TRIBUNALE DI LATINA

CAUSA CIVILE n 6022/20 - Giudice : Alessandra Lulli
Juliet S.P.A. c/o [redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Arch. Raffaella TRUGLIO
Via Roma,55 -04022 FONDI (LT)
3283468157

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
ARCHITETTO
U.E.
RAFFAELLA
TRUGLIO
N° 1125
SEZ. A
LATINA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

INDICE

1. Premessa…..

2. Le Operazioni Peritali……

3. Risposta al Quesito…….

3.1 Quesito 1 ……..……

3.2.Quesito 2 ……..

3.3 Quesito 3 ……

4. Invio Conclusioni ai Ctp……

5. Rilievo Fotografico…….……

6.Conclusioni…….……

Allegati……..……

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

CAUSA CIVILE n 6022/20 - Giudice : Alessandra Lulli
Juliet S.P.A. c/o [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 – PREMESSA :

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa A. Lulli, il sottoscritto Arch. Truglio Raffaella con Studio Tecnico in Fondi (LT) Via Roma n. 55, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Latina al n. 1125, nonché all'Albo dei CTU del Tribunale di Latina, veniva nominato C.T.U. nella Causa Civile in epigrafe e, pertanto, in conformità a quanto stabilito nell'udienza del 13/01/2022, dove prendevo conoscenza del mandato e dei seguenti quesiti:

- *Previo esame degli atti e accesso ai luoghi di causa, descriva il consulente l'immobile sito in Comune di Fondi, via Piemonte, locale censito al N.C.E.U. al Foglio 36 mapp. 1460 sub 2 e sub 6 graffati cat c/1.*
- *Dica se detto immobile si comodamente divisibile in due porzioni e se dette porzioni siano o meno di uguale valore. Diversamente indichi l'importo del conguaglio che verrebbe a determinarsi.*
- *Indichi altresì, i presumibili costi del frazionamento dell'immobile e la fattibilità urbanistica e predisponga un progetto divisionale"*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

2 – LE OPERAZIONI PERITALI :

Dopo aver ritirato i fascicoli, esaminata attentamente la documentazione prodotta in atti dalle parti in causa, provvedevo a dare inizio alle operazioni peritali alle ore 15:30 del giorno 18 Febbraio 2022, presso i luoghi di causa situati in Viale Piemonte Prima traversa, così come preventivamente stabilito e comunicato via Pec.

In tale giorno ed ora, alla presenza Geom. [redacted] ctp del sig.ra [redacted] anch'essa presente e dall'avv. [redacted] si dava avvio alle operazioni peritali, procedendo alla ricognizione dei luoghi di causa e alle rilevazioni fotografiche dell'immobile oggetto di causa.

Conclusa la fase conoscitiva comprendente la visita dei luoghi, lo studio degli atti, gli accessi, i rilievi fotografici e le rilevazioni metriche nonché quanto altro utile per la redigenda relazione, ritengo di essere sufficientemente edotta per rispondere con la massima serenità di giudizio al quesito posto dalla S.V. Ill.ma.

3 – RISPOSTE AI QUESITI:

- **3.1 -** ***"Previo esame degli atti e accesso ai luoghi di causa, descriva il consulente l'immobile sito in Comune di Fondi, via Piemonte, locale censito al N.C.E.U. al Foglio 36 mapp. 1460 sub 2 e sub 6 graffati cat c/1;"***

Dalla visione dei luoghi, dall'esame dei documenti urbanisti e catastali è possibile dedurre quanto segue.

Il fabbricato in oggetto è un magazzino artigianale ubicato all'interno della zona artigianale del Comune di Fondi ai margini del MOF. L'immobile oggetto della presente relazione è la porzione di spigolo di un fabbricato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

maggiore consistenza con antistante corte di pertinenza. Il fabbricato si presenta in buone condizioni sia dal punto di vista statico che dal punto di vista funzionale. la struttura portante del fabbricato sorge su fondazioni a plinti mentre la struttura verticale è costituita da pilastri in c.a. prefabbricato, così come la struttura orizzontale. La copertura è formata da tegoli in c.a. precompresso mentre le tamponature verticali sono realizzate con pannelli di cls vibrato. Gli infissi sono tutti in acciaio e vetro.

Il fabbricato così come si presenta oggi è stato realizzato con concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 1897 del 12/06/1990., e successiva variante del 09/12/1991, ed ha una superficie lorda coperta di mq 246,00 di cui la porzione posta a nord ha un'altezza di ml. 3.20 mentre la porzione sud ha un'altezza di ml. 5.90. Tale differenza di altezza è data dalla diversa destinazione originaria delle zone. Infatti nella porzione più bassa era prevista la creazione di una cella frigorifera, mai realizzata, così come il bagno indicato all'interno della planimetria catastale di cui sono presenti attualmente solo gli attacchi, tale difformità richiede un aggiornamento della planimetria catastale.

Il fabbricato ha anche una corte esclusiva di circa 300 mq con accesso diretto su viale Piemonte, Prima Traversa.

Allo stato attuale è in corso un contratto di locazione tra le proprietarie [redacted] e l'azienda agricola [redacted] ad uso commerciale

- **3.2** ***"Dica se detto immobile si comodamente divisibile in due porzioni e se dette porzioni siano o meno di uguale valore. Diversamente indichi l'importo del conguaglio che verrebbe a determinarsi."***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

Data la conformazione del fabbricato la sua esposizione e l'accesso esistente, nonché la disposizione rispetto alla corte di pertinenza la scrivente ritiene che sia possibile procedere ad una divisione del bene.

Infatti bipartendo l'attuale accesso all'immobile tramite la realizzazione di un tramezzo interno si può procedere alla divisione creando due porzioni di fabbricato di uguale dimensione planimetrica e di medesima volumetria.

Procedendo come meglio specificato nella planimetria allegata alla presente, resta da determinare il valore commerciale della corte di pertinenza la quale in seguito alla divisione resterà di proprietà di una sola porzione immobiliare.

Stima dei beni

I beni immobiliari 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 più diffusi, vale a dire il mq di superficie commerciale sia per l'edificato che per i terreni.

La stima viene effettuata tenendo conto della localizzazione, della dimensione 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.

La stima viene fatta all'attualità

Determinazione del valore dei beni all'attualità

Sulla base di accurate indagini di mercato, visti i valori della banca dati della quotazione immobiliari dell'agenzia delle entrate, con riferimento alle compravendite di beni con caratteristiche costruttive similari, tenuto conto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

dello stato di conservazione dei beni, si ritiene opportuno attribuire al bene il valore di mercato unitario;

- locale artigianale 875€/mq.

valore commerciale dell'intero immobile (superficie commerciale mq. 320,00)

mq. 320,00 x 875 €/mq = € 280.000,00

disponendo la divisione in uguale porzione dell'immobile artigianale e attribuendo la corte pertinenziale ad uno dei due immobili generati, stabilendo il valore della corte pari a circa € 20.000,00 si verranno a determinare i seguenti valori

unità 1 (Senza Corte) € 130.000,00

unità 2 (con Corte) €150.000,00

per cui i valore da compensare sarà pari ad € 20.000,00

- **3.3** ***"Indichi altresì, i presumibili costi del frazionamento dell'immobile e la fattibilità urbanistica e predisponga un progetto divisionale"***

Nella zona in oggetto è possibile eseguire il frazionamento dell'unità immobiliare in oggetto tramite la predisposizione di una pratica edilizia ed una successiva pratica catastale.

Dal punto di vista urbanistico sarà sufficiente presentare presso lo sportello unico del Comune di Fondi una pratica S.C.I.A, la quale prevede il versamento dei relativi oneri di urbanizzazione non quantificabili al momento, ma solo in seguito alla presentazione di un progetto definitivo. La pratica urbanistica ha un costo di €1.400,00 relativo alle spese tecniche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

A lavori eseguiti sarà necessario presentare un frazionamento catastale presso l'agenzia del territorio ai fini dell'attribuzione dei nuovi dati catastali e delle relative rendite. Tale pratica comporta una spesa tecnica di € 1000,00 tra spese e parcella professionale.

Progetto divisionale

Il progetto divisionale viene improntato sul VME precedentemente determinato La proposta è articolata al fine di minimizzare il conguaglio in denaro

Le attuali proprietarie e le rispettive quote sono individuate come segue:

[redacted] VME x ½ = €140.000,00

[redacted] VME x ½ = €140.000,00

Proposta di progetto divisionale

La proposta in conformità a quanto richiesto dal Giudice, prevede la divisione in due lotti come da allegato grafico alla presente conferendo all'assegnatario del lotto 1, l'immobile e una somma pari ad € 20.000,00 a titolo di conguaglio per l'assenza della corte.

4 – INVIO CONCLUSIONI AI CTP :

Così come disposto dal verbale di conferimento incarico, la presente relazione provvisoria viene recapitata ai CTP nominati dalle parti in causa per le eventuali osservazioni scritte, da far pervenire alla sottoscritta consulente entro il 23/05/2022 così come stabilito dal giudice.

ARCHITETTO U.E. RAFFAELLA TRUGLIO N°1125 SEZ. A ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI LATINA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

5 – RILIEVO FOTOGRAFICO :

VISTA INTERNA (ZONA ALTEZZA RIDOTTA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

VISTA INTERNA (ZONA INGRESSO)

DETTAGLIO FINITURA PAVIMENTO

VISTA ESTERNA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0

6 – CONCLUSIONI

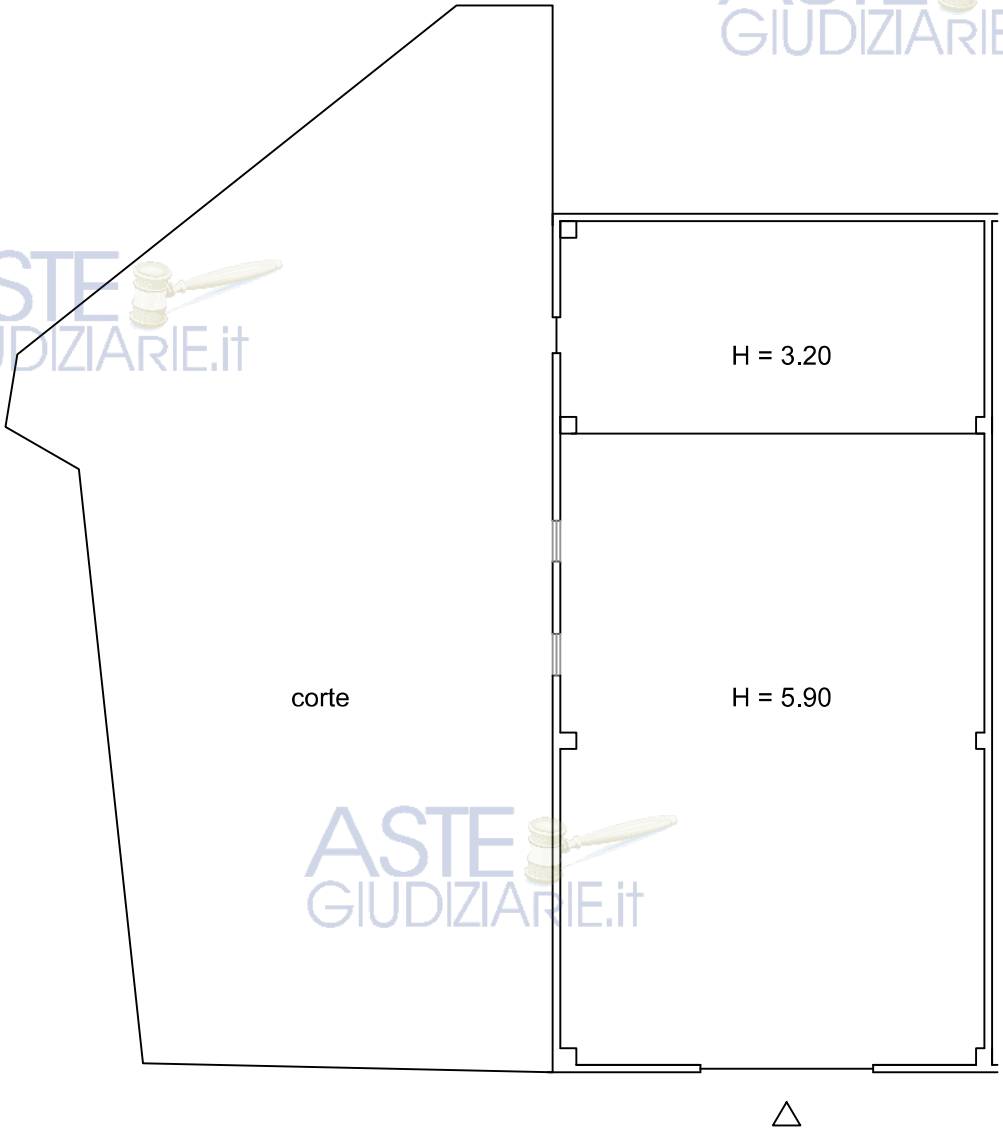
Il consulente tecnico d'ufficio, ringraziando per la fiducia accordata dal giudice, non avendo ricevuto alcuna osservazione da parte dei C.T.P. nel termine indicato, con la presente ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento in merito.

Fondi 27/05/2022

Arch. Raffaella Truglio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

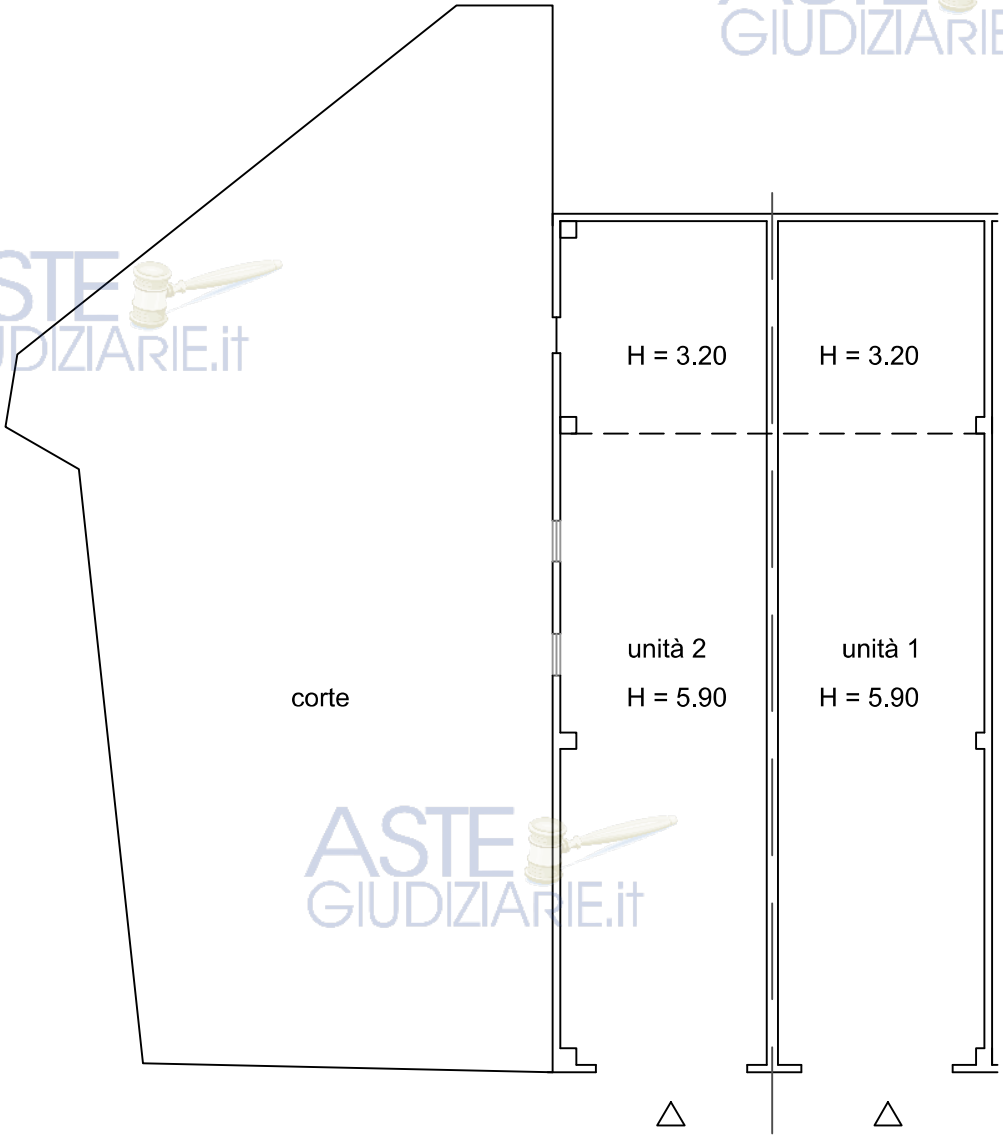
Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0



PIANTA PIANO TERRA
STATO DI FATTO
SCALA 1:200

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0



PIANTA PIANO TERRA
STATO DI PROGETTO
SCALA 1:200

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TRUGLIO RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1048f0