



# INDICE RELAZIONE

## 1. PREMESSA

- 1.1 Incarico
- 1.2 Quesiti
- 1.3 Indagini effettuate
- 1.4 Sopralluogo

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

## 3. CONCLUSIONI

## ALLEGATI :

1. foto
2. visure catastali
3. ispezioni ipotecarie
4. certificazioni energetiche
5. verbale di inizio attività



## TRIBUNALE DI LATINA

Procedimento R.G.E. 1884/2015

### 1. PREMESSA

Processo esecutivo n° 1884/2015 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

### 1.1 INCARICO

Il sottoscritto Ing. Antonio Aceto, iscritto al n° 1312 della sezione A dell'Ordine degli Ingegneri di Latina, in presenza del Giudice Dott.ssa Mariella FACCHINI, il 13 settembre 2016 ha ricevuto incarico nel procedimento di cui in premessa.

### 1.2 QUESITI

Dopo aver prestato il prescritto giuramento secondo la formula di rito, mi è stato formulato il seguente quesito:

- 1) "verifichi il CTU la completezza della documentazione ipo-catastale in atti e riscontri l'appartenenza degli immobili oggetto di causa al sig. ~~Stellini Pasquale~~, indicando specificamente l'atto di provenienza alle parti; indichi le formalità pregiudizievoli trascritte o iscritte sul bene prima della trascrizione della domanda di divisione";
- 2) "descriva gli immobili e ne indichi la situazione urbanistico-edilizia e la regolarità sotto questo profilo";
- 3) "stimì i beni all'attualità";
- 4) "predisponga un progetto di divisione secondo le quote di diritto, elaborando due ipotesi di stima della massa ereditaria, comprensiva la seconda anche degli atti di donazione indicati dalla convenuta [REDACTED];
- 5) "in caso di indivisibilità dei beni ne spieghi le ragioni";
- 6) "dica, altresì, se l'accordo divisionale in atti corrisponda o meno alle quote di diritto";
- 7) "predisponga il CTU l'attestato di prestazione energetica di cui al D.L. n.63/2013".

### 1.3 INDAGINI EFFETTUATE

Le indagini del sottoscritto CTU, sono state effettuate presso:

- Luoghi di causa;
- Agenzia delle entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare;



- Agenzia delle entrate di Latina – Servizi Catastali;
- Agenzia delle entrate di Latina – Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Comune di Fondi;
- Archivio notarile di Latina;
- Documentazione in atti.

#### 1.4 SOPRALLUOGO

Come prefissato all'udienza di giuramento, le operazioni peritali sono iniziate il giorno 29 settembre 2016 alle ore 15:30 presso i luoghi oggetto di causa di via Giovanni Caboto, 59, in Fondi (LT).

Presenziavano, oltre al sottoscritto CTU:

- il sig. [REDACTED], parte attrice;
- l'avv. [REDACTED], parte attrice;
- il geom. [REDACTED], nominato CTP per la parte attrice.

Alla presenza dei suddetti sono state effettuate le seguenti attività:

Sopralluogo e rilievi degli appartamenti distinti al NCEU del comune di Fondi al foglio di mappa 22 particella 1046 subalterni 4, 5, 22 e 27 con annesso magazzino, siti in via Giovanni Caboto, 59;

Sopralluogo del fabbricato distinto al NCEU del comune di Fondi al foglio di mappa 47 particella 846 sito in via Cappellalto Il s.n.c.;

Sopralluogo del terreno censito al NCT al foglio di mappa 47 particella 576, 578, 845.

È stato effettuato il sopralluogo anche dei magazzini indicati dalla parte convenuta, distinti al NCEU del comune di Fondi al foglio di mappa 22 particella 1046 subalterni 28 e 29.

È stato inoltre effettuato un servizio fotografico.

Il CTU si è riservato di effettuare ulteriori sopralluoghi, previo preavviso alle parti.

Alle ore 18:40 è terminato il sopralluogo.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

In risposta ai quesiti formulati:

- 1) "verifichi il CTU la completezza della documentazione ipo-catastale in atti e riscontri l'appartenenza degli immobili oggetto di causa al sig. [REDACTED] indicando specificamente l'atto di provenienza alle parti; indichi le formalità pregiudizievoli trascritte o



iscritte sul bene prima della trascrizione della domanda di divisione.

La documentazione ipo-catastale presente in atti è stata integrata con visure storiche e per soggetto delle particelle costituenti la massa ereditaria e con ispezioni ipotecarie per la ricerca delle formalità pregiudizievoli. (allegati 2 e 3)

L'appartenenza al sig. [redacted] della massa ereditaria è così documentata:

*fabbricato via Giovanni Caboto, 59 - foglio 22*

particella sub	descrizione	provenienza a Cicellino Rocco	quota	provenienza a Cicellino Rocco	quota
1046 27	appartamento	Atto di divisione e donazione a rogito del notar Antonio Schettino di Gaeta dell'8 agosto 1987 rep. n.20462* a seguito di successione legittima della moglie [redacted] deceduta in Fondi il 16 settembre 1978	1/2	Atto di acquisto del terreno a rogito del notar Vincenzo [redacted] di Fondi dell'8 ottobre 1964 rep. n.4918 e successiva costruzione del fabbricato con licenza edilizia n.246 del 15.05.1968 e successiva variante del 4.03.1982	1/2
1046 27	magazzino	Atto di divisione e donazione a rogito del notar Antonio Schettino di Gaeta dell'8 agosto 1987 rep. n.20462* a seguito di successione legittima della moglie [redacted] deceduta in Fondi il 16 settembre 1978	1/2	Atto di acquisto del terreno a rogito del notar Vincenzo Petrucelli di Fondi dell'8 ottobre 1964 rep. n.4918 e successiva costruzione del fabbricato con licenza edilizia n.246 del 15.05.1968 e successiva variante del 4.03.1982	1/2
1046 22	appartamento	Atto di divisione e donazione a rogito del notar Antonio Schettino di Gaeta dell'8 agosto 1987 rep. n.20462* a seguito di successione legittima della moglie [redacted] deceduta in Fondi il 16 settembre 1978	1/2	Atto di acquisto del terreno a rogito del notar Vincenzo Petrucelli di Fondi dell'8 ottobre 1964 rep. n.4918 e successiva costruzione del fabbricato con licenza edilizia n.246 del 15.05.1968 e successiva variante del 4.03.1982	1/2
1046 5	appartamento	Atto di divisione e donazione a rogito del notar Antonio Schettino di Gaeta dell'8 agosto 1987 rep. n.20462* a seguito di successione legittima della moglie [redacted] deceduta in Fondi il 16 settembre 1978	1/2	Atto di acquisto del terreno a rogito del notar Vincenzo Petrucelli di Fondi dell'8 ottobre 1964 rep. n.4918 e successiva costruzione del fabbricato con licenza edilizia n.246 del 15.05.1968 e successiva variante del 4.03.1982	1/2
1046 4	appartamento	Atto di divisione e donazione a rogito del notar Antonio Schettino di Gaeta dell'8 agosto 1987 rep. n.20462* a seguito di successione legittima della moglie [redacted] deceduta in Fondi il 16 settembre 1978	1/2	Atto di acquisto del terreno a rogito del notar Vincenzo Petrucelli di Fondi dell'8 ottobre 1964 rep. n.4918 e successiva costruzione del fabbricato con licenza edilizia n.246 del 15.05.1968 e successiva variante del 4.03.1982	1/2

\* nella nota di trascrizione viene riportato il rep. n. 20512 - nella copia ritirata all'archivio notarile rep. n. 20462 che sembrerebbe essere stato modificato

*fabbricato località S. Andrea via Cappellato II - foglio 47*

particella sub	descrizione	provenienza a Cicellino Rocco	quota
846 -	appartamento	Atto di acquisto del terreno risalente agli anni '50 di cui non si conoscono gli estremi e successiva costruzione del fabbricato senza titolo autorizzativo e successivamente legittimato con conc. edil. del Comune di Fondi n.542 del 26.07.1995	1/1
846 -	magazzino + corte	Atto di acquisto del terreno risalente agli anni '50 di cui non si conoscono gli estremi e successiva costruzione del fabbricato senza titolo autorizzativo e successivamente legittimato con conc. edil. del Comune di Fondi n.542 del 26.07.1995	1/1

*terreno località S. Andrea via Cappellato II - foglio 47*

particella sub	descrizione	provenienza a Cicellino Rocco	quota
576 -	terreno	Atto di divisione e donazione a rogito del notar Antonio Schettino di Gaeta dell'8 agosto 1987 rep. n.20462* a seguito di successione legittima della moglie [redacted] deceduta in Fondi il 16 settembre 1978	1/1
578 -	terreno	Atto di divisione e donazione a rogito del notar Antonio Schettino di Gaeta dell'8 agosto 1987 rep. n.20462* a seguito di successione legittima della moglie [redacted] deceduta in Fondi il 16 settembre 1978	1/1
845 -	terreno	Atto di acquisto del terreno risalente agli anni '50 di cui non si conoscono gli estremi	1/1

\* nella nota di trascrizione viene riportato il rep. n. 20512 - nella copia ritirata all'archivio notarile rep. n.20462 che sembrerebbe essere stato modificato

La massa ereditaria precedentemente elencata, in virtù della denuncia di successione del



sig. **Cristina Rossi**, registrata all'Agenzia delle Entrate di Formia al volume 285 n.41 in data 27 luglio 1998 con voltura catastale presentata in data 18.12.2014 al n.15143.1/2014, risulta intestata a:

- **[redacted]** nata a Fondi il 13.01.1953 C.F. **[redacted]** per 2/9 (deceduta);
- **Cristina Rossi** nato a Fondi il 15.02.1961 C.F. **[redacted]** per 2/9;
- **[redacted]** nata a Fondi il 6.07.1988 C.F. **[redacted]** per 2/9;
- **[redacted]** nata a Fondi il 6.04.1957 C.F. **[redacted]** per 3/9.

Alla data della trascrizione della domanda di divisione (27.07.1998) non risultano formalità pregiudizievoli trascritte o iscritte sul bene. Tuttavia in data 18.05.2016, sulle particelle 1046 sub 4, 5, 22, grava un'ipoteca a favore di Equitalia Nord e contro **[redacted]**, per euro 83.388,32 (€41.694,16 + interessi e spese):

2) "descriva gli immobili e ne indichi la situazione urbanistico-edilizia e la regolarità sotto questo profilo"

Gli immobili oggetto di causa sono rappresentati da:

- fabbricato sito nel comune di Fondi in via Giovanni Caboto n. 59 destinato parte ad uso abitativo e parte ad uso commerciale. Il fabbricato si sviluppa su tre piani rialzati ed il piano terra. Il piano terra è costituito da locali commerciali e magazzini, i piani primo e secondo dai quattro appartamenti oggetto di causa, dislocati due per piano. Il fabbricato è stato realizzato con licenza edilizia n.246 del 15.05.1968 e successiva variante con parere favorevole della commissione edilizia del 04.03.1982;
- fabbricato sito nel comune di Fondi in località S. Andrea via Cappellalto Il s.n.c. costituito da un magazzino, da una cucina ed accessori con corte al piano terra ed un appartamento sito al piano primo. Il fabbricato è stato realizzato in assenza di autorizzazione e successivamente legittimato con il rilascio, da parte del Comune di Fondi, della concessione edilizia in sanatoria n.542 del 26.07.1995;
- terreno sito nel comune di Fondi in località S. Andrea via Cappellalto Il adiacente al fabbricato sopra descritto.

Dati catastali:

- a. appartamento al piano primo con annesso deposito al piano terra censito al N.C.E.U. del comune di Fondi al foglio di mappa 22, particella 1046, subalterno 27,  
categoria: A/2  
classe: 1  
consistenza: vani 5,5  
rendita catastale: € 312.46



- b. appartamento al piano primo censito al N.C.E.U. del comune di Fondi al foglio di mappa 22, particella 1046, subalterno 22,  
categoria: A/2  
classe: 1  
consistenza: vani 5  
rendita catastale: € 284.05
- c. appartamento al piano secondo censito al N.C.E.U. del comune di Fondi al foglio di mappa 22, particella 1046, subalterno 5,  
categoria: A/2  
classe: 1  
consistenza: vani 5  
rendita catastale: € 284.05
- d. appartamento al piano secondo censito al N.C.E.U. del comune di Fondi al foglio di mappa 22, particella 1046, subalterno 4,  
categoria: A/2  
classe: 1  
consistenza: vani 5  
rendita catastale: € 284.05
- e. fabbricato su due livelli censito al N.C.E.U. del comune di Fondi al foglio di mappa 47, particella 846,  
categoria: A/3  
classe: 2  
consistenza: vani 6,5  
rendita catastale: € 369.27
- f. terreno costituito da tre particelle censito al N.C.T. del comune di Fondi al foglio di mappa 47,  
- particella 576, qualità seminativo, classe 4, superficie are 08.90; reddito dominicale €2.99;  
- particella 578, qualità seminativo, classe 4, superficie are 00.79, reddito dominicale €0.27;  
- particella 845, qualità seminativo, classe 4, superficie are 31.74, reddito dominicale €10.66.

3) "stimi i beni all'attualità"

Per la determinazione del valore all'attualità, degli immobili descritti al punto precedente, si è partiti dai prezzi medi al metro quadro, rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI) nella stessa zona in cui sono siti gli immobili oggetto di valutazione, e dopo gli opportuni confronti per finiture, impiantistica



e stato di conservazione si è arrivati alla stima richiesta.

In particolare, per i quattro appartamenti di via Giovanni Caboto n.59, di cui uno con annesso magazzino si è pervenuti alla seguente stima:

*fabbricato via Giovanni Caboto, 59 - foglio 22*

particella	sub	descrizione	superficie [m2]	prezzo unitario [€/m <sup>2</sup> ]	valore [€]
1046	27	appartamento	74,25	1.200	89.100
1046	27	magazzino	16,50	400	6.600
1046	22	appartamento	69,84	1.200	83.808
1046	5	appartamento	78,25	1.200	93.900
1046	4	appartamento	77,40	1.200	92.880
					366.288

Considerato che sulle particelle 1046 sub 4, 5, 22, grava un'ipoteca a favore di Equitalia Nord e contro ~~Pesce~~, per euro 83.388,32, la situazione risulta la seguente:

*fabbricato via Giovanni Caboto, 59 - foglio 22*

particella	sub	descrizione	superficie [m2]	prezzo unitario [€/m <sup>2</sup> ]	valore [€]	ipoteca [€]	valore al netto dell'ipoteca [€]
1046	27	appartamento	74,25	1.200	89.100		89.100
1046	27	magazzino	16,50	400	6.600		6.600
1046	22	appartamento	69,84	1.200	83.808	83.388,32	56.012
1046	5	appartamento	78,25	1.200	93.900		66.104
1046	4	appartamento	77,40	1.200	92.880		65.084
					366.288		

Per il fabbricato sito in località S. Andrea via Cappellalto II s.n.c., si è pervenuti alla seguente stima:

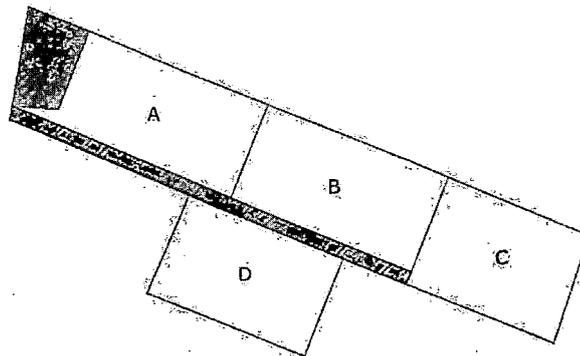
*fabbricato località S. Andrea via Cappellalto II - foglio 47*

particella	sub	descrizione	superficie [m2]	prezzo unitario [€/m <sup>2</sup> ]	valore [€]
846	-	appartamento	63,07	670	42.257
846	-	magazzino	50,65	350	17.728
					59.984

Per il terreno sito in località S. Andrea via Cappellalto II, si è pervenuti alla seguente stima:







FOGLIO 47 F. LLE 576-578-845

Occorre prevedere una via di accesso ai lotti interni ed occorre realizzare un ponte di attraversamento sul canale di scolo presente al bordo strada.

Prima ipotesi:

Eseguendo una divisione secondo le quote di diritto, sulla base del valore stimato degli immobili rappresentanti la massa ereditaria (non considerando l'ipoteca gravante su alcuni di essi), si otterrebbe quanto segue:

<i>intera massa ereditaria</i>		
eredi	quote di diritto	valore quote di diritto sulla stima complessiva [€]
[REDACTED]	3/9	156.591
[REDACTED]	2/9	104.394
[REDACTED]	2/9	104.394
[REDACTED]	2/9	104.394

Seconda ipotesi:

Gli immobili indicati dalla convenuta [REDACTED] sono rappresentati da un magazzino sito nel comune di Fondi in via Giovanni Caboto n. 59 destinato ad uso commerciale. Il fabbricato è sito al piano terra della palazzina di cui fanno parte gli immobili oggetto di causa.

Dati catastali:

Magazzino al piano terra censito al N.C.E.U. del comune di Fondi al foglio di mappa 22, particella 1046, subalterno 28-29,

categoria: C/2 - classe: 4 - consistenza: 81 m<sup>2</sup> - rendita catastale: € 213.35

La stima del presente immobile è stata effettuata con lo stesso criterio utilizzato per gli altri immobili, e si è ottenuto quanto segue:



*donazione ante mortem - fabbricato via Giovanni Caboto, 59 - foglio 22*

particella	sub	descrizione	superficie [m2]	prezzo unitario [€/m <sup>2</sup> ]	valore [€]
1046	28-29	magazzino	81,00	400	32.400

Volendo eseguire, la divisione secondo le quote di diritto, sulla base del valore stimato degli immobili rappresentanti la massa ereditaria e degli immobili indicati dalla convenuta ~~\_\_\_\_\_~~ si otterrebbe quanto segue:

*II<sup>a</sup> ipotesi intera massa ereditaria + immobili donati ante mortem*

eredi	quote di diritto	valore quote di diritto sulla stima complessiva [€]
<del>_____</del>	3/9	167.391
<del>_____</del>	2/9	111.594
<del>_____</del>	2/9	111.594
<del>_____</del>	2/9	111.594

5) *"in caso di indivisibilità dei beni ne spieghi le ragioni";*

I beni oggetto di causa, relativi al fabbricato ed al terreno siti nel comune di Fondi in località S. Andrea via Cappellalto II (rif. e, f), non risultano divisibili secondo il concetto della comoda divisibilità. Infatti, l'eventuale frazionamento comporterebbe una limitazione del libero godimento, salvo la realizzazione di vie di accesso, molto onerose rispetto al valore complessivo del terreno, ed in ogni caso, ciò comporterebbe una riduzione del valore delle singole quote, in rapporto proporzionale al valore del terreno indiviso. Inoltre, il fabbricato presente in prossimità del terreno, non risulta divisibile. Si tenga presente che sia il terreno che il fabbricato, godono di approvvigionamento idrico da un unico pozzo presente sulla particella 845 del foglio 47. Da tale pozzo parte una rete idrica che alimenta un deposito posizionato nella corte del fabbricato.

Pertanto, oltre ai vincoli sopra esposti, esiste anche una dipendenza dalla fonte idrica che ne esclude la divisibilità.

6) *"dica, altresì, se l'accordo divisionale in atti corrisponda o meno alle quote di diritto"*

L'accordo divisionale in atti, prevede l'assegnazione dei quattro appartamenti di via Giovanni Caboto ai quattro eredi del defunto ~~\_\_\_\_\_~~ e la suddivisione del ricavato della vendita del terreno e del fabbricato di via Cappellalto II.

Sulla base della valutazione dei suddetti appartamenti e dell'ipoteca gravante sulle particelle 1046 sub 4, 5, 22, per euro 83.388,32, risultano delle differenze considerevoli rispetto alle quote di diritto.



In particolare la situazione è la seguente:

*fabbricato via Giovanni Caboto, 59 - foglio 22*

eredi	quote di diritto	valore quote di diritto sull'immobile [€]	valore in base all'accordo divisionale [€]	differenza [€]
[redacted]	3/9	122.096	95.700	56.992
[redacted]	2/9	81.397	56.012	-25.385
[redacted]	2/9	81.397	66.104	-15.293
[redacted]	2/9	81.397	65.084	-16.313

Ovvero uno sbilanciamento a favore della sig.ra Pesce Tiziana.

7) "predisponga il CTU l'attestato di prestazione energetica di cui al D.L. n.63/2013"

Gli attestati di prestazione energetica per i fabbricati oggetto di causa sono stati redatti dal CTU ed allegati alla presente relazione.

### 3. CONCLUSIONI

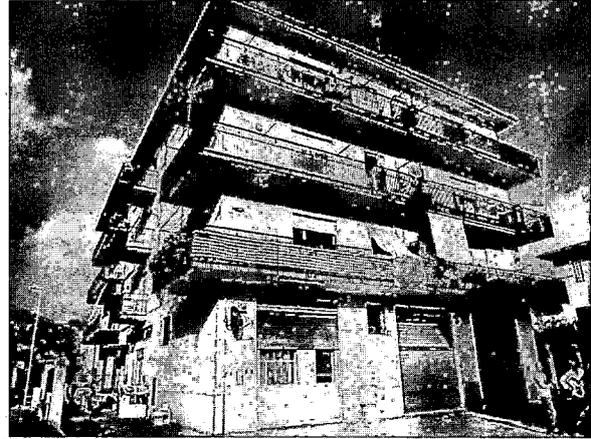
La presente relazione è stata redatta nell'ottica della sintesi e della semplificazione per favorire il discernimento dei quesiti posti dal Giudice, Dott.sa Mariella FACCHINI. Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Latina, lì 12/01/2017

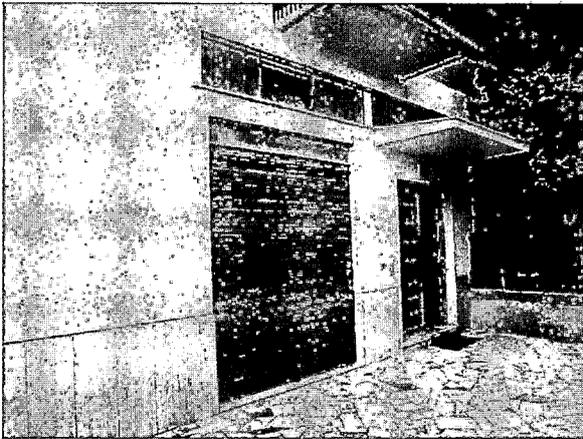




fabbricato di via Giovanni Caboto 59



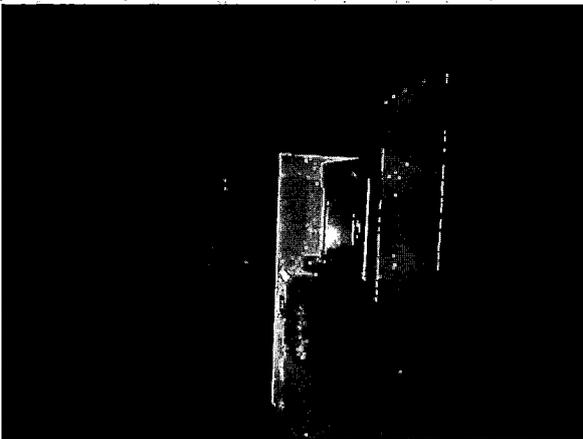
fabbricato di via Giovanni Caboto 59



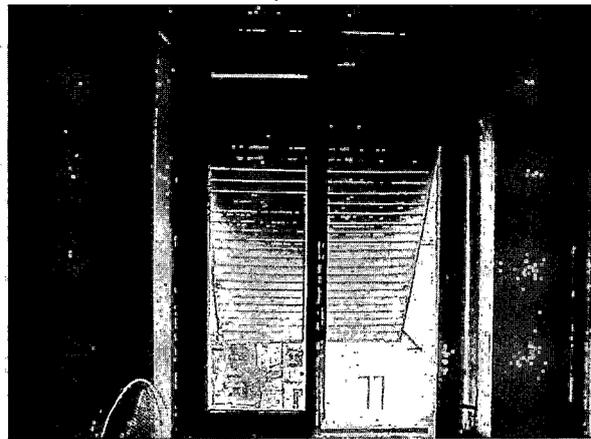
fabbricato di via Giovanni Caboto 59



fabbricato di via Giovanni Caboto 59



fabbricato di via Giovanni Caboto 59



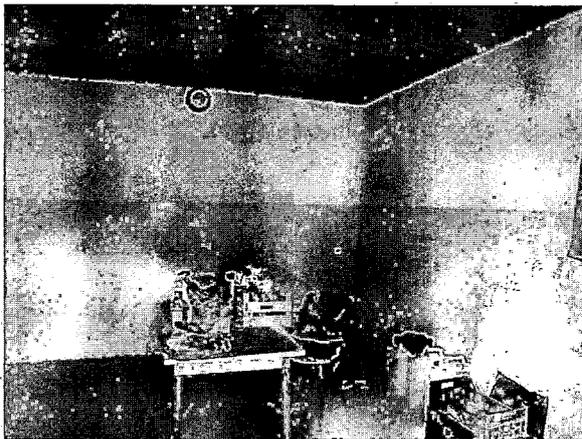
fabbricato di via Giovanni Caboto 59



fabbricato di via Cappellato II



fabbricato di via Cappellato II



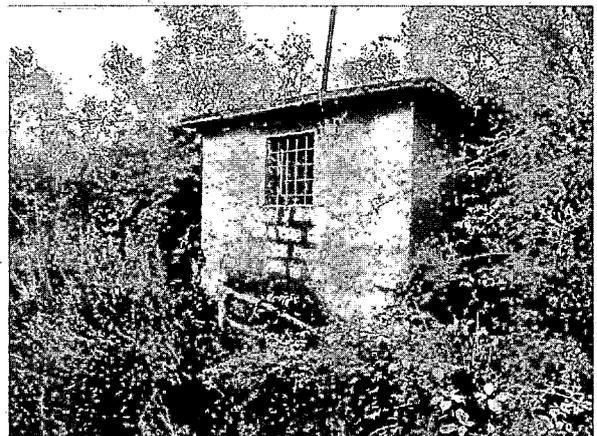
fabbricato di via Cappellato II



fabbricato di via Cappellato II



terreno di via Cappellato II



terreno di via Cappellato II