

TRIBUNALE DI FROSINONE

Giudice Dott. ssa Roberta Bisogno

Causa civile R.G. n.4093/2016

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SUPPLEMENTO DI C.T.U.

C.T.U. Dott.ssa Simonetta Chiappini



INDICE:

I. PREMESSA	pag. 2
II. INCARICO CTU AUSILIARIO	pag. 3
III. RISPOSTA AL QUESITO	pag. 4
IV. OSSERVAZIONI AL SUPPLEMENTO DI CTU:	
IV.1 OSSERVAZIONI CTP GEOM. A [REDACTED]	
[REDACTED]	pag. 5
IV.2 RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP	
[REDACTED]	pag. 5
V. CONCLUSIONI	pag. 7
ALLEGATI:	
Verbale di sopralluogo del 27.11.2020	
Relazione CTU Arch. Filippo Spinetti e relativi allegati	
Osservazioni del CTP [REDACTED] al Supplemento di CTU	
Relazione del CTU Arch. Filippo Spinetti per chiarimenti alle osservazioni del CTP [REDACTED]	



TRIBUNALE DI FROSINONE

Causa civile R.G. n.4093/2016

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

I. PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa Simonetta Chiappini, dottore commercialista, con studio in Frosinone, Via Casilina Nord n. 54, pec: simonetta.chiappini@postecert.it, iscritta al REGINDE, nominata C.T.U. nella causa in epigrafe presenta il supplemento di perizia richiesto dal G.I. all'udienza del 28.02.2020 con incarico conferito in data 22.09.2020.

Il quesito è il seguente:

“stimi il CTU i costi dell'adeguamento dell'immobile per cui è causa alla delibera del Comune di Alatri n. 59 del 17.07.2019 in materia di condizioni igienico- sanitarie degli immobili siti in zona residenziale e rivaluti la comoda divisibilità dell'immobile alla luce della predetta delibera”.

All'udienza del 22.09.2020 il Giudice ha disposto che il C.T.U. entro il termine dell'11.01.2021 trasmetta, anche per e-mail, la relazione alle parti costituite e che, entro il termine del 12.02.2021, le parti trasmettano al CTU le proprie osservazioni scritte, in modo che il CTU possa tenervi conto, depositando in via telematica entro il termine finale 15.03.2021 la relazione, le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione sulle singole osservazioni sollevate da ciascuna parte, chiarendo – punto per punto – le ragioni del suo eventuale dissenso.

Il Giudice ha autorizzato altresì il CTU “a nominare un ingegnere o architetto per le valutazioni di cui al nuovo incarico sottoponendo al giudice due nominativi, corredati di curricula e di indicazione dei compensi che saranno



richiesti per l'attività, autorizzando inoltre ad avvalersi di mezzo proprio, di ausiliari e ad accedere presso istituti pubblici o privati al fine di acquisire, anche in originale ove non acquisibili in copia, documentazione utile all'esperimento dell'incarico". Il Giudice ha rinviato l'udienza al 16.04.2021.

In data 01.10.2020 la scrivente ha depositato istanza per la nomina di un CTU ausiliario, ed il Giudice con provvedimento del 12.11.2020 ha nominato l'architetto Filippo Spinetti quale CTU ausiliario della scrivente.

In data 11.01.2021, stante l'inerzia del Comune di Alatri di rispondere alla richiesta di accesso agli atti formulata dall'architetto Filippo Spinetti, quest'ultimo ha richiesto alla scrivente di sottoporre al Giudice una richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, istanza depositata l'11.01.2021.

In data 01.02.2021 il Giudice ha disposto la proroga del termine per l'inoltro alle parti della bozza di relazione alla data del 02.04.2021, il termine per l'invio al CTU delle note critiche alla data del 03.05.2021 ed il termine per il deposito della relazione definitiva al giorno 04.06.2021. Conseguentemente ha differito l'udienza per l'esame della CTU alla data del 05.07.2021 ore 10.00.

II. INCARICO CTU AUSILIARIO

In data 27.11.2020, alla presenza delle parti la scrivente CTU, unitamente al CTU ausiliario architetto Filippo Spinetti, si è recata presso i luoghi oggetto di causa al fine di consentire all'architetto di procedere al rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza, oltre che del CTU architetto Spinetti, anche dell'avv. Giacomini per [REDACTED] della signora [REDACTED] del geometra [REDACTED] per [REDACTED] [REDACTED], dell'avv. Cerchio per [REDACTED], del geometra [REDACTED] per [REDACTED]. L'architetto ha effettuato rilievi fotografici ed architettonici dell'immobile oggetto di causa sulla scorta delle planimetrie catastali, riscontrando una sostanziale conformità con le stesse. Dopo la lettura del quesito la scrivente ha chiuso il verbale.

Il CTU arch. Spinetti in data 15.12.2020 ha inoltrato a mezzo pec all'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Alatri, formale richiesta di accesso agli atti amministrativi. In data 15.01.2021, all'esito negativo delle ricerche svolte al fine di accertare l'esistenza di eventuali titoli urbanistici rilasciati (e/o richiesti) in riferimento all'immobile, ha acquisito la delibera del Comune di Alatri n. 59 del



17.07.2020 che, in materia di regolamento igienico-sanitario, indicava i limiti, nonché i criteri e le condizioni necessarie, per derogare alle altezze minime (fissate con DM n. 75 del 05.07.1975) per l'utilizzo dei locali, residenziali e non, su tutto il territorio comunale ad esclusione del Centro Storico.

All'esito delle ricerche, dell'esame della documentazione e dello stato dei luoghi, il CTU architetto Filippo Spinetti ha redatto la sua Relazione che si allega ed a cui ci si riporta integralmente.

III. RISPOSTA AL QUESITO

Il Giudice ha posto il seguente quesito: *stimmi il CTU i costi dell'adeguamento dell'immobile per cui è causa alla delibera del Comune di Alatri n. 59 del 17.07.2019 in materia di condizioni igienico- sanitarie degli immobili siti in zona residenziale e rivaluti la comoda divisibilità dell'immobile alla luce della predetta delibera*".

Il CTU architetto Filippo Spinetti ha stimato i costi dell'adeguamento dell'immobile in € 26.478,31 (come dettagliatamente esposto nel computo metrico), ha altresì aggiornato i costi per la divisione sulla scorta delle opere da realizzare, indicandoli in € 15.966,23, oltre alle spese Tecniche per € 7.000,00, così che il costo della divisione diviene di **€ 49.444,54**.

Rilevato che la stima dell'immobile è di **€ 84.480,00**, ne consegue che le spese superano di oltre il 50% il valore del bene rendendo così antieconomica la divisione dello stesso.

Il CTU architetto Spinetti ha precisato anche che l'immobile ricade in zona "Agricola A0" ed è incluso in un ambito "C" di potenziale sviluppo di centro abitato agricolo del vigente P.R.G. del Comune di Alatri approvato con D.M.LL.PP. del 23.12.1971 n. 2736, per questo motivo il frazionamento in zona agricola è consentito solamente in presenza di un'azienda agricola e di qualifica di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri e supportato dal parere della Regione Lazio del **02.11.2020**.

IV. OSSERVAZIONI AL SUPPLEMENTO DI CTU



IV.1 OSSERVAZIONI DEL CTP GEOM. [REDACTED]

In data 03.05.2021 sono pervenute alla scrivente le osservazioni al supplemento di CTU da parte del CTP Geometra [REDACTED]

Il CTP osserva quanto segue:

punto a: “in riferimento alla delibera del Comune di Alatri n. 59 del 17/07/2019 in materia di regolamento igienico sanitario riguarda la possibilità di deroga ai sensi del comma 3 agli art.1 del D.M. 05.07.1975 in ordine all’altezza minima e alla eventuale deroga per la presentazione di un progetto edilizio a firma di tecnico abilitato attestante l’impossibilità di rispettare le altezze minime (pag. 23 rigo 4 e seguenti), essendo nel caso in specie un fabbricato di vecchia costruzione degli inizi del 900 per gli interventi di recupero fabbricati esistenti le altezze esistenti possono essere mantenute in deroga previo parere del U.T. e della ASL locale”.

punto b: “Per quanto riguarda la comoda divisibilità dell’immobile si ritiene opportuno osservare che nelle norme indicate dal CTU riguardante il parere della Regione Lazio del 02/11/2020 ai sensi art. 55 comma 3 bis comma 4 della L.R. 38/99 riguarda interventi di frazionamenti urbanistici, nel nostro si tratta di una richiesta di divisione immobile pervenuta per successione testamentaria.”

IV. 2 RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CTP [REDACTED]

La scrivente riporta di seguito – condividendo *in toto* il contenuto - la risposta del CTU arch. Spinetti alle osservazioni del CTP [REDACTED]

Il CTU Arch. Filippo Spinetti – in risposta alle osservazioni del CTP geom. [REDACTED] - riferisce quanto segue:

Risposta all’osservazione di cui al punto a: “In riferimento a quanto osservato dal CTP al punto a), circa la possibilità di derogare alle misure minime per l’utilizzo di locali residenziali, e non, su tutto il territorio comunale (prevista dalla Delibera del Comune di Alatri n. 59 del 17.07.2019), occorre precisare, e ribadire, quanto già esposto a pag. 6 della Relazione Peritale del 03.04.2021, ossia che detta deroga è applicabile “quando l’edificio presenti caratteristiche



tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione”, e non già, come nel caso di specie, in presenza di un edificio che, per quanto di vecchia costruzione, non presenta alcun elemento e/o caratteristica tipologica peculiare del luogo, e/o di pregio. *Res sic stantibus*, il sottoscritto ritiene corretto confermare, e ribadire, che, nel caso di specie, non sussistono i requisiti per derogare alle altezze minime di legge previste per i locali interni dell’immobile de quo e che, pertanto, come concluso nella relazione peritale del 03.04.2021, in caso di eventuali lavori di divisione, sarebbe, altresì, necessario procedere (per fini igienico sanitari) all’adeguamento di dette altezze interne.

In riferimento alla divisibilità, o meno, dell’immobile, occorre innanzitutto precisare che, nella Relazione Peritale del 03.04.2021, il sottoscritto ha concluso per la NON COMODA DIVISIBILITA’ dello stesso, in virtù dell’ELEVATO COSTO DELLE OPERE DI DIVISIONE (circa il 19% del valore dell’immobile) e dei COSTI PER L’ADEGUAMENTO IGIENICO SANITARIO (a costituire complessivamente circa il 50% del valore dell’immobile), oltre agli ulteriori i costi per le spese tecniche (cfr. pag. 11 della Relazione Peritale”).

Risposta all’osservazione di cui al punto b: “In merito, poi, a quanto specificatamente osservato al punto b), presumendo che il CTP abbia voluto far riferimento all’art. 30 comma 10 del D.P.R. n. 380/2001 (che consente detto frazionamento in zona agricola nei casi di divisione ereditaria), occorre precisare che detto articolo ha ad oggetto i terreni in zona agricola, mentre è solo attraverso “ricostruzioni giurisprudenziali” che la fattispecie di edificio (frazionamento di edificio), altrimenti non rilevabile nella disposizioni di legge di cui all’art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, viene assimilata, per analogia, ai terreni. Occorre, in ogni caso, porre in evidenza che la previsione del citato comma 10, sia essa riferita ai soli terreni o anche per analogia (dalla giurisprudenza) agli edifici, non opera in maniera indiscriminata ed assoluta (in tal senso anche il Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4947/2012), ma dipende, caso per caso, sia dalle modalità di realizzazione degli interventi, che dalla verifica dello stato di fatto, attività entrambe soggette al controllo delle autorità preposte.”



V. CONCLUSIONI

Il Giudice ha richiesto: *stimare il CTU i costi dell'adeguamento dell'immobile per cui è causa alla delibera del Comune di Alatri n. 59 del 17.07.2019 in materia di condizioni igienico- sanitarie degli immobili siti in zona residenziale e rivalutare la comoda divisibilità dell'immobile alla luce della predetta delibera*".

Il CTU architetto Filippo Spinetti ha stimato i costi dell'adeguamento dell'immobile in € 26.478,31 (come dettagliatamente esposto nel computo metrico), ha altresì aggiornato i costi per la divisione sulla scorta delle opere da realizzare, indicandoli in € 15.966,23, oltre alle spese Tecniche per € 7.000,00, così che il costo della divisione diviene di **€ 49.444,54**.

La stima dell'immobile – così come indicata nell'elaborato peritale depositato in data 17.05.2018 - è di **€ 84.480,00**, è di tutta evidenza che le spese superano di oltre il 50% il valore del bene rendendo così antieconomica la divisione dello stesso.

Il CTU architetto Spinetti ha precisato anche che l'immobile ricade in zona "Agricola A0" ed è incluso in un ambito "C" di potenziale sviluppo di centro abitato agricolo del vigente P.R.G. del Comune di Alatri approvato con D.M.LL.PP. del 23.12.1971 n. 2736, per questo motivo il frazionamento in zona agricola non è consentito nel caso di specie in quanto non si è in presenza di un'azienda agricola e di qualifica di imprenditore agricolo, di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Alatri e supportato dal parere della Regione Lazio del **02.11.2020**.

Si conclude pertanto che, dato che il costo della divisione (comprensivo dei costi di adeguamento) supera di oltre il 50% la stima del valore dell'immobile, è antieconomico procedere alla divisione dello stesso.

La scrivente, insieme con il CTU architetto Filippi Spinetti, ritiene di aver risposto al quesito posto dal Giudice all'udienza del 28.02.2020.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Frosinone, 03.06.2021

Il CTU

Dott.ssa Simonetta Chiappini

