

TRIBUNALE DI LATINA
PRIMA SEZIONE CIVILE

RG 2486/2020: Giudizio di divisione, [REDACTED]

GIUDICE: dott.ssa Alessandra LULLI

C.T.U.: arch. Giovanni CRISTINO

RELAZIONE DEFINITIVA

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giovanni CRISTINO, con studio a Latina in Via Ufente n.22, PEC giovanni.cristino@archiworldpec.it, mail giovannicristino@libero.it, accettava incarico di CTU, prestando giuramento di rito telematico in data 30.06.2021, previa nomina del 28.06.2021, disposta dal Giudice dott.ssa Alessandra LULLI.

Nel provvedimento di nomina erano formulati i seguenti quesiti:

“previo esame degli atti prodotti dalle parti e verifica della regolarità dei documenti, nonché ove necessario, accesso sui luoghi:

- *descrive anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto del presente giudizio;*
- *riepiloghi i titoli di provenienza e le quote di proprietà;*
- *determini l'attuale valore di mercato del compendio immobiliare (sia dell'intero che delle singole quote oggetto di pignoramento, come rettificato), esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- *dica se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifiche, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei dividendi, secondo le rispettive quote di proprietà.”*

Prima di procedere alla risposta ai quesiti, occorre esporre le specifiche tematiche (accessi, sopralluoghi, descrizione immobili, titoli di provenienza, dati e corrispondenza catastale, normativa urbanistica, regolarità edilizia, corrispondenza Genio Civile) legate alle risultanze emerse dall'esame degli atti prodotti dalle parti, nonché alla documentazione attinta presso l'Agenzia del Territorio, il Comune di Maenza e il Genio Civile. Si è proceduto, quindi, nell'accertare lo stato dei luoghi, con la conseguente comparazione degli elementi di rilievo metrico e fotografico con gli elaborati in atti nei competenti uffici pubblici. L'operazione ha evidenziato diverse e complesse difformità degli immobili rispetto a quanto autorizzato, influenzando, sensibilmente, sul contenimento delle spese occorrenti all'attuazione di progetto divisionale.



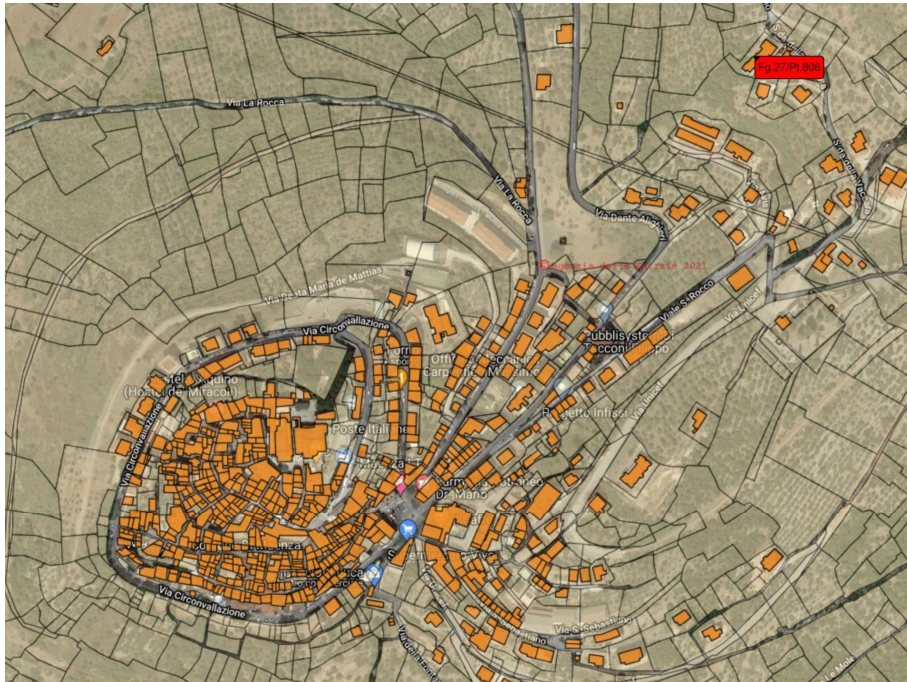
ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Nella fase preliminare agli accessi e sopralluoghi, è stata estratta, presso l'Agenzia del Territorio, specifica documentazione al fine di ben localizzare gli immobili del procedimento di RG 4298/2020 e, inoltre, dotarsi di un apparato grafico in atti, da confrontare, successivamente, con la restituzione grafica del rilievo metrico.

L'accesso e il primo sopralluogo, negli immobili oggetto del presente giudizio ubicati in Maenza Strada della Vaccara, avvenivano il 10.11.2021 (**allegato n.1**), dopo le preventive comunicazioni alle parti. Nei luoghi erano convenuti oltre al sottoscritto CTU e il proprio collaboratore, arch. Michele Marzullo, le sig.re [REDACTED] occupanti degli appartamenti denominati A e C (cfr *descrizione degli immobili*). Si è proceduto quindi alla ricognizione esterna al fine di esaminare le caratteristiche tecniche-costruttive del fabbricato, oltre a raccogliere tutti i parametri del contesto edilizio e territoriale della località di ubicazione del compendio immobiliare. Le operazioni peritali sono state, di seguito, estese alle unità residenziali A e C (in parte) con il rilievo metrico (**allegato n.7**) e fotografico (**allegato n.2**).

Il secondo accesso avveniva in data 25.11.2021 e, nei luoghi, erano convenuti: il CTU, il proprio collaboratore (arch. Michele Marzullo), la sig.ra [REDACTED] occupante l'appartamento A), la sig.ra [REDACTED] (occupante l'appartamento C), il sig. [REDACTED] (occupante l'appartamento D). Le operazioni peritali si estendevano anche nell'unità residenziale B, la cui chiave del portone di ingresso era resa disponibile dal sig. [REDACTED]. Con tale accesso erano completati i rilievi metrici e fotografici delle unità residenziali B, C e D.

Il terzo sopralluogo è stato eseguito in data 27.12.2021 (**allegato n.1**) con operazioni rivolte alla porzione del fabbricato non ancora ultimata. Sul posto erano presenti i sigg. [REDACTED]. Nel verbale di sopralluogo il sig. [REDACTED] dichiarava che: *"tramite un compromesso di vendita, abbiamo acquistato, con la mia ex moglie, [REDACTED], i villini n. 1 e 3 e dai porticati dei suddetti villini è stato ricavato un appartamento realizzato tra il 2000 e il 2004, occupato dal proprio figli [REDACTED] e famiglia [...] il compromesso è stato sottoscritto da [REDACTED]"*.



Ortofoto con mappa catastale: individuazione del compendio immobiliare



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare *de quo* è ubicato ai margini del territorio urbano di Maenza, località Mandra San Nicola, in Strada della Vaccara, prolungamento di Viale San Rocco. La strada è a traffico locale, doppio senso di circolazione ed è munita di opere di urbanizzazione quali: pubblica illuminazione, rete idrica comunale, rete gas metano. Il complesso residenziale è costituito da n. 6 villini a schiera: urbanisticamente a costituire n. 6 uu.ii.; catastalmente n. 9 uu.ii.. Il fabbricato è stato costruito su un terreno in declivio, con la quota più alta corrispondente al fronte strada. L'asse longitudinale dell'edificio ha orientamento nord-est/sud-ovest. La struttura è in c.a., la copertura di ogni singolo villino è a tetto a doppia falda. L'impianto di smaltimento acque reflue è costituito da fosse biologiche a svuotamento ciclico.

Risultano completati tre villini a formare n. 4 appartamenti: le due di testata e la successiva, verso valle. I rimanenti villini sono, allo stato attuale, completi solo negli elementi strutturali compreso le singole coperture a doppia falda. Il grado di conservazione di questa porzione del compendio strutturale è da ritenersi mediocre.

Appartamento A (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 1)

Attualmente abitato dalla sig.ra ██████████ in virtù di un comodato d'uso gratuito (dichiarazione in verbale di sopralluogo del 10.11.2021 - allegato n.1). L'accesso è da Strada della Vaccara. L'unità immobiliare è costituita da: piano terra (soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio, tettoie, balcone); piano primo (n.2 camere da letto, pluriuso, bagno, ripostiglio, disimpegno, n.2 balconi); piano sottotetto (deposito, balcone e terrazzo). I piani primo sottostrada e secondo sottostrada hanno generato parte dell'appartamento D. La superficie residenziale lorda rilevata è pari a mq 124,76, di cui calpestabile mq 97,86. Le altezze del piano terra e del piano primo è di m 2,70, il sottotetto ha un'altezza media di m 2,30.

Le pareti esterne sono intonacate e lisciate (parte del piano terra rivestite con lastre lapidee dal profilo irregolare). Gli interni sono rifiniti con intonaco e sovrastante tinteggiatura, la pavimentazione prevalente è in monocottura, i rivestimenti di bagni e angolo cottura sono in piastrelle di ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con vetroclima completati da persiane in legno. Il registro igienico-sanitario è rappresentato, per entrambi i servizi igienici, da tazza wc, lavello, bidet, vasca (bagno PT), doccia (bagno P1). L'impianto termico, costituito da radiatori in alluminio, è alimentato da termocamino collocato nel soggiorno. L'impianto elettrico è da ritenersi sufficiente, ma da adeguare alle vigenti normative.

Complessivamente lo stato di conservazione può ritenersi sufficiente, con alcuni elementi edilizi che necessitano di interventi manutentivi (macchie umidità, elementi oscuranti, pavimentazioni...).

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Superficie residenziale SR	97,86	124,76	1,00	124,76	T: 2,70 1: 2,70	T-1
tettoie	29,51	29,51	0,40	18,80		T
balconi-terrazzi	48,25	51,24	0,30	15,37		T-1-2
depositi (sottotetto)	13,25	20,62	0,60	12,37	hm= 2,30	2
Totale superficie convenzionale:				171,30		

Appartamento B (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 2)

Accesso da Strada della Vaccara. Costituito da: locale al piano secondo sottostrada; piano primo sottostrada, ancora non rifinito (in catasto *portico*) e *gravato* da passaggio per accesso appartamento



C; piano terra (soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio), piano primo (n.2 camere da letto, pluriuso, bagno, ripostiglio, disimpegno, n.2 balconi) e piano sottotetto (deposito, balcone e terrazzo). La superficie residenziale lorda rilevata è pari a mq 118,67 di cui calpestabile mq 92,26. Il piano primo sottostrada, piano terra e del piano primo è di m 2,70, il sottotetto ha altezza media di m 2,30.

Le pareti esterne sono intonacate e lisciate. Gli interni sono rifiniti con intonaco e sovrastante tinteggiatura, la pavimentazione prevalente è in monocottura, i rivestimenti di bagni e angolo cottura in piastrelle di ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con vetroclima completati da persiane in legno. Il registro igienico-sanitario è rappresentato, per entrambi i servizi igienici, da tazza wc, lavello, bidet, vasca (bagno P1), doccia (bagno PT). Dell'impianto termico è stata realizzata la sola predisposizione (mancano radiatori, caldaia). L'impianto elettrico è da ritenersi insufficiente, incompleto e lo stesso non è allacciato alla rete di distribuzione.

Complessivamente lo stato di conservazione può ritenersi mediocre, con alcuni elementi edilizi che necessitano di incisivi interventi manutentivi (estese macchie umidità da infiltrazione, elementi oscuranti degradati, rivestimenti scale, intonaci, tinteggiature, pavimentazioni...).

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Superficie residenziale SR	92,26	118,67	1,00	118,67	T: 2,70 1: 2,70	T-1
portico	47,79	59,12	0,45	26,60	2,70	1/S
balconi-terrazzi	24,32	27,24	0,30	8,17		
depositi (2/S-sottotetto)	26,06	37,67	0,55	20,72	hm= 2,30	2
Totale superficie convenzionale:				174,16		

Appartamento C (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 3, in corso di costruzione)

Attualmente abitato dalla sig.ra [REDACTED] con la propria famiglia (**allegato n.1**). Accesso dal ballatoio-balcone collegato al portico dell'u.i. B (foglio 27 particella 806 sub 2) del piano primo sottostrada. L'unità residenziale è costituita da: piano primo sottostrada (soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, n.2 balconi); piano terra (n.3 camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno, n.2 balconi); piano sottotetto (non rilevato per chiusura accesso da tramezzo edilizio). Il piano secondo sottostrada (sub 3) ha generato, congiuntamente con il piano 2/S e piano 1/S del sub sub 1, l'unità residenziale D. La superficie residenziale lorda rilevata è pari a mq 123,60 di cui calpestabile mq 99,75. L'altezza del piano terra e del primo sottostrada è di m 2,70.

Le pareti esterne sono intonacate e lisciate. Gli interni sono rifiniti con intonaco e sovrastante tinteggiatura, la pavimentazione prevalente è in monocottura, i rivestimenti di bagni e angolo cottura in piastrelle di ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con vetroclima completati da persiane in legno. Il registro igienico-sanitario è rappresentato, per entrambi i servizi igienici, da tazza wc, lavello, bidet, vasca (bagno PT), doccia (bagno piano 1/S). L'impianto termico, costituito da radiatori in alluminio, è alimentato da termocamino collocato nel soggiorno. L'impianto elettrico è da ritenersi sufficiente, ma da adeguare alle vigenti normative.

Complessivamente lo stato di conservazione può ritenersi, per quanto potuto rilevare, quasi sufficiente, con alcuni elementi edilizi che necessitano di interventi manutentivi (macchie umidità, discendenti e grondaie, elementi oscuranti, pavimentazioni, manto di copertura, copertine...).



Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Superficie residenziale SR	99,75	123,60	1,00	123,60	1/S: 2,70 T: 2,70	1/S-T
balconi-terrazzi	28,61	32,89	0,30	9,87		
sottotetto non rilevato						1
Totale superficie convenzionale:				133,47		

Appartamento D (in catasto non costituito)

Attualmente abitato dal sig. [REDACTED] con la propria famiglia (**allegato n.1**). Accesso da Strada della Vaccara che, attraverso una scala, si raggiunge un terrazzo con tettoia al piano primo sottostrada e, da qui, ci si immette nell'unità residenziale denominata D. L'appartamento, disposto su due livelli sfalsati, è derivato, di fatto, dal frazionamento dei sub 1 (piano 1/S e piano 2/S) e sub 3 (piano 2/S e piano 3/S), con successiva fusione.

L'appartamento è costituito da: piano 1/S (soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo-tettoia, deposito); piano 2/S (n.3 camere da letto, bagno, n.2 ripostigli, disimpegno, deposito, giardino). Accessorio all'appartamento è anche un locale autoclave (h= m 2,00) collocato al piano terzo sottostrada. La superficie residenziale lorda rilevata è pari a mq 136,13 di cui calpestabile mq 111,80. L'altezza del piano 1/S è di m 2,70, quella del piano 2/S di m.2,40. I depositi hanno altezza pari a m 2,20.

Le pareti esterne sono intonacate e lisciate. Gli interni sono rifiniti con intonaco e sovrastante tinteggiatura, la pavimentazione prevalente è in monocottura, i rivestimenti di bagni e angolo cottura in piastrelle di ceramica, gli infissi interni in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con vetroclima completati da persiane in legno. Il registro igienico-sanitario è rappresentato da: tazza wc, lavello, bidet, per il bagno al piano 1/S; tazza wc, lavello, bidet, doccia e vasca idromassaggio per il bagno al piano 2/S. L'impianto termico, costituito da radiatori in alluminio, caldaia, stufa a *pellet*. L'impianto elettrico è da ritenersi sufficiente, ma da adeguare alle vigenti normative.

Complessivamente lo stato di conservazione può ritenersi sufficiente, con alcuni elementi edilizi che necessitano di interventi manutentivi (macchie umidità, elementi oscuranti...).

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Superficie residenziale SR	111,80	136,13	0,85	115,71	3/S:2,00 2/S: 2,40 1/S: 2,70	3/S-2/S-1/S
tettoie-terrazzi	37,30	40,00	0,35	14,00		1/S
depositi	47,21	56,17	0,60	33,70		
giardino						2
Totale superficie convenzionale:				163,41		

Porzione compendio immobiliare non completato

Esso è rappresentato dai tre villini a valle del complesso residenziale (**allegato n.2**). Queste unità immobiliari si articolano in n.4 piani (1/S, T, 1, sottotetto). Lo stato attuale dei lavori è fermo alle sole



7 DATI E CORRISPONDENZA CATASTALE

Dalla documentazione estratta presso l’Agenzia del Territorio (**allegato n.3**), si desume che le uu.ii. sono state costituite in data 01.12.1994 con denuncia n.5779/94 (parte completate e parte *in corso di costruzione*). Di seguito sono riportate le risultanze dell’esame documentale.

Intestati:

Proprietà 1/3
Proprietà 2/3

Immobili:

Catasto Fabbricati - Comune di Maenza									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
27	806	1 12		A/2	8	7 vani		€ 596,51	T-1-1/S-2/S ¹
27	806	2 11		A/2	8	7 vani		€ 596,51	T-1-1/S-2/S ¹

¹errata trascrizione in atti; le uu.ii. sono comprensive anche di piano sottotetto, come da elaborato planimetrico e relative planimetrie allegate alla denuncia n. 5779/94 del 01.12.1994.

Dati Catastali di u.i. *in corso di costruzione* (F03)

Catasto Fabbricati - Comune di Maenza									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
27	806	3 ¹ 13		F03					T-1
27	806	4 14		F03					T-1
27	806	5		F03					T-1-1/S
27	806	6		F03					T-1-1/S
27	806	7		F03					1-Sottotetto
27	806	8		F03					Piano sott-1
27	806	9		F03					Piano sott-1

¹unità immobiliare realizzata e articolata al piano 1/S, T e sottotetto (non rilevato)



A seguito della restituzione grafica del rilievo (**allegato n.7**), eseguito sulle uu.ii. completate e accessibili (sub 1, sub 2 e sub 3), è stata disposta comparazione dello stesso con le planimetrie in atti presso l'Ufficio del Territorio (**allegato n.3**). Da questa analisi comparativa sono state riscontrate le seguenti non corrispondenze catastali:

■ *Unità residenziale distinta al foglio 27, particella 806 sub 1 graffato col sub 12 (denominata "A" negli elaborati di rilievo)*

- Piano 2/S
 - ampliamento, diversa destinazione d'uso, frazionamento e fusione con porzione del sub 3, a costituire parte di unità residenziale denominata "D" negli elaborati di rilievo (**allegato n.7**).
- Piano 1/S
 - ampliamento, diversa destinazione d'uso, frazionamento e fusione con porzione del sub 3, a costituire parte di unità residenziale denominata "D" negli elaborati di rilievo.
- Piano T
 - ampliamento, parte del quale su corte comune (sub 10) a tutti i sub, diversa distribuzione interna.
- Piano 1
 - ampliamento, diversa distribuzione interna.
- Piano sottotetto
 - ampliamento, diversa distribuzione interna.

■ *Unità residenziale distinta al foglio 27, particella 806 sub 2 graffato col sub 11 (denominata "B" negli elaborati di rilievo)*

- Piano 1/S
 - diversa distribuzione interna.
- Piano T
 - ampliamento (ripostiglio), diversa distribuzione interna.
- Piano 1
 - ampliamento balcone 2, minor consistenza balcone 1.
- Piano sottotetto
 - ampliamento, diversa distribuzione interna.

■ *Unità residenziale distinta al foglio 27, particella 806 sub 3 graffato col sub 13 – in catasto in corso di costruzione, ma i rilievi ne attestano il completamento (denominata "C" negli elaborati di rilievo)*

- Piano 2/S
 - non riportato in catasto, destinazione d'uso residenziale, frazionamento e fusione, a costituire parte di unità residenziale denominata "D" negli elaborati di rilievo, di nuova formazione e non censita in catasto.
- Piano 3/S
 - non riportato in catasto, destinazione d'uso locale autoclave, a costituire parte di unità residenziale denominata "D" negli elaborati di rilievo, di nuova formazione e non censita in catasto.

■ *Unità residenziale distinta al foglio 27, particella 806 sub non costituito (denominata "D" negli elaborati di rilievo)*

Tale u.i. è formata dalla fusione di parte del sub 1 (piano 1/S) e parte del sub 3 (piano 2/S e 3/S). Essa risulta completa in tutti i suoi elementi edilizi.

Si rileva, inoltre, una non corrispondenza tra il numero di unità immobiliari dichiarate in catasto (n.9) e quelle risultante nella documentazione in atti presso il Comune di Maenza (n.6).



NORMATIVA URBANISTICA

Con indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maenza in data 10.11.2021 e in data 27.12.2021, si è potuto delineare il quadro edilizio-urbanistico riguardante il compendio immobiliare oggetto di causa. Esso ricade in zona "C4 - residenziale" del P.R.G. (cartografia in **allegato n.4**) e regolata dall'art.5 delle N.T.A. di P.R.G. (**allegato n.4**). Nella zona di edilizia residenziale C4 *sono permesse costruzioni con un indice di fabbricabilità pari a 1,80 mc/mq. L'altezza massima degli edifici dovrà essere contenuta 10,50 ml. Il distacco minimo degli edifici adiacenti dovrà essere di ml 10,50 ed il distacco dai confini dovrà essere di ml 5,25.*

Inoltre, sono state approntate ricerche nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) elaborato in applicazione del D.Lgs. n.42 del 22.01.2004 e della L.R. 24 del 06.07.1998 e del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), adottato, ai sensi dell'art. 13, L.R. 39/96, con deliberazione del comitato istituzionale n. 1 del 13.07.2009.

Relativamente al P.A.I. il fabbricato non ricade in regime vincolistico come da esame Tav. 2.05_Sud. In merito al P.T.P.R. l'ambito territoriale del Comune di Maenza, in cui è ubicato il compendio immobiliare oggetto di procedimenti di R.G. 4298/2020, è inquadrato nella Tav.36 Foglio 401, dove si è potuto rilevare che il fabbricato ricade:

- in *paesaggio degli insediamenti urbani* (Tav. A "Sistemi ed ambiti del paesaggio");
 - in *aree urbanizzate del P.T.P.R.* (Tav B "Beni Paesaggistici");
 - in *tessuto urbano, ambiti di protezione delle attività venatorie, schema del piano regionale dei parchi areali* (Tav C "Beni del patrimonio naturale e culturale");
- Infine il comune di Maenza è zona sismica 3A (sismicità bassa).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con la verifica dell'apparato documentale in atti, è stato accertato che il compendio immobiliare è stato realizzato con C.E n.10 del 12.02.1991 (**allegato n.5**) rilasciata dal Comune di Maenza ai signori

[REDACTED]. In data 05.11.2021 si inoltrava, presso l'ufficio tecnico del Comune di Maenza, istanza per la consultazione del fascicolo relativo alla CE 10/1991. La documentazione richiesta era inviata con PEC, ma a completamento della stessa, ci si recava nella sede comunale e si estraevano ulteriori copie, oltre ad eseguire consultazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Attraverso la consultazione del *database* dell'ufficio tecnico, eseguita da funzionario comunale, non sono state rintracciati altre istanze di interventi edilizi ascrivibili in DIA, CILA e/o SCIA, nonché nessuna richiesta di condono edilizio. Per meglio comprendere il processo edificatorio del compendio immobiliare *de quo*, si produce, di seguito, la cronologia delle fasi costruttive, correlate ai titoli edificatori, istanze edilizie, denunce catastali e verbali di pignoramento.

- **12.02.1991** era rilasciata dal Comune di Maenza **C.E. n. 10 (allegato n.5)**, per la costruzione di n. 6 villini a schiera in località Mandra S. Nicola, su terreno distinto in catasto al foglio 27 mappali 306, 575 e 576. Dalla CE n.10/1991 si evince che la volumetria di progetto è pari a mc 2082,43 a fronte mc 2.088,00 consentita dalle NTA, con cubatura residuale di mc 5,57. Nel titolo edificatorio **il termine dei lavori era fissato per il 12.02.1994;**
- in data 03.04.1994 era richiesta nuova concessione per terminare i lavori (**allegato n.5**);
- il **07.03.1994** era trascritto **verbale di pignoramento** ai numeri 2780 di Reg. Part. e 3989 del Reg. Gen., a favore del Banco di Sicilia contro [REDACTED] (quota proprietà 1/3);
- il Comune di Maenza rilasciava **nuova concessione prot. 1406 del 07.05.1994 (allegato n.5) per il completamento dei lavori edili non ultimati in termini**, consistenti in opere di finiture varie in



quanto il fabbricato si trova allo stato strutturale. Nel documento era concessa una **proroga di 18 mesi, decorrenti dal 13.02.1994 fino al termine del 13.08.1995**;

- il **23.08.1994** era trascritto **verbale di pignoramento** ai numeri 10259 di Reg. Part. e 15383 del Reg. Gen., a favore del Monte dei Paschi di Siena contro [REDACTED] (quota proprietà 1/3);

- col n.5779/94 del **01.12.1994** erano denunciate in catasto le **uu. ii. distinte al foglio 27 particella 806 sub 1 e 2** (precedente Tipo Mappale n.427 del 28.07.1994). A questa data, quindi, erano completati i soli sub 1 e 2. In tale contesto si rileva una differenza tra le planimetrie depositate in catasto con quelle in CE 10/91. In particolare, nelle planimetrie catastali, sono riportati locali e consistenze non presenti in CE 10/91;

- dall'**elaborato peritale della procedura esecutiva 13/94**, depositato in data **17.01.1997**, si legge **"attualmente le sei unità abitative sono ultimate solo parzialmente per le prime due su fronte strada, mentre le rimanenti hanno solo la struttura in cemento armato con copertura a tetto"**;

- non avendo completato i lavori nei termini previsti, era inoltrata in data 14.08.1997, presso l'ufficio tecnico del Comune di Maenza, ulteriore richiesta di proroga di 12 mesi per il completamento delle opere (**allegato n.5**). Tuttavia, nel fascicolo di CE 10/91 non è stato reperito alcun documento attestante la concessione di proroga. Pertanto, **il termine ultimo per il completamento del compendio immobiliare è da ritenersi il 13.08.1995**. Tutte le opere realizzate dopo il **13.08.1995** sono da considerarsi prive di titolo edilizio, essendo decaduta la CE 10/91 e successiva proroga 1406/94;

- in sede di sopralluoghi, eseguiti in data 10.11.2021, 25.11.2021 e 27.12.2021, si constatava anche il completamento del sub 3, a tutt'oggi non denunciato presso l'Agenzia del Territorio. Dalle verifiche eseguite della documentazione in atti, dalle dichiarazioni degli occupanti delle unità immobiliari contenute nei verbali di sopralluoghi (**allegato n.1**) e dalla situazione di fatto riscontrata, si desume quanto segue:

- anno 1994 completamento parzialmente i sub 1 e 2;
- anno 1999 completamento piano terra, primo e sottotetto del sub 1, a costituire abitazione occupata da [REDACTED];
- anno 2002 completamento piano terra, piano 1/S del sub 3, a costituire abitazione occupata da [REDACTED]. Il piano sottotetto non è stato possibile rilevarlo per chiusura vano scala di accesso;
- anni 2000-2004 realizzazione appartamento denominato negli elaborati con la lettera D, disposto al 1/S del sub 1, piano 2/S e 3/S (locale autoclave) del sub 3, occupato da [REDACTED];

Descritte dunque le fasi costruttive e, riportata l'attinente documentazione in atti presso gli uffici competenti, si procedeva alla comparazione dell'elaborato progettuale a base di CE 10/1991 (**allegato n.5**) con le risultanze del rilievo eseguito nelle uu.ii. accessibili, col fine di accertare eventuali difformità edilizie. In primo luogo è stato verificato che i lavori previsti, negli elaborati progettuali di CE 10/91, peraltro decaduta, non sono stati ultimati; le uu.ii. completate sono quelle distinte in catasto al foglio 27, particella 806 sub 1, 2 e 3. Lo stato dei luoghi, rispetto a quanto autorizzato, presenta le seguenti difformità (graficizzate **nell'allegato n.7**):

- In linea generale si evidenzia che in più punti del compendio immobiliare non sono rispettati i distacchi minimi dettati dalle NTA di PRG (m 5,25) e quelli *degli edifici adiacenti* (m 10,50).

- **Unità residenziale A, distinta al foglio 27, particella 806, Sub 1 (porzione)**

Piano terra

- Ampliamento angolo cottura, con aumento di volume;
- Realizzazione ripostiglio sottoscala;



- Modifica finestre e diversa posizione portone di ingresso, con rapporto aero-illuminato non verificato ai sensi del Decreto Ministero della Sanità del 05/07/1975;
- Realizzazione balcone;
- Realizzazione di tettoie e terrazzo antistanti l'unità immobiliare su corte comune;
- Diversa distribuzione interna.

Piano primo

- Ampliamento balcone laterale e realizzazione balcone (facciata su strada);
- Diversa distribuzione interna

Sottotetto

- Non riportato in CE 10/1991. Parzialmente rappresentato solo nelle sezioni e prospetti. Rappresentato negli elaborati strutturali depositati presso il Genio Civile di Latina scheda n.15234 del 25.07.1990. Riportato nella denuncia catastale n.5779/94 del 01.12.1994;
- Realizzazione balcone (facciata su strada) e finestra lato sud

Piano primo sotto strada (in CE 10/91 denominato *PILOTY*, non rappresentato planimetricamente)

- Maggiore altezza (nel progetto di CE 10/91 m 0,80 – rilevata m 2,70);
- Destinazione d'uso residenziale a costituire porzione unità abitativa autonoma (u.i. D) con relativo aumento di volumetria, superfici residenziale e non residenziale.

Piano secondo sotto strada (non riportato negli elaborati di in CE 10/91)

- Porzione costituita da ripostiglio (riportato in catasto al sub 1) e deposito. Situazione non risultante nel progetto di CE 10/91. Aumento di volumetria, superfici residenziale e non residenziale

- Unità residenziale B, distinta al foglio 27, particella 806, Sub 2

Piano terra

- Modifica finestre, con rapporto aero-illuminato non verificato ai sensi del Decreto Ministero della Sanità del 05/07/1975;
- Diversa distribuzione interna.

Piano primo

- Realizzazione balcone (facciata su strada);
- Modifica finestre;
- Diversa distribuzione interna

Sottotetto

- Non riportato in CE 10/1991. Parzialmente rappresentato solo nelle sezioni e prospetti. Rappresentato negli elaborati strutturali depositati presso il Genio Civile di Latina scheda n.15234 del 25.07.1990. Riportato nella denuncia catastale n.5779/94 del 01.12.1994;
- Realizzazione balcone (facciata su strada) e finestra lato sud

Piano primo sotto strada (in CE 10/91 denominato *PILOTY*)

- Maggiore altezza (nel progetto di CE 10/91 m 0,80 – rilevata m 2,70);
- Destinazione d'uso portico. Aumento di volumetria (60 % perimetro del portico risulta chiuso), superfici non residenziale.

Piano secondo sotto strada

Locale adibito a deposito non riportato nel progetto di CE 10/91. Aumento di volumetria e superficie non residenziale

- Unità residenziale C, distinta al foglio 27, particella 806, Sub 3

Piano terra (zona notte)

- Ampliamento balcone ovest e realizzazione balcone in facciata est;



- Realizzazione ripostiglio ricavato tra le rampe del vano scala;
- Modifica finestra in porta finestra lato ovest;
- Diversa distribuzione interna

Piano primo sotto strada (zona giorno)

- Realizzazione ripostiglio sottoscala;
- Modifica finestra soggiorno, con rapporto aero-illuminato non verificato ai sensi del Decreto Ministero della Sanità del 05/07/1975;
- Diversa distribuzione interna;
- Accesso al ballatoio dal primo piano sotto strada del sub 2 (abitazione B)

Piano secondo sotto strada (in CE 10/91 denominato PILOTY)

- Maggiore altezza (nel progetto di CE 10/91 m 0,80 – rilevata m 2,40);
- Destinazione d'uso residenziale, a costituire unità abitativa (u.i. D) in fusione con il piano 1/S e piano 2/S del sub 1, con relativo sviluppo di superfici e volumetria oltre quella autorizzata.

Sottotetto

Chiuso con tramezzatura l'accesso dal vano scala piano terra. Non è stato possibile eseguirne il rilievo.

Si precisa che le opere che hanno interessato l'abitazione C (porzione sub 3) sono state eseguite con CE 10/91 decaduta.

● **Unità residenziale D (non dichiarata in catasto)**

L'appartamento disposto su due livelli sfalsati, oltre il piano 3/S (locale autoclave), è derivato, di fatto, dal frazionamento dei sub 1 e 3, con successiva fusione. L'intera unità residenziale è difforme.

Dall'ultimo sopralluogo, eseguito in data 27.12.2020, si è potuto accertare che gli ultimi tre villini, quelli a valle del compendio immobiliare, hanno anch'essi una maggiore consistenza rispetto agli elaborati a base di C.E. 10/91. L'ampliamento si riferisce al piano 1/S di ciascun villino.

Di seguito è riportata tavola riepilogativa dei dati metrici riferiti alle uu.ii. completate.

**RG 4298/2020 – TAVOLA RIEPILOGATIVA DATI METRICI IMMOBILI IN MAENZA foglio 27
particella 806**

U.I.	Dati Catastali	Piano	Superficie residenziale netta - m ²			Superficie non residenziale netta - m ²			Volumetria - m ³		
			C.E. 10/91	difforme	totale	C.E. 10/91	difforme	totale	C.E. 10/91	difforme	totale
A	Sub 1 (porzione)	T-1-sottotetto	91,45	6,41	97,86	16,68	74,33	91,01	338,13	67,26	405,39
B	Sub 2	2/S-1/S-T-1-sottotetto	89,99	2,27	92,26	16,68	81,49	98,17	339,97	268,40	608,37
C	Sub 3 (porzione). In catasto in corso di costruzione. Piano sottotetto non rilevato	1/S-T-sottotetto	95,75	4,00	99,75	14,62	13,99	28,61	348,74		348,74
D	Sub 1 (porzione), Sub 3 (porzione)- in catasto in corso di costruzione	3/S-2/S-1/S		111,80	111,80		84,40	84,40		450,90	450,90
TOTALI			277,19	124,48	401,67	47,98	254,21	302,19	1026,84	786,66	1813,40

■ **Sanabilità**

Benché le opere abusivamente realizzate presentino condizioni di sanabilità, relativamente ai limiti temporali (opere realizzate prevalentemente entro il 31.03.2003), in aderenza all'ultima legge in



materia di condono edilizio n.326/2003, non si ritiene comunque possibile, a parere dello scrivente, che per il compendio immobiliare si possa produrre istanza di sanatoria, in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 06.06.2001 n.380 e 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n.47. Le difformità edilizie non sono, infatti, suscettibili di sanatoria, in quanto hanno comportato un aumento di volumetria superiore al 20% della cubatura autorizzata con C.E. 10 del 12.02.1991.

Volumetria consentita dalle NTA di PRG	m ³ 2.088,00
Volumetria di progetto (CE 10/91)	m ³ 2.082,43
Volumetria completata (primi tre villini)	m ³ 1.813,40
Volumetria in eccedenza (primi tre villini)	m ³ 786,56
Limite di volumetria per suscettibilità sanatoria: m ³ 2.082,43x20%=	m ³ 416,49

Volumetria in eccedenza (primi 3 villini) m³ 786,56 > limite volumetria difforme 416,49

Non sussistono, pertanto, i presupposti di sanabilità, anche non considerando la porzione del compendio immobiliare non completata, ma, comunque, caratterizzata da consistenze volumetriche già definite dall'intelaiatura strutturale e di copertura.

Si ritiene che le opere abusivamente realizzate non possano essere demolite per gli eccessivi costi (attività cantieristiche, smaltimento materiale di risulta, spese tecniche, spese amministrative) e, soprattutto, per il pregiudizio statico che le stesse demolizioni possono arrecare sulle parti conformi. Occorre, infine, riportare che possano sussistere i presupposti per l'applicazione dell'art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., per la determinazione, di sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge n.392 del 27.07.1978, ma con elevatissimi costi, ritenuti non sostenibili in tale contesto.

CORRISPONDENZA GENIO CIVILE

Nell'ambito del procedimento di RG 5298/2020, assume rilevanza tecnica anche la documentazione in atti presso il Genio Civile di Latina. Pertanto, in data 02.12.2021 si procedeva all'urgente richiesta di copie elaborati strutture del fabbricato *de quo*. Gli stessi erano rilasciati telematicamente il 15/12/2021 in formato *pdfA*. Dall'esame degli elaborati si desume che gli stessi sono stati assunti, dal Genio Civile, in data 25.07.1990 con scheda n.15234. Nella pratica non risulta documentazione attestante la fine lavori della struttura, né la relativa certificazione di collaudo statico.

Si è potuto verificare, negli elaborati in atti, che i piani di ciascuna villetta, verso le fondazioni, hanno tutti altezza di m 1,50 (**allegato n.6**), comprensivo di solaio superiore (in C.E. 10/1990 m 0,80, al netto del solaio). La situazione attuale e rilevata, è che tali piani hanno altezza (calpestio-intradosso solaio superiore), pari a:

- m 2,70 per i sub 1 e 2;
- m 2,40 per il sub 3;
- m 2,80 per i sub 4 e 5;
- non rilevata per il sub 6 (accesso impossibilitato), ma da una ricognizione visiva dovrebbe avere altezza uguale a quella dei sub 4 e 5.

Si può quindi asserire che per i piani verso le fondazioni le altezze hanno valori sensibilmente superiori a quelle riportate negli elaborati dei calcoli strutturali in atti, oltre ad essere dotati scala di collegamento con i piani superiori (escluso l'ultimo villino, quello a valle). La maggiore altezza riscontrata ha consentito, nei villini ultimati, la realizzazione di volumetria difforme con destinazione d'uso prevalentemente residenziale (cfr *regolarità edilizia*).

È stato riscontrato, nel corso dei sopralluoghi, anche la demolizione e ricostruzione, con diverso sviluppo di due rampe, di scala interna in c.a.; quella di collegamento piano 1/S-piano 2/S dell'unità residenziale D.



Inoltre, va precisato che andrebbero necessariamente eseguiti, con mezzi e strumentazione adeguati, anche di laboratorio ISTDIL, prove e verifiche per stabilire il grado di conservazione e manutenzione di tutte le strutture in cemento armato.

CONCLUSIONI CON RISPOSTE AI QUESITI

Prima di rispondere ai quesiti formulati, il sottoscritto CTU, deve purtroppo far rilevare la gran mole di lavoro prioritariamente eseguita e necessaria per dare le relative risposte agli stessi. Senza gli accessi presso i vari Enti, senza i rilievi dello stato dei luoghi, senza la restituzione grafica dei rilievi metrici, senza la documentazione grafica e di tutte le notizie apprese sul posto dagli occupanti delle uu.ii., senza una indagine conoscitiva, non si poteva arrivare a una comparazione tra lo stato Concessionato e/o Autorizzato e quello realizzato. Purtroppo, dalle analisi Urbanistiche-Edilizie – Strutturali e sulle proprietà, risulta una situazione molto complessa e di difficile, se non impossibile soluzione.

A seguito di esame e verifica della documentazione in atti si è dovuto, a completamento della stessa, estrarre presso gli uffici pubblici (Comune Maenza, Agenzia del Territorio, Genio Civile), tutta la documentazione necessaria e mancante nei fascicoli di parte, prima di poter rispondere ai quesiti formulati dall'Illustrissimo Giudice.

● Risposta al quesito: *descrive anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto del presente giudizio.*

La risposta va letta nei contenuti della relazione tecnica. In essa sono state riportate le caratteristiche tecno-costruttive del compendio immobiliare e delineato la situazione catastale, nonché il profilo edilizio-urbanistico e conformità delle strutture in c.a. La risposta è completata dall'apparato grafico e fotografico, riportati degli allegati nn. 7 (rilievo metrico) e 2 (documentazione fotografica).

● Risposta al quesito: *riepiloghi i titoli di provenienza e le quote di proprietà*

1) Con atto di compravendita del 26.03.1990, repertorio n. 58913 raccolta n. 7204 (**allegato n.8**), a rogito notaio Mandato Raffaella di Latina, trascritto in Latina in data 18.04.1990 al n. 5161 del registro particolare e al n. 7263 del registro generale, i sigg. [redacted]

[redacted] acquistavano, in parti uguali e indivise

tra loro, da [redacted]

[redacted], terreno distinto in catasto di Maenza al foglio 27 particelle 306, 575 e 576.

2) Con atto di compravendita del 14.11.1997, repertorio n. 50181 raccolta n. 11675 (**allegato n.8**), a rogito notaio Alfonsi Antonio di Latina, trascritto in Latina in data 18.11.1997 al n. 13724 del registro particolare e al n. 19716 del registro generale, la società [redacted]

[redacted] acquistava dai sigg. [redacted] proprietà per quota 2/3 della particella 806 del foglio 27 ente urbano di are 11.60 con costruendo fabbricato, particella derivata dalla soppressione delle particelle 306, 575 e 576 del foglio 27.

Attuali quote di proprietà indivise e sull'intero compendio immobiliare:



15

■ [REDACTED] (Proprietà 2/3)

Codice fiscale: [REDACTED]

sede Latina

[REDACTED] (Proprietà 1/3)¹

Codice fiscale [REDACTED]

Via San Marino, 11

04100 – Latina

● Risposta al quesito: *determini l'attuale valore di mercato del compendio immobiliare (sia dell'intero che delle singole quote oggetto di pignoramento, come rettificato), esponendo analiticamente i criteri della stima*

Dai dati rilevati e messi a comparazione con le attuali normative, risulta l'impossibilità di poter sanare sia Urbanisticamente, che dal punto di vista Edilizio, della Idoneità Statica e catastale, gli immobili oggetto di causa. Pertanto, appare evidente che gli stessi immobili non possono avere alcun valore di mercato di riferimento, in base al quale elaborare un progetto divisionale.

Il compendio immobiliare non è suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi dell'ultima Legge 326/2003, in quanto la cubatura abusivamente realizzata non rientra nei limiti volumetrici ammessi e, inoltre, a distanza di oltre 30 anni non sussiste la doppia conformità per il rilascio della Idoneità Statica. Per di più, non si ritiene sostenibile la demolizione delle opere abusivamente realizzate, sia per gli elevati costi (attività cantieristiche, smaltimento materiale di risulta, spese tecniche, spese amministrative), ma soprattutto per il pregiudizio statico per le parti conformi.

Occorre comunque riportare che potrebbero sussistere i presupposti per l'applicazione dell'art.34 comma 2 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., per la determinazione di sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge n.392 del 27.07.1978, ma con elevatissimi costi e non sostenibili in tale contesto.

● Risposta al quesito: *dica se il compendio immobiliare sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifiche, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

Allo stato attuale si ritiene che non si possa prevedere alcuna divisione, né stabilire qualsiasi ipotesi di spesa.

● Risposta al quesito: *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di proprietà.*

Allo stato attuale si ritiene che non può essere elaborato alcun progetto divisionale.

La relazione preliminare con allegati era correttamente inviata alle parti entro il termine fissato dall'Illustrissimo Giudice (15.02.2022) per le osservazioni. A tutt'oggi non sono pervenute, allo scrivente CTU, alcuna nota e/o osservazioni dalle parti (termine 01.03.2022, cfr concessione proroga CTU). Pertanto, si deposita la relazione definitiva di CTU con allegati.

Lo scrivente, esaurito l'esame dei quesiti proposti e nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, si dichiara disponibile per qualsiasi chiarimento o supplemento d'indagine fosse necessario ai fini del giudizio.

5 Marzo 2022, Latina.

Il CTU
Giovanni CRISTINO



Allegati:

1. Verbali di sopralluogo
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Normativa urbanistica
5. Stralci titoli edificatori
6. Stralci elaborati Genio Civile
7. Rilievo metrico e difformità edilizie
8. Atti provenienza
9. Visure ex Conservatoria RR.II.
10. Documentazione stato civile

