sezione civile

CAUSA CIVILE N° 5044/2023 R.G.

Giudice: Dott.ssa Giulia Paolini

C.T.U nella causa civile n° 5044/2023 R.G. vertente tra:

! (avv. Sabrina Tranquilli)

contro

(contumace)

Consulente Tecnico

ing. Massimo de Simone

via Guido Reni n°5 – 04100 Latina (LT); tel.fax: 0773695169 - pec: massimo.desimone@ingpec.eu

PREMESSA.....	3
ACCESSI E SOPRALLUOGHI.....	4
DESCRIZIONE IMMOBILE.....	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	5
TITOLARITÀ.....	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	6
DATI CATASTALI.....	7
STATO CONSERVATIVO.....	7
PARTI COMUNI.....	8
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
PROVENIENZE VENTENNALI.....	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	10
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	11
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	12
RIEPILOGO E SCHEMA RIASSUNTIVO.....	14
TENTATIVO DI CONCILIAZIONE TRA LE PARTI.....	15
RISPOSTA SINTETICA AI QUESITI.....	15
ELENCO ALLEGATI.....	18

Con provvedimento dell'ill.mo Giudice del Tribunale di Latina Dott.ssa Giulia Paolini del 31.01.2025, io sottoscritto ing. Massimo de Simone, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Latina con il n. 1266, con studio in Latina alla Via Guido Reni n.5, email massimodesimone@libero.it, PEC massimo.desimone@ingpec.eu, tel.fax 0773 695169, venivo nominato C.T.U. nella causa civile vertente tra _____ contro _____, iscritta al n° 5044/2023 R.G. e

in pari data prestavo giuramento di rito, ricevendo dal Giudice i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, visitati i luoghi ed espletata ogni altra opportuna indagine (eventualmente anche presso terzi e pubblici uffici), descriva il C.T.U. lo stato dei luoghi, provvedendo a redigerne schizzo planimetrico e a trarne documentazione fotografica e proceda alle operazioni divisionali:

A. accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili descritti in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista;

B. in caso sussistano difformità o abusi sui beni immobili, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei predetti beni immobili;

C. dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;

D. dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;

E. accerti il valore dei beni immobili al tempo dell'aperta successione;

F. indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote;

G. predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli;

H. indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione;

I. provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura;

J. tenti la conciliazione tra le parti".

Il Giudice ha altresì disposto i seguenti termini "-90 giorni al CTU dall'inizio delle operazioni peritali per l'invio della bozza di relazione alle parti e ai consulenti di parte; -successivi giorni 15 alle parti per l'invio di osservazioni al Consulente; -successivi e finali giorni 15 al Consulente per il deposito dell'elaborato finale che tenga conto delle osservazioni delle parti" ed ha rinviato la causa "per esame c.t.u. all'udienza dell'11.09.2025 ore 9:00 che si terrà con modalità cartolare ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c. con termine

perentorio sino all'orario del giorno della fissata udienza per il deposito di note difensive contenenti sole istanze e conclusioni".

Si rappresenta che parte attrice con istanza di precisazione del 04.02.2025 dichiarava di rinunciare allo scioglimento della comunione ereditaria per l'unità immobiliare identificata al NCEU al Fg. 13, Part. 198, sub. 18, Cat. C2, in comproprietà tra gli attori e altri 66 soggetti, in quanto antieconomico, e comunicata allo scrivente, come richiesto dal Giudice, in data 05.02.2025.

Pertanto rimane come unico bene della comunione l'appartamento ubicato a Terracina (LT) in via Fosse Ardeatine n. 4, piano 3°, identificato al NCEU al Fg. 205, Part. 94, Sub. 11, Cat. A2, di seguito descritto. Non sono stati nominati consulenti di parte.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

In data 04.02.2025 inviavo raccomandata A/R indirizzata alla signora _____ parte convenuta non costituita e residente nell'appartamento de quo, fissando la data di inizio delle operazioni peritali sul posto per il giorno 25.02.2025 alle ore 10.00; una volta giunto sul posto dopo vari tentativi riuscivo a rinvenire nell'appartamento la signora _____ che dichiarava di non aver ricevuto la raccomandata, poi pervenuta al mittente per compiuta giacenza (Allegato 1) e con la quale si concordava nuova data per il sopralluogo che veniva effettuato in data 05.03.2025 alle ore 16.00; in tale occasione era presente la signora _____ che permetteva la visita all'immobile; procedevo quindi ad effettuare le operazioni peritali necessarie, prendendo nota dello stato dei luoghi, effettuando le dovute misurazioni metriche e relativa documentazione fotografica e redigendo relativo verbale (Allegato 2).

A seguito di ricevimento di proposta via pec in data 28.03.2025 pervenuta dal difensore di parte attrice (Allegato 3), in ossequio al punto "J" dei quesiti relativo al tentativo di conciliazione tra le parti (vedi Cap. "Tentativo di conciliazione tra le parti"), non essendosi parte convenuta costituita nel presente procedimento, mi recavo previ intervenuti accordi nuovamente sul posto in data 02.04.2025 ore 14.45 ove era presente la signora _____ e, dopo aver letto e spiegato il contenuto della proposta, ne rilasciavo copia e redigevo verbale (Allegato 4).

E' stata altresì acquisita documentazione urbanistica presso gli uffici preposti del Comune di Terracina e ipocatastale presso l'Agenza delle Entrate - Ufficio del Territorio.

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Fosse Ardeatine, 4, piano 3° (Coord. Geografiche: 41.2887°N; 13.2457°E).

Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al terzo e ultimo piano senza ascensore di un edificio a cinque piani di cui quattro fuoriterza, della superficie utile residenziale di 96 mq circa (superficie lorda 105 mq circa), così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, stanzino, ripostiglio, bagno e due balconi per una superficie non residenziale pari a 8 mq circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Parte attrice ha prodotto in atti certificazione notarile ex art. 567 2° comma c.p. del dott. Alessandro Taddei notaio in Cerveteri del 27.11.2024 (Allegato 5).

TITOLARITÀ

- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:
Nato a l
- (Proprietà 1/3)
Codice fiscale:
Nato a a il
- Proprietà 1/3)
Codice fiscale:
Nata a l

CONFINI

I confini sono di seguito elencati:

Nord: Via Fosse Ardeatine;
Ovest: Via Fosse Ardeatine;
Sud: altra u.i.u.;
Este: altra u.i.u.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,35	2,10 mq	0,00 m	3
Balcone coperto	2,00 mq	2,00 mq	0,4	0,80 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				107,90 mq		
Incidenza condominiale:				4,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				112,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' stata valutata una incidenza condominiale pari al 4% di cui alle parti comuni: scala condominiale e copertura/stenditoio condominiale accessibile del fabbricato di superficie pari a 250 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992	nato a c.l. nato a c.f.	il Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 94, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 1,12 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 13/08/2002	nato a nato a c.l.	il Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 94, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 464,81 Piano 3
Dal 13/08/2002 al 02/11/2010	nato a f. nato a	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 94, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano 3
Dal 02/01/2010 al 06/12/2016	nato a f. proprietà 1/9; - nato a c.f. proprietà 1/9; - a a il 01/10/1971, c.f. proprietà 1/9; - nato a c. proprietà 6/9,	Catasto Fabbricati Fg. 205, Part. 94, Sub. 11 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 413,17 Piano 3

Dal 06/12/2016 al 31/01/2025

Catasto Fabbricati
Fg. 205, Part. 94, Sub. 11
Categoria A2
Cl.2, Cons. 5 vani
Superficie catastale 107 mq
Rendita € 413,17
Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	205	94	11		A2	2	5 vani	107 mq	413,17 €	3	

Corrispondenza catastale

Lo stato di fatto rispetto alla planimetria catastale differisce per la realizzazione di alcune realizzate interne (suddivisione del locale dove era posta la cucina in due distinti locali stanzino e ripostiglio, realizzazione di angolo cottura e realizzazione di una piccola apertura finestrata di cm 40x60 circa nella zona angolo cottura) che dovranno essere oggetto di regolarizzazione così come meglio specificato nel Cap."Regolarità edilizia".

E' stata altresì predisposta rappresentazione grafica delle difformità del bene (Allegato 20).

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, sono state acquisite la visura storica catastale aggiornata (Allegato 6), la planimetria catastale (Allegato 7) e l'estratto di mappa (Allegato 8).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene, realizzato con materiali economici e dell'epoca, è da considerarsi mediocre o insufficiente.

Gli impianti sono datati ed in particolare l'impianto elettrico risulta obsoleto e non a norma e la caldaia non funzionante.

Gli infissi in legno a singolo vetro si presentano in pessime condizioni. Si sono notate delle zone con evidenti tracce di umidità, in particolare su alcune zone nel soggiorno e sul soffitto del corridoio.

L'occupante ha riferito di non remoti lavori condominiali di impermeabilizzazione in copertura e al momento le zone risultavano asciutte al tatto.

In generale il bene necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

7 di 18

Costituiscono parti comuni la scala condominiale e la copertura/stenditoio condominiale accessibile del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala presenza di servitù, censo, livelli e usi civici. I documenti ipocatastali ultraventennali censiti non riportano la presenza di diritti demaniali di superficie o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato:

- Costituzione: a cinque piani di cui quattro in fuoriterza;
- Struttura: gabbia in c.a. per plinti di fondazione, pilastri e travi in elevazione, con solaio del tipo prefabbricato fuori opera;
- Copertura: piana accessibile;
- Pareti esterne: intonacate e tinteggiate di colore grigio.

Appartamento:

- Accesso: si accede al fabbricato mediante portoncino posto al n.4 della Via Fosse Ardeatine e mediante scala condominiale si giunge all'ingresso del bene posto al terzo e ultimo piano.

Superficie: superficie utile residenziale pari a 96 mq circa (superficie lorda 105 mq circa) e due balconi per una superficie non residenziale pari a 8 mq circa.

- Ambienti: il bene risulta così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, stanzino, ripostiglio, bagno, un balcone scoperto di circa 6 mq circa e uno coperto di circa 2 mq.
- Esposizione: su 2 lati: Nord e Ovest.
- Altezza interna utile: 3,00 m circa.
- Pavimentazione interna: maioliche in ceramica di varie dimensioni e colori.
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate, tranne maioliche in ceramica nel bagno e nella zona angolo cottura.
- Bagno: sanitari in ceramica, mobile lavabo, vasca e rivestimento in ceramica sulle pareti di dim. 20x20 cm e per un'altezza h di 2,30 m circa.
- Infissi: in legno tenero singolo vetro, tranne che nel soggiorno in alluminio doppio vetro.
- Impianti: impianto elettrico sottotraccia obsoleto e non a norma, approvvigionamento idrico da acquedotto e scarico in fognatura comunale; impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas non funzionante e termosifoni in alluminio.
- Ascensore: non presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nel momento dei sopralluoghi effettuati, il bene risultava arredato ed abitato dalla convenuta, che dichiarava di abitarlo unitamente alla figlia maggiorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1970 al 02/11/2010	io, nato a il .f. proprietà 1/2; - nata (LT) il proprietà 1/2; Codice Fiscale/P.IVA-	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Mario Scognamiglio	02/12/1970	91342	14893
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	05/01/1971	150	126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/2010 al 06/12/2016	o, nato a proprietà 1/9; - o, nato (LT) il 05 proprietà 1/9; - nata a il f. proprietà 1/9; - nata a (LT) c.f. proprietà 6/9. Codice Fiscale/P.IVA-	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro DPLT UT Latina	02/11/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	16/01/2014	1313	1015
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2016	- T c.f. proprietà 1/3; - nato a (LT); c.f. proprietà 1/3; - nata a il U proprietà 1/3. Codice	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro DPLT UT Latina	06/12/2016		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Latina	30/03/2018	7675	5469
		Registrazione			

9 di 18

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega l'atto di compravendita per notar Mario Scognamiglio del 02.12.1970 Rep. 91342 (Allegato 9), la dichiarazione di successione della sig. _____ dante causa deceduto il 04.11.2010 (Allegato 10) e la dichiarazione di successione della sig.ra _____ dante causa deceduta il 06.12.2016 (Allegato 11).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale - divisione giudiziale**
Trascritto a Latina il 13/11/2024
Reg. gen. 28452 - Reg. part. 22073
A favore di _____
Contro _____

Si allega nota di trascrizione della domanda giudiziale del 13.11.2024 (Allegato 12).

Si fa presente che dalla certificazione notarile ex art. 567 2° comma c.p. del dott. Alessandro Taddei del 27.11.2024 (Allegato 5) risulta altresì la formalità n.Reg.Part.3523 e n.Reg.Gen.5083 del 06.03.2012 per costituzione di fondo patrimoniale del notaio Lucio Nastri di Terracina del 11.02.2012 rep.n.9909, a favore e contro _____ (intestatario attuale per 1/3 di proprietà dell'immobile in oggetto distinto al NCEU al F.205, P.94 sub.11 e parte attrice nel presente procedimento) € _____ nata a Terracina (LT) il 31.05.1969, su di 1/9 (quota di proprietà di _____ all'epoca della costituzione del fondo) dell'immobile (oltre a maggior consistenza) (Allegato 13).

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in zona "B" del PPE del Comune di Terracina (Del. Giunta Comunale n.331 del 10/07/2007): aree residenziali di ristrutturazione.

In merito al P.T.P.R. (Piano territoriale paesistico Regionale) il bene ricade:

Tav.A: Sistema del paesaggio insediativo - Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tav.B: Aree urbanizzate del PTPR

Tav.C: Beni del patrimonio culturale - Sistema dell'insediamento archeologico - Centri antichi, necropoli, abitati.

Il bene non ricade in ambito PAI.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato su cui ricade il bene de quo è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967. Nel fascicolo edilizio fornito dal Comune di Terracina a seguito di accesso agli atti risulta che il fabbricato è stato edificato in virtù della licenza edilizia n.119 rilasciata dal Comune di Terracina in data 28.03.1965 con relative tavole di progetto (Allegato 14) ed è stato rinvenuto permesso di abitabilità del 28.03.1967 (Allegato 15).

Nel fascicolo fornito dall'amministrazione sono stati altresì rinvenuti i seguenti documenti:

- certificato di collaudo delle strutture in c.a. del 20.03.1966 (Allegato 16);
- autorizzazione sanitaria del 10.03.1967 (Allegato 17);
- certificato di ultimazione delle opere del 24.03.1967 (Allegato 18).

Si rappresenta altresì che parte attrice ha fornito allo scrivente copia di autorizzazione del Comune di Terracina n.545771 del 11.09.1989 (Allegato 19); lo scrivente ha pertanto contattato gli uffici comunali chiedendo la verifica della presenza di tale documento negli archivi comunale che ha dato esito positivo e pertanto è stato preso a riferimento come ultimo titolo edilizio valido.

Lo stato di fatto attuale del bene rispetto a tale titolo è sostanzialmente conforme e differisce per la realizzazione di un tramezzo interno del locale dove era posta la cucina che è stato suddiviso in due distinti locali stanzino e ripostiglio e per la cui regolarizzazione sarà necessario presentare apposita CILA tardiva al Comune di Terracina e successiva variazione catastale di aggiornamento DOCFA i cui oneri e costi saranno detratti dal valore di stima del bene.

In alternativa sarà possibile demolire tale tramezzo con ripristino della parte di tramezzatura ove ora è la porta di accesso allo stanzino ma anche in questo caso sarà necessario effettuare una variazione catastale DOCFA per aggiornare la planimetria catastale allo stato autorizzato (vedi anche Cap."Dati catastali").

E' stata altresì predisposta rappresentazione grafica delle difformità del bene (Allegato 20).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica APE del bene Classe energetica F (Allegato 21) ma non essendo stato rinvenuto il libretto di impianto comprensivo degli allegati richiesti e del controllo di efficienza energetica secondo le disposizioni regionali vigenti, non è stato possibile depositarlo all'Ufficio di competenza della Regione Lazio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riferito al tempo dell'aperta successione, si è proceduto con stima sintetico-comparativa. Il valore unitario di stima, applicato al bene in oggetto, tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene: caratteristiche costruttive, finiture, ubicazione, peculiarità della zona e facilità di raggiungimento, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, andamento del mercato immobiliare attuale e situazione della domanda e dell'offerta con riferimento a beni immobili di caratteristiche costruttive similari aventi pari destinazione, nonché dalla sensibilità ed esperienza conoscitiva dello scrivente Esperto. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Si è inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e stime di beni analoghi presenti sul sito astegiustiziarie.it.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Fosse Ardeatine, 4, piano 3°. Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al terzo e ultimo piano senza ascensore di un edificio a cinque piani di cui quattro fuoriterza, della superficie utile residenziale di 96 mq circa (superficie lorda 105 mq circa), così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, stanzino, ripostiglio, bagno e due balconi per una superficie non residenziale pari a 8 mq circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 94, Sub. 11, Categoria A2.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Terracina (LT) - via Fosse Ardeatine, 4, piano 3	112,22 mq	1.750,00 €/mq	€ 196.385,00	100,00%	€ 196.385,00
Valore di stima:					€ 196.385,00

Valore di stima: € 196.385,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	12,00	%
Assenza di ascensore	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	3000,00	€

Valore finale di stima: € 150.180,30, approssimabile a **€ 150.000,00**

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Terracina (LT) - via Fosse Ardeatine, 4, piano 3°. Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al terzo e ultimo piano senza ascensore di un edificio a cinque piani di cui quattro fuoriterra, della superficie utile residenziale di 96 mq circa (superficie lorda 105 mq circa), così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, stanzino, ripostiglio, bagno e due balconi per una superficie non residenziale pari a 8 mq circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 94, Sub. 11, Categoria A2.

Prezzo di stima finale: € 150.000,00

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Terracina (LT) - via Fosse Ardeatine, 4, piano 3°
Diritto reale:	Quota
Tipologia immobile:	Superficie 112,22 mq Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 205, Part. 94, Sub. 11, Categoria A2.
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene, realizzato con materiali economici e dell'epoca, è da considerarsi mediocre o insufficiente. Gli impianti sono datati ed in particolare l'impianto elettrico risulta obsoleto e non a norma e la caldaia non funzionante. Gli infissi in legno a singolo vetro si presentano in pessime condizioni. Si sono notate delle zone con evidenti tracce di umidità, in particolare su alcune zone nel soggiorno e sul soffitto del corridoio. L'occupante ha riferito di non remoti lavori condominiali di impermeabilizzazione in copertura e al momento le zone risultavano asciutte al tatto. In generale il bene necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Descrizione:	Trattasi di un bene residenziale sito nel Comune di Terracina, nel centro storico della città, posto al terzo e ultimo piano senza ascensore di un edificio a cinque piani di cui quattro fuoriterra, della superficie utile residenziale di 96 mq circa (superficie lorda 105 mq circa), così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, stanzino, ripostiglio, bagno e due balconi per una superficie non residenziale pari a 8 mq circa.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

TENTATIVO DI CONCILIAZIONE TRA LE PARTI

Lo scrivente, dopo aver edotto le parti della possibilità di poter tentare la conciliazione ha ricevuto proposta via pec in data 28.03.2025 da parte del difensore di parte attrice con il seguente contenuto: *"in riferimento alla procedura in oggetto sono a specificare che i miei assistiti sono disponibili a vendere l'immobile prima che lo stesso sia venduto all'asta, qualora anche la sig.ra [redacted] si renda disponibile alla vendita e alla sottoscrizione di un preliminare entro la data ultima del termine del deposito della Sua perizia indicato dal Giudice. L'offerta di vendita dell'eventuale soggetto conosciuto dalla sig.ra [redacted] interessato all'acquisto, non potrà essere inferiore a quanto da Lei indicato come prezzo del bene nella perizia predetta".* (Allegato 3). Non essendosi parte convenuta costituita nel presente procedimento, mi recavo nuovamente sul posto in data 02.04.2025 ore 14.45 ove era presente la convenuta signora [redacted], dopo aver letto e spiegato il contenuto della proposta, ne rilasciavo copia e redigevo verbale (Allegato 4). Ad oggi le parti non sono addivenute ad un accordo.

RISPOSTA SINTETICA AI QUESITI

Sulla base degli atti, dei sopralluoghi e degli accertamenti effettuati il sottoscritto consulente può fornire le seguenti risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Latina, sintetizzando così il contenuto della relazione che precede:

A. Accerti sussistenza, dati identificativi esatti, consistenza e regolarità urbanistica dei beni immobili descritti in atto di citazione, acquisendo le visure e gli estratti catastali, evidenziando la quota precisa di ogni comunista.

R: Il bene formante unico lotto consiste in un appartamento ubicato a Terracina (LT) in via Fosse Ardeatine n. 4, nel centro storico della città, posto al terzo e ultimo piano senza ascensore di un edificio a cinque piani di cui quattro fuoriterza, della superficie utile residenziale di 96 mq circa (superficie lorda 105 mq circa), così composto: ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio, due camere, stanzino, ripostiglio, bagno e due balconi per una superficie non residenziale pari a 8 mq circa, identificato al catasto Fabbricati al Fg. 205, Part. 94, Sub. 11, Categoria A2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale € 413,17.

Il bene è stato dettagliatamente descritto in perizia (Cap. Stato conservativo e Cap. Caratteristiche costruttive prevalenti) e sono state acquisite le visure, gli estratti catastali (Cap. Dati catastali) e gli atti di provenienza (Cap. Provenienza ventennale). La titolarità del bene è suddivisa per la proprietà di 1/3 per ciascuno dei 3 comunisti così come di seguito indicati (Cap. Titolarità):

- _____, nato a _____ codice fiscale: _____, Proprietà 1/3); parte attrice.
- _____, nato a _____ codice fiscale: _____, (Proprietà 1/3); parte attrice.
- _____, nata a _____, codice fiscale: _____, (Proprietà 1/3); parte convenuta.

B. In caso sussistano difformità o abusi sui beni immobili, precisi se si tratti di difformità insanabile; in caso di abusi minori, indichi le spese di sanatoria occorrenti. Si tenga conto, in ogni caso, di tali difformità nella valutazione dei predetti beni immobili; **C.** dica della conformità del bene immobile alle risultanze catastali;

R: Si sono riscontrate alcune difformità urbanistiche e catastali, regolarizzabili e dettagliatamente descritte in perizia (Cap. "Dati Catastali - corrispondenza catastale" e Cap. "Regolarità edilizia") delle quali si è tenuto conto nella valutazione della stima del bene (Cap. "Stima/formazione lotti").

D. Dica dei parametri energetici ai sensi dell'art. 6, comma 8, del D. Lgs. 192/2005, qualora sussista un certificato di prestazione energetica che le parti dovranno mettere a disposizione;

R: Non è stato rinvenuto il certificato di prestazione energetica e pertanto lo scrivente ha predisposto l'attestato di prestazione energetica APE del bene Classe energetica F (Allegato 21) ma non essendo stato rinvenuto il libretto di impianto comprensivo degli allegati richiesti e del controllo di efficienza energetica secondo le disposizioni regionali vigenti, non è stato possibile depositarlo all'Ufficio di competenza della Regione Lazio (Cap. Regolarità edilizia - certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità".

E. Accerti il valore dei beni immobili al tempo dell'aperta successione;

R: Il Valore finale di stima al netto dei deprezzamenti è a pari a: € 150.000,00 (Cap. "Stima/formazione lotti").

F. Indichi se essi siano divisibili comodamente in ragione di quote; **G.** predisponga uno o più piani divisionali (con relativo frazionamento), tenuto conto della situazione di fatto consolidata, delle assegnazioni richieste dalle parti e determinando gli eventuali conguagli; **H.** indichi gli eventuali interventi, anche edilizi, nonché i costi e le spese necessarie e strumentali alla realizzazione dei vari progetti di divisione; **I.** provveda agli eventuali frazionamenti necessari all'esecuzione del progetto di divisione parziale in natura;

R: Trattasi di unica unità immobiliare non comodamente dividibile o frazionabile in ragione di quote.

J: Tenti la conciliazione tra le parti;

R: Lo scrivente ha tentato la conciliazione delle parti ricevendo una proposta da parte attrice ma ad oggi le parti non sono addivenute ad un accordo (Cap. "Tentativo di conciliazione tra le parti").

Al presente elaborato peritale inviato alle parti in data 18.04.2025 (Allegato 23) non sono pervenute note di osservazione e pertanto, assolto il proprio mandato, il sottoscritto CTU deposita la relazione di perizia unitamente agli allegati presso questo Spettabile Tribunale, sia in via telematica che in copia cartacea di cortesia, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Latina restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, 08.05.2025

Il CTU

Ing. Massimo de Simone



