

N° 3362/19 R.G.C.

TRIBUNALE DI LATINA

Causa Civile :

- [REDACTED] (Attore)
- [REDACTED] (Convenuti)

RELAZIONE INTEGRATIVA DEFINITIVA

Latina, 14/3/2022.

IL C.T.U.

(Dott.Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)



N° 3362/19 R.G.C.

TRIBUNALE DI LATINA

Causa Civile :

- [REDACTED] (Attore)
- [REDACTED] (Convenuti)

- -

RELAZIONE INTEGRATIVA DEFINITIVA

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 Alessandra Lulli, con Ordinanza in data 29/5/2021, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa Civile in oggetto.

Completate le necessarie operazioni peritali la relazione tecnica definitiva della consulenza espletata veniva depositata in data 29/10/2021, con allegate anche le osservazioni presentate dalle Parti e la relativa risposta.

Nel documento venivano fornite le risposte ai quesiti posti, sostanzialmente coincidenti con quelli già posti a base della precedente consulenza, relativa alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 478/2013, redatta sempre dal sottoscritto C.T.U. in riferimento a tutti i beni oggetto del pignoramento.

A seguito di ciò il Sig. G.I. della Causa, con Ordinanza in data 22/11/2021, ha richiesto una specifica integrazione, disponendo in particolare quanto di seguito riportato:



“Ordina la rinnovazione della CTU limitatamente alla questione della divisibilità della corte comune.

Conferma l'ing. Polese consulente e dispone che lo stesso, sempre sotto il vincolo del giuramento, con riferimento al bene costituente corte comune dica se lo stesso sia o meno divisibile.

Dispone che il CTU comunichi l'inizio delle operazioni peritali e invii la bozza della perizia alle parti entro il 15.02.2022.”

In adempimento di quanto ora indicato il sottoscritto C.T.U., tramite avviso via pec ai Legali delle Parti con nota in data 15/12/2021, provvedeva alla convocazione degli interessati, indicando per l'apertura delle operazioni peritali il giorno 7/1/2022 alle ore 16,00.

Alla riunione intervenivano unicamente il Sig. [REDACTED], per delega della moglie Sig.ra [REDACTED] ed il Geom. [REDACTED], nominato con l'occasione Consulente Tecnico della Parte.

Nessuna delle altre Parti era presente né forniva alcuna comunicazione al riguardo, ad eccezione dell'Avv. Giuseppe Cece, il quale faceva pervenire una richiesta di rinvio dell'incontro per l'impossibilità di intervenire, inviata soltanto tre ore prima del suindicato orario da tempo fissato ed alla quale, ovviamente, non era stato possibile dare seguito.

Nel corso della riunione veniva presa visione del quesito integrativo posto e scambiata al riguardo una breve discussione congiunta.

L'integrazione della consulenza ora richiesta, come si è visto, riguarda unicamente la precisazione di una delle caratteristiche relative ad uno dei beni oggetto del giudizio.



Trattasi in particolare della corte di un fabbricato sito in Itri (LT), Piazzale Modigliani n.2, censita al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile.

Già a suo tempo l'esecuzione della presente perizia tecnica era stata decisa dal Sig. G.I. della Causa anche sulla base della seguente considerazione:

“..... ritenuto di dover disporre CTU al fine di verificare la situazione catastale dell'area censita al foglio 31 particella 475 sub 1 del comune di Itri,”.

Con uno dei quesiti originariamente posti era stato, in particolare, richiesto che il C.T.U.:

“- con riferimento al bene sito in comune di Itri (LT) censito al foglio 31 particella 475 sub 1 e, sulla base degli atti di provenienza e dei certificati catastali, chiarisca la destinazione del bene in relazione agli altri immobili e, in particolare se lo stesso costituisca o meno corte comune;”

A tale riguardo nella relazione tecnica definitiva il sottoscritto C.T.U. aveva così riferito:

“Con riferimento alla corte del fabbricato, censita al Foglio n.31, Part. n.475, Sub 1, si precisa che la stessa è definita, nell'Atto di provenienza, come “area giardinata comune” e nel certificato catastale come “Bene comune non censibile”, per cui si conferma che essa, per destinazione, costituisce una corte comune, oltre ai due proprietari dell'appartamento pignorato, Sig.ri [REDACTED], anche alle Sig.re [REDACTED] proprietarie di altre parti dell'edificio in questione.”



Ora, sempre in merito a tale immobile, viene richiesto come integrazione che il C.T.U.:

“ con riferimento al bene costituente corte comune dica se lo stesso sia o meno divisibile.”

E' da ritenersi che in tal modo venga chiesto al sottoscritto C.T.U., a prescindere da tutto quanto ormai da tempo rilevato, riferito e ribadito, di fornire una ulteriore precisazione in merito ad un'altra delle caratteristiche dell'area, la possibilità di una divisione, non sotto l'aspetto legale peraltro non di sua competenza, ma esclusivamente sotto l'aspetto prettamente tecnico.

A tale proposito, a parere del sottoscritto C.T.U., a conoscenza dei luoghi già dall'epoca della procedura esecutiva immobiliare, la situazione del fabbricato, sito in Itri – Piazzale Modigliani n.2 ed in particolare della relativa corte, bene comune non censibile, è tale da poter ritenere che la stessa sia divisibile.

Ciò in quanto risulterebbe possibile individuare nel lotto in esame tre distinte aree esclusive, da attribuire ciascuna ai rispettivi proprietari dei tre appartamenti presenti nell'edificio.

Si potrebbe, altresì, definire anche una necessaria specifica area di accesso e transito, sempre quale bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari, in grado di consentire l'accesso alle succitate aree esclusive.

Su tali basi sarebbe, quindi, possibile provvedere alla formulazione di un idoneo progetto divisionale.

Ovviamente il Tecnico al riguardo incaricato dovrebbe innanzi tutto,



previa autorizzazione a potersi avvalere del necessario ausilio tecnico-strumentale, provvedere all'esecuzione di un puntuale riscontro dello stato dei luoghi con un preciso rilievo metrico.

Successivamente si potrà, quindi, procedere alla relativa progettazione, ovviamente nel rispetto della specifica normativa attualmente vigente prevista dall'Agenzia delle Entrate.

E' così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire in risposta al quesito integrativo formulato al sottoscritto C.T.U. dal Sig. G.I. della Causa.

Latina, 14/3/2022.

IL C.T.U.

(Dott.Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)

