

N° 856/2023 R.G.C.

**TRIBUNALE DI LATINA**

Causa Civile :

ASTE  
GIUDIZIARIE® - \*\*\*\*\* (Attrice)  
\*\*\*\*\* (Convenuto)

**RELAZIONE TECNICA DEFINITIVA DEL C.T.U.**

Latina, 5/12/2024.

**IL C.T.U.**

(Dott.Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)



**N° 856/2023 R.G.C.**

**TRIBUNALE DI LATINA**

Causa Civile:

- \*\*\*\*\* (Attrice)

- \*\*\*\*\* (Convenuto)

-----

**RELAZIONE TECNICA DEFINITIVA DEL C.T.U.**

**Premessa e quesiti**

Il sottoscritto Dott.Ing. Sergio Polese, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Latina con il N° A/135 ed avente studio in Latina-Viale XXI Aprile n.7, veniva nominato dal Sig. Giudice Istruttore del Tribunale di Latina Dott.ssa Giuseppina Vendemiale, con Ordinanza in data 3/6/2024, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile, con la disposizione di depositare la dichiarazione di accettazione dell'incarico, comprensiva della formula del giuramento, adempimento assolto con apposita nota trasmessa in data 13/6/2024.

I quesiti posti dal Sig. G.I. della Causa al sottoscritto C.T.U. risultavano i seguenti:

*"1. Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il ctu i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa;*

*2. Descriva dettagliatamente i beni stessi, mediante rappresentazione grafica e fotografica, e proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della*



*normativa urbanistico edilizia;*

*3. Specifichi se sono comodamente divisibili, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;*

*4. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;*

*5. Predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto (pari nel caso di specie al 50% ciascuno)."*

Preso visione dei quesiti posti ed esaminati attentamente gli atti di Causa, veniva successivamente dato inizio a tutti gli accertamenti ed indagini utili per poter rispondere a quanto richiesto.

Pertanto, completate tutte le necessarie operazioni peritali, è ora possibile, nel seguito della presente relazione di perizia, riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato.

### **Antefatto**

Per chiarezza di esposizione si ritiene opportuno riassumere brevemente gli eventi dai quali ha avuto origine e si è sviluppato il presente giudizio.

I Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* avevano contratto regolare matrimonio in data 7/12/2003.

Il Sig. \*\*\*\*\* , con Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Celeste in data 21/12/2009, aveva acquistato, coniugato in regime di separazione dei beni, un appartamento ed un garage, siti in Comune di Latina, Viale Le Corbusier n.449.

Con Sentenza del Tribunale di Latina in data 7/2/2012 veniva



sancita la separazione personale dei suddetti coniugi.

Con altra Sentenza del Tribunale di Latina in data 26/9/2016 veniva accertato che i suindicati immobili rientravano nella comunione legale tra i coniugi Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

A seguito di tutte le circostanze ora indicate la Sig.ra \*\*\*\*\* riteneva di pervenire allo scioglimento della comunione e comproprietà dei precedenti beni ed, a tale fine, con apposito Atto di Citazione in data 31/1/2023, conveniva in giudizio presso il Tribunale di Latina il Sig. \*\*\*\*\*.

Nel documento, dato atto di tutti i succitati eventi verificatisi ed indicato anche di vantare alcuni crediti nei confronti del marito, nelle conclusioni l'Attrice chiedeva di dichiarare lo scioglimento della comunione coniugale, l'assegnazione a se stessa dei beni in comune o la loro eventuale vendita e ripartizione del ricavato, sempre con l'adeguato compenso tramite i citati crediti.

A seguito di ciò anche il Sig. \*\*\*\*\* provvedeva a costituirsi in giudizio, presentando al Tribunale di Latina una apposita Comparsa di Costituzione e Risposta datata 5/6/2023.

Nel documento la domanda presentata dall'Attrice veniva ritenuta inammissibile, improponibile ed infondata, sia per alcune motivazioni di ordine legale, che per non aver considerato anche diversi altri crediti vantati a sua volta dal marito e nelle conclusioni veniva, quindi, chiesto il rigetto delle richieste presentate, infondate in fatto ed in diritto e, comunque, non provate.

Dagli eventi ora citati ha avuto inizio e si è sviluppata la Causa in



oggetto, con la nomina del sottoscritto quale C.T.U., il conseguente giuramento e la proposizione dei quesiti riportati in premessa.

Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato attentamente i vari documenti allegati agli atti ed eseguito tutte le necessarie indagini. Pertanto, completate le operazioni peritali, è ora possibile riferire in merito a quanto emerso e dare risposta ai quesiti che sono stati formulati.

### Svolgimento dell'indagine peritale

Come detto in precedenza, dopo aver preso visione dei quesiti posti ed esaminati tutti gli atti del giudizio, si è immediatamente proceduto a tutte le operazioni necessarie per poter rispondere esaurientemente alle varie richieste.

A seguito di avviso via pec ai Legali delle Parti, il giorno 4/7/2024 presso lo studio del C.T.U., in Latina – Viale XXI Aprile n.7, si svolgeva una riunione per l'apertura delle operazioni peritali, alla quale partecipavano l'Avv. \*\*\*\*\*, il Sig. \*\*\*\*\* ed il C.T.P. Geom. \*\*\*\*\*.

Nel corso dell'incontro veniva presa visione dei quesiti posti ed effettuata una discussione congiunta anche in merito alla documentazione necessaria per la consulenza.

Il C.T.U. invitava anche i presenti a tentare, eventualmente nel corso delle operazioni peritali, un bonario componimento della vertenza e si riservava di contattare nuovamente le Parti per una nuova riunione e l'esecuzione del necessario sopralluogo.

A seguito di avviso via pec ai Legali delle Parti e C.T.P., il giorno 25/9/2024 veniva effettuato un sopralluogo agli immobili, siti in Latina,



Viale Le Corbusier n.449, Scala G, al quale erano presenti il Sig. \*\*\*\*\* ed il collaboratore del C.T.U. Ing. Roberto Polese.

Nel corso della visita veniva presa attenta visione dell'appartamento e del garage, eseguendo anche un rilievo metrico e fotografico ed il C.T.U. si riservava, se necessario, di effettuare un nuovo incontro con le Parti, previo avviso.

Inoltre, al fine di poter rispondere ai vari quesiti posti, sono stati ovviamente effettuati anche tutti gli ulteriori accertamenti necessari nell'ambito dell'indagine in atto.

Quello esposto è stato l'iter delle operazioni eseguite che ha permesso, come detto, di raccogliere ogni elemento utile per poter dare esauriente risposta a quanto richiesto.

### **Risposta ai quesiti**

E', pertanto, ora possibile, al termine dell'indagine condotta e dopo aver tenuto adeguatamente conto di tutti gli atti di Causa, procedere a relazionare in merito a quanto accertato e fornire la risposta complessiva alle varie richieste riportate nei quesiti formulati, esplicitati nella precedente premessa.

Richiamando quanto già in precedenza riferito, si conferma che i beni oggetto della massa da dividere sono quelli acquistati dal Sig. \*\*\*\*\* con Atto di Compravendita redatto dal Notaio Dott. Giuseppe Celeste in data 21/10/2009 Reg. N.75088 e Racc. N.25754, registrato a Latina l'8/1/2010 n.238/LT e trascritto a Latina l'11/1/2010 n.511/365 (All.to n°1).

Trattasi di due immobili, un appartamento ed un garage, siti in



Latina, Viale Le Corbusier n.449.

L'attuale appartenenza di detti beni alle Parti in Causa è stata, come detto, sancita dalla Sentenza N.1935/16, emessa dal Tribunale di Latina in data 26/9/2016, depositata il 30/9/2016 e trascritta in data 27/10/2016, allegata agli atti di Causa.

I beni ora in esame, appartamento e garage, fanno parte di un complesso edilizio edificato in base alla Convenzione stipulata dal Comune di Latina con la Cooperativa **Edilizia Melania S.r.l.** con Atto del Notaio Dott.ssa Raffaella Mandato in data 13/6/1983 Rep. N.13336 e successivo Atto integrativo redatto dallo stesso Notaio in data 28/6/1985 Rep. N.25570.

Il complesso, composto da quattro distinti fabbricati simili tra loro, è ubicato in Comune di Latina, Piano di Zona 167, Quartiere Centro Direzionale, Viale Le Corbusier; si allega il relativo estratto di mappa (All.to n°2).

Esso è stato edificato in base alla Concessione Edilizia N.128, rilasciata dal Comune di Latina in data 9/6/1983 e le successive Concessioni di Variante N.128 del 26/6/1985 e N.218 del 5/9/1989.

Il fabbricato comprendente i beni oggetto della massa da dividere, suddiviso in più scale affiancate, è composto da piano interrato e n.8 piani fuori terra, con copertura piana, struttura portante in cemento armato, facciate tinteggiate e rifinite in gres, scala interna in marmo con ringhiera in ferro (Foto n°1-2).

Entrambi i beni ora in esame hanno ingresso dalla scala G (Foto n°3), nell'interrato il garage ed al piano 8, interno 16, l'appartamento; si



allegano le rispettive planimetrie redatte sulla base dei rilievi eseguiti nel corso del sopralluogo (All.t n°3).

Il garage ha le pareti in blocchetti di cemento con sbruffatura, soffitto intonacato e non rifinito, pavimento in battuto, serranda metallica; la superficie lorda è pari a 22,00 mq, con altezza netta di 2,45 ml e lo stato di manutenzione carente (Foto n°4-5); si allega la relativa planimetria catastale (All.to n°4).

Esso è distinto presso il Catasto Fabbricati di Latina come riportato nella visura catastale (All.to n°5):

- Foglio n.200, Part. n.18, Sub 253, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 20 mq, Sup. Cat. 12 mq, Rendita € 47,51.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, due bagni e due balconi, la superficie lorda è pari a 90,00 mq e 7,40 mq di balconi, con altezza utile di 2,73 ml (Foto n°6-14); si allega la relativa planimetria catastale (All.to n°6).

Per quanto riguarda le rifiniture vi sono attualmente pareti tinteggiate, pavimenti in ceramica compresi i balconi, infissi interni ed esterni in legno; lo stato di manutenzione generale è un po' carente, l'impianto autonomo di riscaldamento e quello idrico di un bagno sono attualmente non funzionanti.

Esso è distinto presso il Catasto Fabbricati di Latina come riportato nella seguente visura catastale (All.to n°7):

- Foglio n.200, Part. n.18, Sub 194, Zona Cens. 1, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Sup. Cat. 96 mq ed escluse aree scoperte 94 mq, Rendita € 348,61.



Completata la descrizione dei beni oggetto della vertenza, è ora necessario, in adempimento di quanto richiesto nei quesiti, procedere alla valutazione dei due immobili all'attualità.

Per effettuare tale stima dei beni sono stati eseguiti i necessari accertamenti, tenendo conto di tutte le caratteristiche da esso possedute e, cioè, dell'ubicazione, dell'accessibilità, della consistenza e dimensioni specifiche, della regolarità urbanistica ed edilizia, delle eventuali possibilità di ulteriore ampliamento, della destinazione d'uso, della funzionalità e delle possibilità di utilizzo e sfruttamento, della esistenza di vincoli o servitù, della commerciabilità e possibilità di reperimento sul mercato di immobili consimili, delle modalità costruttive, dello stato d'uso e di manutenzione generale, nonché di tutti gli altri specifici fattori che hanno rilevanza in tale tipo di analisi.

Considerati, pertanto, tutti gli elementi ora indicati, per la valutazione dell'immobile è stato possibile ricorrere alla stima di tipo sintetico, fissando, cioè, per lo stesso un importo unitario al metro quadrato lordo, determinato in conseguenza del giudizio complessivo maturato da tutti gli accertamenti effettuati al riguardo e dopo aver consultato anche la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di definire l'importo unitario di stima il sottoscritto C.T.U., oltre a tenere opportunamente conto di tutti i fattori aventi incidenza al riguardo in precedenza indicati e della documentazione a disposizione, ha eseguito, per un adeguato riscontro, anche un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari operanti nel settore specifico per



immobili di tipologia edilizia comparabile con quella in esame.

Da tale indagine è stato possibile definire un importo unitario pari a 900 €/mq al lordo, ritenuto congruo alla data suindicata, adottando anche per alcune superfici degli opportuni e specifici coefficienti riduttivi.

E', quindi, ora possibile, applicando i criteri illustrati, procedere al calcolo del richiesto valore degli immobili oggetto della consulenza.

Con riferimento alle superfici in precedenza indicate, si ricava quanto segue:

- Appartamento:  $mq (90,00 + 7,40 \times 0,30) \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 82.998,00$   
in cifra tonda = **€ 83.000,00**
- Garage:  $mq (22,00 \times 0,40) \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \underline{7.920,00}$   
Totale = **€ 90.920,00**

Come già in precedenza riportato, i beni suindicati oggetto del giudizio vanno ritenuti in comproprietà, al 50% ciascuno, tra i Sigg. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , per cui la quota da considerare singolarmente risulta la seguente:

$$\text{€ } 90.920,00 \times 50\% = \text{€ } \underline{45.460,00}$$

Dalla descrizione che è stata precedentemente effettuata è emerso chiaramente che trattasi, oltre all'annesso garage, di un singolo appartamento, avente un unico ingresso ed una superficie contenuta, certamente non divisibile in due parti, non essendo possibile procedere materialmente ad alcuna valida modifica o utile frazionamento.

Pertanto, non risultando possibile e comunque non conveniente neanche ipotizzare una diversa assegnazione dei beni, essendo il garage un indispensabile annesso dell'appartamento e verificandosi in



ogni caso indubbiamente una diminuzione del loro valore, si ritiene utile soltanto un eventuale accordo tra le Parti o la vendita dei beni, con la pari divisione del ricavato.

E' così terminata, in risposta ai quesiti formulati dal Sig. G.I. della Causa al sottoscritto C.T.U., l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire dall'esame degli atti e tramite le varie indagini compiute.

Si allegano alla presente relazione di consulenza i verbali in originale redatti nel corso delle operazioni espletate, firmati da tutti gli intervenuti e la documentazione in precedenza citata.

Latina, 5/12/2024.

IL C.T.U.

(Dott.Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)



### OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Come disposto dal Sig. G.I. della Causa Civile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha inviato in data 29/10/2024 ai Legali delle Parti copia della bozza di relazione peritale, ricordando il termine fissato per formulare eventuali osservazioni.

A tale riguardo, trascorsa la scadenza prevista, non è stata trasmessa alcuna osservazione.

Pertanto il sottoscritto C.T.U., preso atto di ciò, ad espletamento dell'incarico conferito, ha redatto la presente relazione tecnica definitiva.  
Latina, 5/12/2024.

IL C.T.U.

(Dott.Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)

