



Studio Tecnico geom. Manuela Atrei

Via Piternis, 41

03044 CERVARO (FR)

Telefono e Fax: 0776/367381 3331680333

E-Mail: manuatrei@libero.it PEC: manuela.atrei@geopec.it

TRIBUNALE DI CASSINO

Prov. di Frosinone

CAUSA CIVILE N°2813/2022

ATTORE:

=====

CONVENUTO:

=====

Giudice dott. Lorenzo Sandulli

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * *

Il CTU

Geom. Manuela Atrei

TRIBUNALE DI CASSINO

CAUSA CIVILE N°2813/2022

Giudice dott. Lorenzo Sandulli

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

* * * *

GENERALITA'

Alla sottoscritta geometra Manuela Atrei iscritta all'Albo professionale dei geometri della provincia di Frosinone al N°2025 e all'albo dei periti presso il Tribunale di Cassino, le è stato conferito dal Giudice dott. Lorenzo Sandulli, l'incarico di C.T.U. nella causa civile N°2813/2022. Alla stessa, invitata per il giuramento di rito all'udienza del 18/06/2024, le veniva conferito incarico di rispondere ai quesiti, formulati in data 29.04.2024, che, di seguito, si riportano integralmente.

QUESITI AFFIDATI ALLA C.T.U.

- 1) *Presa visione degli atti di causa e accesso sui luoghi, verifichi e, in ipotesi, confermi o aggiorni il valore di stima indicato nella perizia espletata in sede di procedura esecutiva;*
- 2) *Dica, inoltre, il consulente se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei conviventi senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 3) *In caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei conviventi, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente C.T.U., come concordato nel verbale di giuramento del 18/06/2024, il giorno 29/07/2024 alle ore 18:00 dava inizio alle operazioni peritali sui luoghi di causa siti in Cassino alla via Pascoli, n.70, nei locali dell'immobile identificato catastalmente con il foglio 89 mappale 183 sub.2.

Sugli stessi luoghi era presente esclusivamente la sig.ra =====, comodataria dell'unità immobiliare, che ha premesso l'accesso e la presa visione dell'unità immobiliare.

NON ERA PRESENTE alcun rappresentante, né per la parte Attrice né per parte Convenuta, NON erano presenti CTU e non sono pervenute nomine degli stessi.

All'inizio effettivo delle operazioni la scrivente dava lettura dei quesiti alla parte presente, successivamente procedeva al sopralluogo per dare risposta ai quesiti posti dal Giudice.

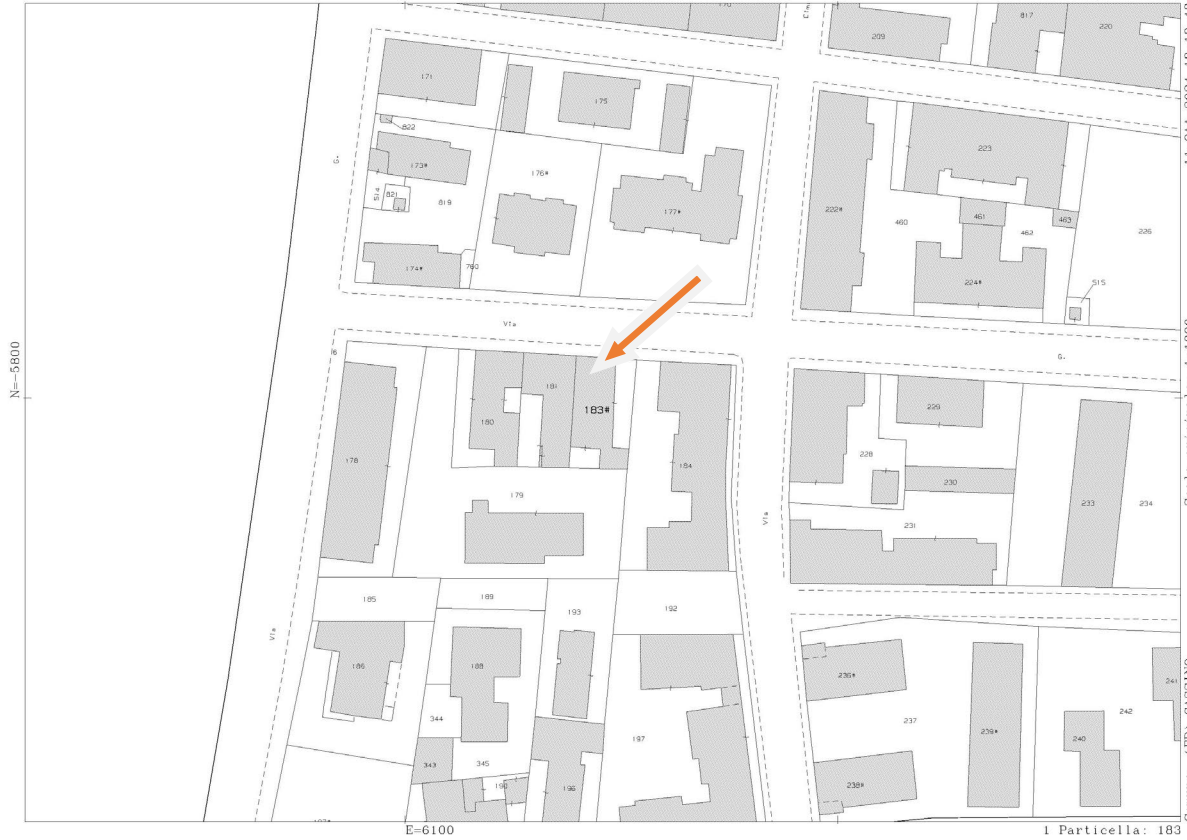
Contestualmente venivano scattate n.3 fotografie al fine di corredare la presente perizia di documentazione fotografica.

Terminata tale operazione la CTU dava lettura del verbale e procedeva alla chiusura dello stesso senza fissare ulteriore sopralluogo, in quanto, non necessario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La porzione immobiliare è posta al piano 1 dell'immobile identificato con il mappale 183 sub.2 del foglio 89 del comune di Cassino, è ubicata in via G. Pascoli, n.70, e risulta di proprietà di:

=====





STATO DEI LUOGHI

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile è in buone condizioni, destinato ad ufficio privato, ben tenuto ed attualmente in uso, il tutto risulta come già descritto e rappresentato nella perizia relativa all'Esecuzione Immobiliare, Procedura 158/2010, opportunamente da me visionata ed estrapolata per le parti essenziali e necessarie per permettere una corretta redazione della presente perizia.

Come si evince anche dall'elaborato fotografico da me prodotto, lo stato dei luoghi risulta immutato e pur essendo trascorso del tempo tra l'esecuzione immobiliare e la presente procedura, nonostante l'oscillazione del mercato immobiliare, constatato lo stato di conservazione dello stabile e la posizione dello stesso, la sottoscritta può affermare che il **quesito n.1**, trova la seguente risposta:

SI CONFERMA IL VALORE DI STIMA indicato nella perizia espletata in sede di procedura esecutiva che qui s'intende riportata;

VALORE COMPLESSIVO € 167.800,00

VALORE CORRISPONDENTE ai 2/16 appartenenti a =====

€ 20.975,00

Nella determinazione di tale valore, il precedente CTU, ha preso in esame la superficie lorda dell'unità immobiliare (mq 122), con un valore al mq pari a € 1.375,40 (valore al mq al netto delle spese), per cui, con i dati in mio possesso, procedo alla determinazione della superficie corrispondente alla **quota pari a 2/16** di proprietà di =====, oggetto della presente perizia.

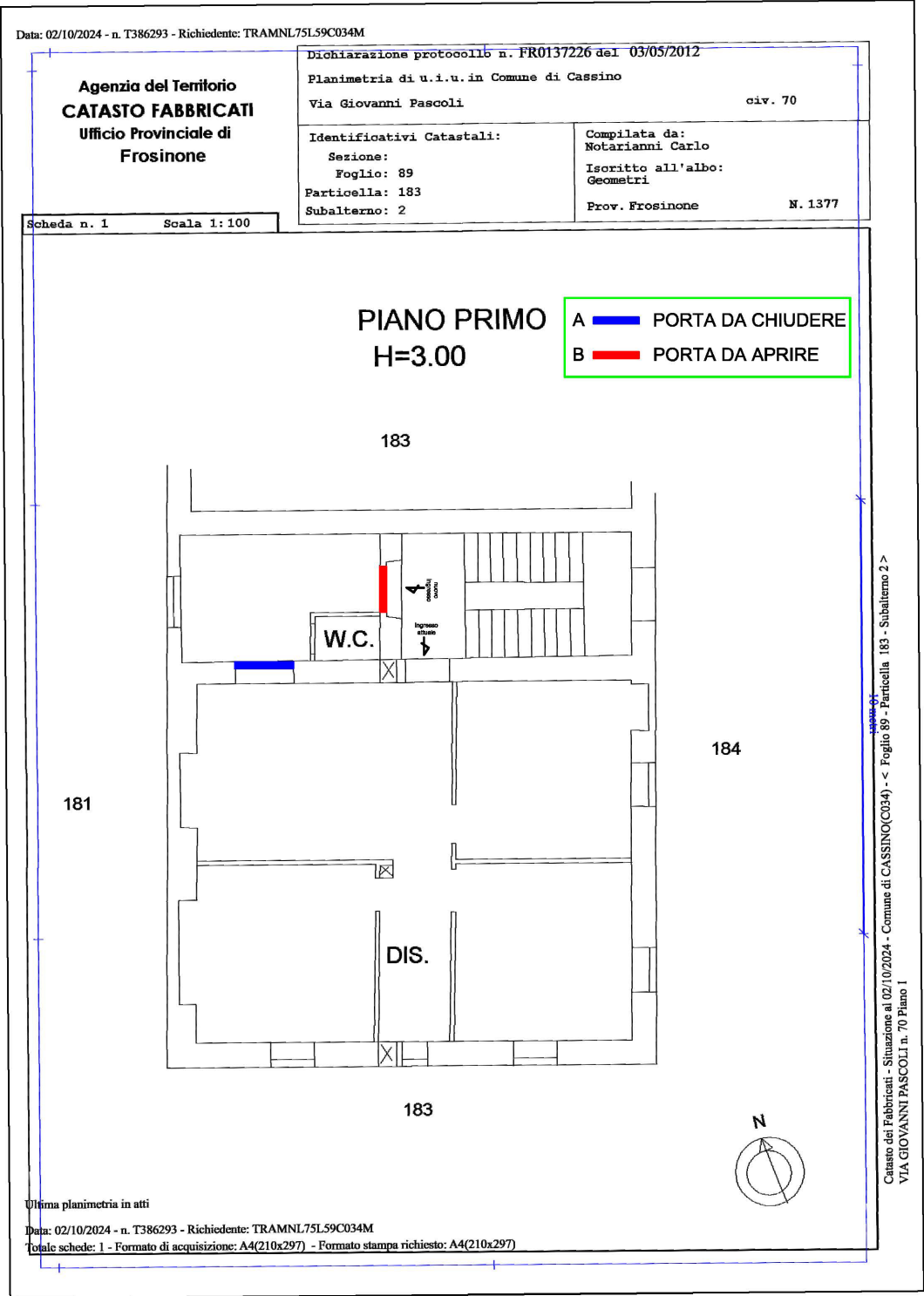
$\text{€ } 20.975,00 : \text{€ } 1.375,40/\text{mq} = \text{mq } 15,25.$

L'appartamento risulta composto come evidenziato nella planimetria che segue e qui meglio descritto:

n.5 vani con 2 accessori, disimpegno e wc; di questi un vano con annesso wc, al momento risulta accessibile dall'attuale sala d'attesa/ingresso, ma sul pianerottolo delle scale, risulta visibile una porta richiusa che permetterebbe l'accesso diretto a tale vano.

Vista la distribuzione dei vani e gli accessi degli stessi, in risposta al **quesito n.2** posso affermare che **l'immobile è divisibile secondo le quote di comproprietà** dei condividenti, **senza** che la stessa comporti **spese eccessive**, infatti per ottenere ciò, basta richiudere la porta attualmente presente ed indicata con la lettera A sulla planimetria allegata e riaprire quella con accesso diretto sul pianerottolo delle scale, indicata con la lettera B, sulla medesima planimetria.

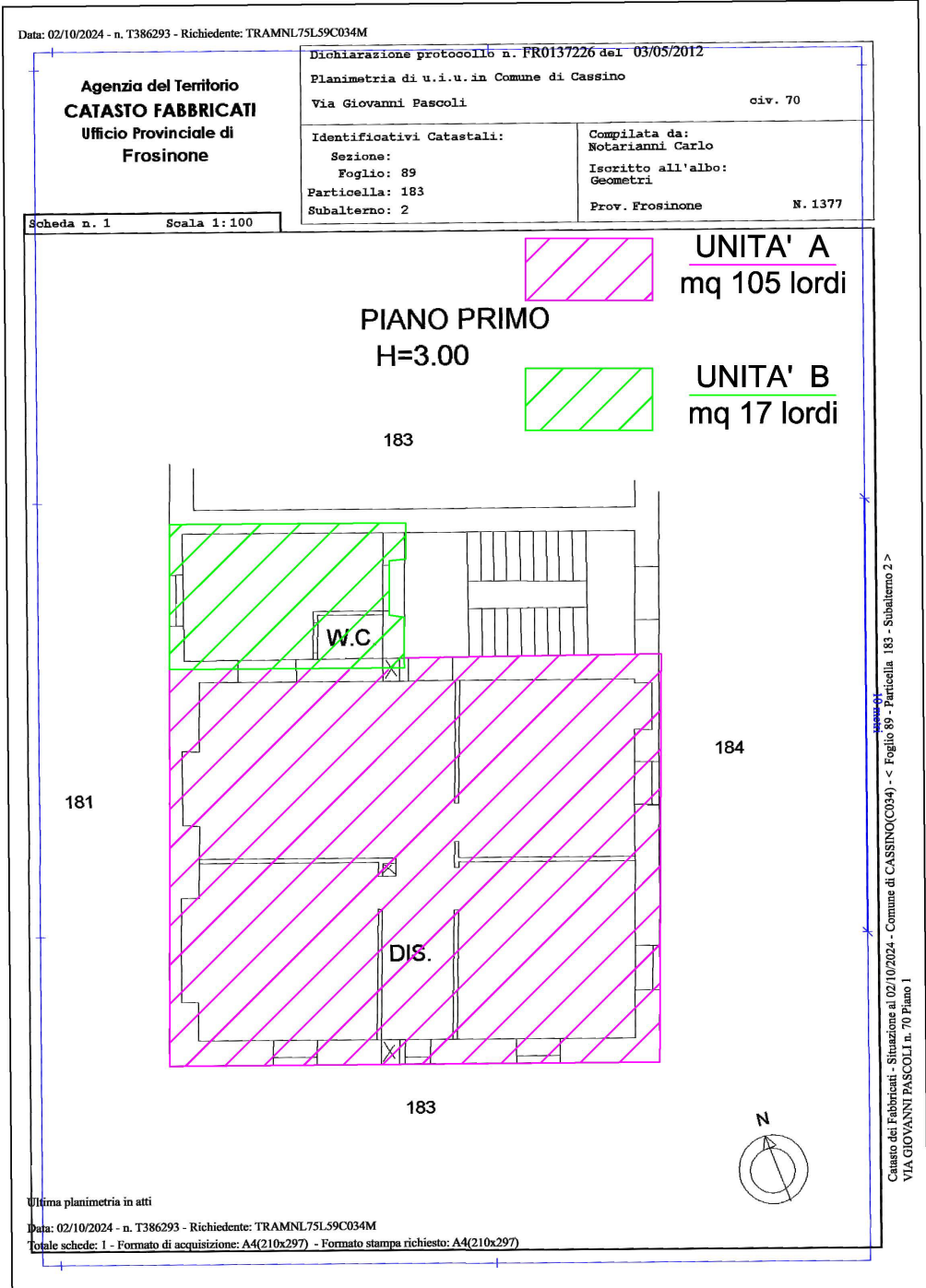
LAVORI DA ESEGUIRE



Detta modifica **NON** comporta servitù reciproche o limiti di godimento e non incide sul valore del bene.

Dall'analisi di quanto sopra esposto, in risposta al **quesito n.3**, posso predisporre un **progetto divisionale con un minimo conguaglio spettante a =====** che in appresso si quantifica economicamente e si rappresenta graficamente nella planimetria allegata, raffigurante le due unità, così costituite:

DIVISIONE IN 2 UNITA'



unità A di mq 105 lordi

unità B di mq 17 lordi

Valore unità B

mq 17,00 x € 1.375,40= **€ 23.381,80 (quota di fatto)**

a fronte di **€ 20.975,00 (quota di diritto)** pari ai 2/16 del valore totale;

per cui è necessario versare un **conguaglio pari a € 2.825,00 (€ 23.381,80 - € 20.975,00) a favore di =====.**

Da attribuire ai restanti comproprietari in proporzione alla propria quota di proprietà.

Certa di aver bene e pienamente risposto ai quesiti postimi dal sig. giudice, fiduciosa di aver soddisfatto le richieste, resto a disposizione per eventuali chiarimenti del caso.

Si allegano alla presente relazione:

Allegato 1) Verbale del 29.07.2024

Cervaro, 14/10/2024

IL C.T.U.
Geom. **Manuela Atrei**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

REPLICHE ALLE OSSERVAZIONI

NON VI SONO STATE OSSERVAZIONI
ALLA BOZZA DI PERIZIA
INVIATA in data 16.10.2024
né da parte attrice, né da parte convenuta

Si allega copia Ricevuta invio Bozza di Perizia alle parti avvenuta in data 16.10.2024, trascorsi i 30gg a disposizione per le eventuali osservazioni, la scrivente CTU, stila ed invia la perizia definitiva.

Cervaro, 07.12.2024