

TRIBUNALE DI LATINA

Cancelleria Civile

Procedimento Contenzioso n. 798/2018 R.G.C.

Promosso da: "Unicredit S.p.A." (parte attrice)

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro:

Giudice Istruttore (GI): Dott.ssa Lulli Alessandra

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE TECNICA

Indice

Capitoli:

- 1 - PREMESSA
- 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- 3 - INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI
IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA
- 4 - STIMA DEI BENI IMMOBILI
- 5 - VALUTAZIONE CIRCA LA DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO
- 6 - CONCLUSIONI
- 7 - EVENTUALI OSSERVAZIONI DELLE PARTI E
CONTRODEDUZIONI

Appendici:

A1 - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 21/02/2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- pag. 1 -



- A2 - VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 17/07/2020
- B - RILIEVO FOTOGRAFICO
- C - RILIEVO PLANIMETRICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE
UBICATA A LATINA ED IDENTIFICATA IN CF AL FOGLIO N.
170 PART. 635 SUB 1

Allegati:

- 1 - RICHIESTA DI INFORMAZIONI DEL 03/01/2020 INOLTRATA AL
COMUNE DI LATINA
- 2 - ESTRATTO DI MAPPA DEL 30/12/2019 RIFERITO
ALL'IMMOBILE UBIcato A LATINA ED IDENTIFICATO
CATASTALMENTE IN CF AL FOGLIO N. 170, PART. 635
- 3 - VISURA STORICA PER IMMOBILE DEL 30/12/2019 RIFERITA
ALL'UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A LATINA ED
IDENTIFICATA CATASTALMENTE IN CF AL FOGLIO N. 170,
PART. 635 SUB 1-1001-1003
- 4 - CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. 161 DEL 17/07/1982
RILASCIATA DAL COMUNE DI LATINA
- 5 - STRALCIO DEL PROGETTO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE
EDILIZIA IN VARIANTE N. 161/1982
- 6 - ISTANZA DI CONDONO PROT. N. 32245 DEL 21/05/1986
(PRATICA N. 10576) PRESENTATA AL COMUNE DI LATINA
- 7 - NOTA PROT. N. 77487 DEL 04/06/2014 DEL COMUNE DI
LATINA
- 8 - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
UBICATA A LATINA ED IDENTIFICATA CATASTALMENTE IN



CF AL FOGLIO N. 170 PART. 635 SUB 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1 - PREMESSA

I Sigg.ri _____ risultano comproprietari, ciascuno per una quota indivisa pari alla metà del diritto di piena proprietà, del compendio immobiliare sito a Latina in via San Marino n. 11 composto da una abitazione su quattro livelli con corte di pertinenza esclusiva, costituente porzione di edificio trifamiliare ed identificato in CF al foglio n. 170 part. 635 sub 1 (abitazione) e part. 1001-1003 (corte), in virtù di Sentenza del Tribunale di Latina n. 1204 del 19/06/2009 (Rep. n. 4525/2009), registrata a Latina il 16/09/2010 al n. 1523, trascritta a Latina il 19/01/2011 RG n. 24768 RP n. 16775.

La quota del 50% di _____ è oggetto di pignoramento nell'ambito della procedura esecutiva n. 13/1994 RGE incardinata presso l'intestato Tribunale, attualmente sospesa in attesa del giudizio di divisione ex art. 600 cpc disposto dal GE con provvedimento del 08/11/2017 in considerazione del fatto che il cespite non è comodamente divisibile né è conveniente la vendita della quota del 50%.

A seguito di quanto sopra, con **atto del 24/01/2018** (Rep. n. 1479 del 31/01/2018) la **Unicredit S.p.A.**, esposte le debite premesse, **ha citato in giudizio** per l'instaurazione del giudizio di divisione ex art. 600 cpc _____ (nella qualità di comproprietari del cespite),

oltre che _____

(tutti in qualità di creditori intervenuti nell'ambito della procedura esecutiva sospesa), invitandoli a comparire avanti al Tribunale di Latina ...

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- pag. 3 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



per ivi sentir accogliere le seguenti conclusioni "1) *disporre lo scioglimento della comunione esistente tra i sig.ri*

; 2) nominare un professionista delegato affinché si proceda all'alienazione del bene immobile ...; ...".

Tale domanda giudiziale risulta trascritta a Latina il 13/02/2018, RG n. 3438 RP n. 2609.

Nell'ambito del procedimento così instaurato (n. 798/2018 RGC in intestazione), parte attrice ha altresì depositato una certificazione notarile del 21/03/2018 del Dott. Pennazzi Catalani Carlo, Notaio in Velletri (RM), come richiesto dal GE con il sopra richiamato provvedimento del 08/11/2017.

In esito alla citazione si sono costituiti in giudizio con apposita **comparsa di costituzione e risposta**

utti
senza opporsi anzi associandosi alla domanda di scioglimento della comunione proposta da parte attrice.

Non si sono invece costituiti nei termini l'Agenzia delle Entrate Riscossione e Scarci Romolo, che dunque risultano contumaci nel presente procedimento.

In sede di udienza del 11/12/2019 il GI ha conferito alla scrivente Arch. De Gregorio Daniela, in precedenza designata, l'incarico di CTU formulando i quesiti di seguito riportati:

"Previo esame degli atti e verifica della regolarità dei documenti, con particolare riferimento alla provenienza del compendio pignorato, nonché eseguito l'accesso ai luoghi:

- descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili



oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;

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

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

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico ricevuto, la CTU ha proceduto dapprima all'esame degli atti di causa, tutti estratti dal portale telematico.

Sono stati inoltre compiuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Latina, acquisendo la documentazione necessaria, al fine della esatta identificazione, anche catastale, degli immobili.

L'esame della suddetta documentazione acquisita ha fatto emergere la regolarità della stessa in ordine alla provenienza e quindi alla esatta riconducibilità in capo agli attuali comproprietari del diritto di proprietà sugli immobili oggetto di causa.

Con nota pec del 03/01/2020 (Allegato 1) è stata presentata richiesta di informazioni di carattere edilizio ed urbanistico al Comune di Latina, il quale ha fornito idoneo riscontro consentendo a più riprese l'accesso agli atti con contestuale esame della documentazione messa a disposizione ed estrazione di copia di quanto ritenuto utile.

In data 21/02/2020, in esito a quanto comunicato con precedente nota pec del



05/02/2020, è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili ubicati a Latina in via San Marino n. 11, al quale non era presente nessuno; solamente dopo vari tentativi di avviso al citofono si è affacciata dal balcone al primo piano dell'abitazione una persona, qualificatasi come [redacted] che ha riferito di non potersi muovere e di non poter pertanto consentire l'accesso. E' stato comunque eseguito un rilievo fotografico dell'esterno dei luoghi (Appendice B), redigendo inoltre apposito verbale (Appendice A1) delle operazioni condotte.

Dell'esito del sopralluogo è stato informato con relazione/istanza del 24/02/2020 il GI, il quale con provvedimento del 03/03/2020 ha autorizzato il CTU ad avvalersi, in caso di necessità, dell'ausilio della forza pubblica.

A causa della sopraggiunta crisi epidemiologica da Covid-19 è stato chiesto (istanza del 12/05/2020) ed ottenuto dal GI (provvedimento del 15/05/2020) di poter posticipare il sopralluogo dopo il 31/07/2020 e quindi una correlata ed adeguata proroga.

Preso atto del provvisorio affievolirsi della situazione di crisi e valutata la sussistenza delle condizioni di sicurezza, acquisita nel frattempo la disponibilità del legale del [redacted] a consentire l'accesso, si è deciso di anticipare il secondo sopralluogo che, previa comunicazione regolarmente notificata alle parti, è stato svolto in data 17/07/2020 alla presenza del [redacted] il quale ha consentito l'accesso ai luoghi.

Durante il sopralluogo si è tra l'altro proceduto alla ricognizione dello stato dei luoghi verificandone lo stato di conservazione e di manutenzione, eseguendo idoneo rilievo fotografico (Appendice B) ed accertando la conformità e/o difformità rispetto alla situazione di legittimità edilizia ed alla



conformazione planimetrica catastale; delle operazioni condotte è stato redatto apposito verbale (Appendice A2).

Con istanza motivata del 27/11/2020 è stata infine chiesta una ulteriore proroga fino al 31/12/2020 il completamento dell'incarico, tuttora in attesa di riscontro da parte del GI.

3 – INDIVIDUAZIONE, IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

I beni immobili oggetto di causa e da stimare sono quelli indicati nell'atto di citazione del 24/01/2018 che risultano di comproprietà .

Abitazione distribuita su quattro livelli con corte di pertinenza esclusiva, sita a Latina in via San Marino n. 11

Identificazione catastale e confini

L'immobile è identificato in CF al foglio n. 170, part. 635 sub 1 (abitazione) e part. 1001-1003 (corti di pertinenza esclusiva), Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 12 vani, Superficie catastale 282 mq, Rendita Catastale € 1.084,56 (Allegati 2-3); confina a NW con part. 635 sub 2 e part. 1002, a SW con la strada pubblica via San Marino, a SE con part. 635 sub 3 e part. 1000, salvo altri.

Provenienza, proprietà e possesso attuale

L'immobile risulta di proprietà :

ciascuno per una quota indivisa pari alla metà del diritto di piena proprietà in virtù di Sentenza del Tribunale di Latina n. 1204 del 19/06/2009 (Rep. n. 4525/2009), registrata a Latina il 16/09/2010 al n. 1523, trascritta a Latina il 19/01/2011 RG n. 24768 RP n. 16775.



L'immobile è attualmente detenuto da

Descrizione

L'immobile, ubicato in zona "Lottizzazione Cucchiarelli" nell'area S del centro urbano di Latina, appartiene ad un edificio trifamiliare in linea (occupando la posizione centrale) sviluppato su quattro livelli: Piano Seminterrato (PS), Piano Terra rialzato (PT), Piano Primo (P1) e Piano Secondo (P2).

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, con copertura a doppia falda inclinata rivestita con tegole; la muratura esterna è in mattoni a faccia vista (Foto 1-2-3).

Sul fronte e sul retro dell'unità immobiliare vi è una corte rappresentata da due piccoli appezzamenti di terreno (part. 1003 sul fronte e part. 1001 sul retro) recintati con muratura e sovrastanti paletti metallici.

L'ingresso pedonale avviene da un cancello metallico al civico 11 della via San Marino (Foto 4) che immette sulla corte antistante, dove un camminamento in cotto per esterni conduce al piccolo marciapiede in clinker ed alla breve scala con gradini rivestiti in marmo che introduce al portico (con pavimento in gres) (Foto 5) dove è posto il portoncino in legno che rappresenta l'ingresso principale al PT.

Un ingresso secondario è rappresentato dalle porte finestre dei due vani retrostanti al PT (cucina e pranzo) che consentono il collegamento con la corte retrostante, attraverso due piccoli terrazzi con relative scale di collegamento.

Entrambe le corti sono mantenute a verde con presenza di prato e piante ornamentali e da frutto, anche in vaso, e siepe lungo la recinzione (Foto 4-6-



7).

Accanto all'ingresso principale su strada vi è l'ingresso carrabile costituito sempre da un cancello metallico al civico 9 che immette su una rampa in discesa con pavimentazione in cls ed attraverso questa alla serranda basculante metallica che rappresenta l'ingresso al PS (Foto 8-9).

L'interno è composto da:

- al PS (superficie non residenziale): garage, due locali cantina, disimpegno, due magazzini, bagno e locale tecnico, per una superficie utile pari a circa 100 mq (superficie lorda commerciale pari a circa 64 mq – ragguagliata alla superficie residenziale con un coefficiente di 0,60) (Foto 10-11-12-13-14-15).

Altezza interna netta pari a circa 2,65 m;

- al PT: ingresso, disimpegno, soggiorno, pranzo, cucina e bagno, per una superficie utile pari a circa 75 mq, con un portico di superficie pari a circa 8 mq e due terrazzi scoperti di superficie complessiva pari a circa 4 mq (superficie lorda commerciale pari a circa 87 mq) (Foto 16-17-18-19-20-21-22-23). Altezza interna netta pari a circa 2,80 m;

- al P1: disimpegno, tre camere e due bagni, per una superficie utile pari a circa 59 mq, con tre terrazzi scoperti di superficie complessiva pari a circa 18 mq (superficie lorda commerciale pari a circa 70 mq) (Foto 24-25-26-27-28-29-30-31-32-). Altezza interna netta pari a circa 2,80 m;

- al P2 (sottotetto): disimpegno, ripostiglio, camera e bagno, per una superficie utile pari a circa 32 mq, con un unico grande terrazzo scoperto di superficie pari a circa 21 mq (superficie lorda commerciale pari a circa 40 mq) (Foto 33-34-35-36-37-38). Altezza interna netta variabile da circa 2,25 m a circa 2,75 m;



Considerando in aggiunta la superficie delle due corti pertinenziali esterne al 10 %, si ha una **superficie commerciale complessiva (Scc)** pari a circa:

$$\text{Scc} = 64 + 87 + 70 + 40 + (144 + 81) \times 0,10 = \mathbf{284 \text{ mq}}$$

Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiatura di tipo civile, fatta eccezione per i bagni e la cucina dove vi è rivestimento in ceramica e tinteggiatura civile, come sui soffitti; anche il pavimento è in ceramica.

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in legno e vetro e da portelloni esterni in legno; il portone di ingresso è in legno a due ante. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato quasi in tutti gli ambienti eccetto che nel soggiorno, nella cucina (PT) e verso alcuni ambienti nel piano interrato dove sono in legno e vetro (Foto 2-26-27-39-11).

Una scala in muratura con gradini rivestiti in marmo e balaustra in legno collega i vari piani (Foto 11-17). I terrazzi sono tutti con pavimento in gres e parapetti in muratura (Foto 3-22-31-32-45).

A livello impiantistico sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto di distribuzione idrica con adduzione dalla rete pubblica, l'impianto di scarico delle acque reflue con immissione nella pubblica fognatura, l'impianto di distribuzione del gas con adduzione dalla rete pubblica. La caldaia è installata nel piano interrato ed è a servizio sia della produzione di acqua calda sanitaria sia dell'impianto di riscaldamento, costituito da radiatori in ghisa; il gas è utilizzato anche per il piano cottura della cucina.

L'immobile risulta attualmente, nel complesso, in uno stato di conservazione mediocre, con impianti e rifiniture datate e soprattutto con evidenti segni di infiltrazioni d'acqua sulle pareti e necessità di risanamento delle parti in cls armato (Foto 10-23-40-41-42-43-44-45).



Situazione urbanistica, edilizia e catastale

Il fabbricato ricade nella Zona L “Completamento” del vigente PRG, per cui si applicano le relative NTA. Lo stesso insiste su un’area in cui non esistono vincoli.

Il corpo di fabbrica dell’intero fabbricato (edificio trifamiliare) è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia (CE) n. 120 del 16/06/1980 e successive Concessioni Edilizie in Variante (CEV) n. 161 del 17/07/1982 (Allegato 4) e n. 14 del 25/01/1983 (solo voltura parziale di intestazione).

La conformazione attuale dell’immobile (Appendice C) risulta sostanzialmente difforme rispetto alla rappresentazione planimetrica riportata sul progetto allegato alla CEV n. 161/1982 (Allegato 5) quanto a superficie coperta, volume, destinazione d’uso del P2, distribuzione dei vani interni, dimensione e posizione delle finestre esterne, superficie dei terrazzi esterni.

Risulta comunque presentata una istanza di condono ex L. n. 47/1985 c.s.m.i. prot. n. 32245 del 21/05/1986 (Pratica n. 10576) a nome di  riguardante l’immobile di cui trattasi (Allegato 6). Tale pratica non è mai stata definita e soprattutto non risulta essere stato ancora presentato il rilievo planimetrico delle opere abusive, come si evince dall’ultima richiesta di integrazioni del Comune di Latina prot. n. 77487 del 04/06/2014 (Allegato 7) rimasta senza esito.

La pratica può essere completata al fine dell’ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, attesa la vigenza del procedimento esecutivo richiamato in premessa, ma non è ovviamente possibile accertare la rappresentazione progettuale che sarà legittimata con il titolo edilizio in sanatoria, attesa la carenza in atti del rilievo, e quindi non è inoltre possibile conoscere l’importo 



da versare, tra oblazione ed oneri, che potrà essere determinato dall'ufficio tecnico comunale solo dopo la definizione delle superficie e di volumi abusivi e quindi dopo la presentazione del rilievo.

Attualmente è possibile solo presumere che tale rappresentazione sarà verosimilmente conforme allo stato attuale dei luoghi, alla luce del fatto che in allegato all'istanza di condono è stata presentata la planimetria catastale che risale all'accatastamento del 1984 (Allegato 8), che risulta essere ancora quella attuale e che a sua volta rispecchia lo stato attuale, fatta salva qualche lieve difformità.

L'immobile verrà in conclusione stimato considerando dunque la potenziale futura legittimazione dell'attuale stato dei luoghi dal punto di vista edilizio, ipotizzando, esclusivamente come ordine di grandezza, un costo presunto di circa € 14.0000,00, di cui € 5.000,00 per spese tecniche, € 1.000,00 per spese amministrative ed € 8.000,00 per oblazione ed oneri.

Si evidenzia che tale onere è del tutto presunto e dedotto sulla base di procedimenti simili riguardanti immobili di caratteristiche analoghe in zone limitrofe; al riguardo si ritiene comunque indispensabile che i soggetti eventualmente interessati alla regolarizzazione procedano alla definizione della pratica di condono presentando tra l'altro il rilievo delle opere in modo da consentire al competente ufficio comunale di determinare univocamente le spese da sostenere.

Per l'immobile non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità.

4 – STIMA DEI BENI IMMOBILI

Criteri di stima

I **beni immobili** verranno valutati a prezzo di mercato, con l'attribuzione agli



stessi del più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione di compravendita. La stima verrà eseguita con il criterio sintetico-comparativo, utilizzando i parametri unitari più diffusi, vale a dire, nella fattispecie, il mq di superficie lorda commerciale per le unità edificate.

La stima viene effettuata tenendo conto della localizzazione, della dimensione e dell'utilizzo degli immobili, della destinazione dell'area, dei vincoli, dell'accessibilità, della presenza di servizi pubblici nelle vicinanze, dello stato di realizzazione e conservazione, degli impianti di servizio presenti.

Determinazione del valore dei beni immobili

- Sulla base di accurate indagini bibliografiche e di mercato;
- con riferimento a beni di caratteristiche costruttive e/o produttive similari;
- accertata la destinazione degli immobili;
- visti i valori dell'O.M.I. forniti dall'Agenzia del Territorio al primo semestre 2020 per le zone in questione e riferiti alla destinazione edilizia monitorata analoga ovvero più attinente;
- tenuto conto dello stato di conservazione dei beni;

si ritiene congruo attribuire ai beni di cui trattasi un **valore unitario di mercato, corrispondente al diritto di piena proprietà (PP)**, comprensivo del valore delle pertinenze ed accessori esclusivi e/o comuni laddove non computati specificatamente, stimato pari a 1.200,00 €/mq.

Sulla scorta di tale valore unitario si determina come segue in via presuntiva il **Valore di mercato (Vm)** dei beni immobili:

$$284 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 340.800,00$$

Da tale somma vanno detratte le spese presunte per la regolarizzazione



edilizia delle opere abusive (€ 14.000,00), ottenendo pertanto una stima complessiva di € 326.800,00.

5 – VALUTAZIONE CIRCA LA DIVISIBILITA' DEL COMPENDIO

Le norme tecniche di attuazione della zona urbanistica di riferimento non escludono la possibilità di frazionare l'immobile in due unità immobiliari distinte ed autonome, fermo restando che non sarebbe possibile alcun intervento edilizio fintanto che non venisse conclusa la pratica di condono e quindi acquisito il titolo abilitativo a sanatoria.

Sotto l'aspetto fisico tale divisione sarebbe possibile solo in orizzontale, dividendo i piani seminterrato e terra (Unità 1) dai piani primo e secondo (Unità 2), creando due vani di ingresso distinti in corrispondenza di una porzione dell'attuale ingresso al piano terra in corrispondenza del portico.

Le due Unità ottenibili risulterebbero comunque molto diverse tra loro, mantenendo planimetricamente in comune solo parte della corte con il cancello pedonale di ingresso (part. 1003) ed il portico al piano terra:

- l'Unità 1 avrebbe un solo piano residenziale (il piano terra), in quanto il piano seminterrato è superficie non residenziale, manterrebbe il garage coperto e l'ingresso carrabile autonomo tramite la rampa di accesso (parte della corte di cui alla part. 1003) ed avrebbe la corte retrostante (part. 1001) di pertinenza esclusiva;
- l'Unità 2 avrebbe due piani residenziali (primo e secondo), non avrebbe alcun posto auto riservato né alcuna corte di pertinenza esclusiva, né un ascensore di servizio.

Vista esclusivamente sotto l'aspetto distributivo e planimetrico, la divisione non comporterebbe rilevanti opere di modifica e dunque spese eccessive ed i



limiti di godimento riguarderebbero solamente la porzione di corte ed il portico che rimarrebbero comuni.

Sotto l'aspetto impiantistico al contrario, la divisione comporterebbe ingenti spese (che inciderebbero sul valore complessivo dell'immobile oggetto di stima) per rendere autonomi gli impianti (elettrico ed idraulico), che sono stati progettati e realizzati per un immobile unitario e che, in considerazione dell'epoca di realizzazione, nel momento in cui verranno manomessi necessiteranno quasi sicuramente di un completo rifacimento.

La divisione ipotizzata (in orizzontale) darebbe inoltre luogo inevitabilmente a servitù reciproche ed a limiti di godimento, quali ad esempio:

- la tutela del proprietario dell'Unità 1 (sottostante) rispetto ad eventuali rumori molesti od infiltrazioni provenienti dall'Unità 2 (sopristante);
- l'obbligo per il proprietario dell'Unità 1 di consentire l'installazione di ponteggi sulle proprie corti di pertinenza esclusiva in caso di eventuale esecuzione di lavori di manutenzione sulle facciate esterne dell'Unità 2.

Per quanto sopra si ritiene che l'immobile oggetto di causa non possa essere comodamente divisibile rispettando le condizioni indicate dal GI, come d'altronde già evidenziato dal precedente CTU nell'ambito della procedura esecutiva n. 13/1994 RGE incardinata presso l'intestato Tribunale.

6 – CONCLUSIONI

Per i singoli quesiti posti dal GI, in considerazione della semplice articolazione del presente elaborato peritale, si rimanda a quanto riportato nei capitoli di riferimento.

7 - EVENTUALI OSSERVAZIONI DELLE PARTI E CONTRODEDUZIONI



In esito a quanto disposto dal GI in sede di udienza di conferimento di incarico come rettificato con provvedimento del 15/05/2020, il presente elaborato (RT) è stato inviato a mezzo pec alle parti in causa in data 22/12/2020 con richiesta di esprimere le proprie eventuali osservazioni entro il termine di 15 (quindici) gg fissato dal GI e quindi entro il 06/01/2020. Entro il suddetto termine non sono giunte osservazioni.

Latina, 09 gennaio 2020

Il CTU

Arch. Daniela De Gregorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- pag. 16 -



APPENDICE A1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
Nell'ambito del Procedimento Contenzioso RGC
798/2018, il G.I. designava la sottoscritta
Arch. De Gregorio Daniela nominandola
CTU e convocandola per il giuramento all'udien-
za del 11/12/2019.

In esito a quanto stabilito nel corso delle
suddette udienze ed in conformità con quanto
comunicato con nota pec del 05/02/2020 repedi-
mente ricevuta dalle parti, oggi 21/02/2020, alle
ore 15:30 presso gli immobili oggetto di causa
siti e dotine, in via S. Morino n° 11, si dà avvio
alle operazioni peritali.

Al sopralluogo oltre al CTU ~~sono presenti~~ non
è presente nessuno.

Dopo vari tentativi di chiamata al citofono,
alle 15:40 si è effacciata dal balcone una
persona, qualificata come
che ha riferito di non potersi muovere e
peraltro di non poter consentire l'accesso ai luoghi
da CTU si è dunque limitato ad effettuare
un parziale rilievo fotografico della via S. Morino
ed alle ore 15:50 ha concluso le operazioni di
cui il presente verbale - LA CTU Daniela De Gregorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



APPENDICE A2

VERBALE DI PROTEGGIO DELLE OPERAZIONI PERITAU

In esito e quanto autorizzato dal GI con disposizioni rispettivamente del 03/03/2020 e del 15/05/2020 ed in conformità e quanto preventivamente concordato con l'avv. Gobetti Roberto e formalmente comunicato a tutte le parti con nota pec del 07/07/2020, oggi 17/07/2020 alle ore 17:00 si procede allo svolgimento del sopralluogo presso gli immobili oggetto di cause siti a dotime, in via S. Marino n° 11.

Oltre al CTU al sopralluogo sono presenti:

- l'ing. Carlin Veloso, collaboratore del CTU
- il sig. " " in qualità di comproprietario/parte convenuta, che consente l'accesso all'immobile nella veste di possessore

Il CTU procede quindi alla ricognizione dello stato dei luoghi.

Il CTU preliminarmente dà lettura dei quesiti.

Il CTU procede quindi alla ricognizione dello stato attuale dei luoghi eseguendo idonei rilievi metrici e fotografici quest'ultima parte interamente previa consenso del sig. " "



Il CTU da atto che nel corso del sopralluogo sono state rispettate per tutto il tempo le misure di prevenzione da contagio COVID-19.

In virtù della peculiarità della pandemia da COVID-19 e dell'impossibilità di stabilire un nesso causale tra l'eventuale contagio e lo svolgimento delle operazioni peritali, tutti i presenti firmano il presente verbale anche per manleva di responsabilità di tutti i sottoscrittori in caso di contagio.

All'ora 19:00 si concludono le operazioni di cui al presente verbale. detto, confermato, e sottoscritto

*Il CTU
Dante De Gennaro*


